

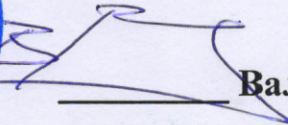
Предварительно утвержден  
решением Совета директоров —  
Протокол заседания Совета  
директоров № 3 от 11.04.2022 г.

**УТВЕРЖДЕН**  
решением годового общего собрания  
акционеров ЗАО фирма «Жилстрой»  
24 июня 2022 года  
Протокол №1 от 28.06.2022

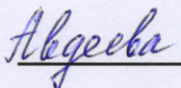
**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ  
ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
ФИРМА «ЖИЛСТРОЙ»  
ПО РЕЗУЛЬТАТАМ 2021 ФИНАНСОВОГО ГОДА**

Генеральный директор  
ЗАО фирма «Жилстрой»



  
Валито В.А

Главный бухгалтер

  
Авдеева Т.Н.

г. Тольятти

2022 г.

Фирменное наименование Общества:

- полное: Закрытое акционерное общество фирма «Жилстрой»;
- сокращенное: ЗАО фирма «Жилстрой».

Место нахождения Общества и место нахождения генерального директора Общества: РФ, г. Тольятти Самарской области, ул. Шевцовой, д. 2.

Почтовый адрес: 445012, г. Тольятти Самарской области, ул. Шевцовой, д. 2

ОГРН 1036301038421, ИНН 6322005903, КПП 632401001.

Адрес страницы в сети интернет: [www.zhilstroy-tlt.ru](http://www.zhilstroy-tlt.ru).

Сведения о регистрации Общества:

Государственная регистрация АО –  
СВИДЕТЕЛЬСТВО № 82 Серия АО/Ц : зарегистрировано администрацией Центрального района г.Тольятти - постановление главы администрации Центрального района г.Тольятти № 376 от 16 марта 1993 года, регистрационный номер 1274/1145 .

Внесение записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года –

СВИДЕТЕЛЬСТВО серия 63 № 002126243: зарегистрировано мэрией г.Тольятти - постановление мэрии г.Тольятти Самарской области от 28 июня 2002 года № 1274/1145, дата внесения записи 12 марта 2003 года Межрайонной инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам №2 по Самарской области.

Уставной капитал Общества:

57 680 (Пятьдесят семь тысяч шестьсот восемьдесят) рублей, составленный из номинальной стоимости акций Общества и состоит из 115 360 штук обыкновенных акций по 50 копеек каждая.

Сведения о выпуске акций Общества:

Первичное размещение акций.

Идентификационные признаки ценных бумаг:

- вид, категория (тип), серия ценных бумаг – акции именные бездокументарные, обыкновенные, № 42-11-15/ПЗ;
- государственный регистрационный номер выпуска – 1-01-07197-Р;
- дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг – 19.01.2011 г.;
- международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) – не присвоен.

Сведения о реестродержателе Общества:

Самарский филиал Акционерного общества «Регистраторское общество «СТАТУС»: 443110, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д.14А.

Органами управления Общества являются:

1. Общее собрание акционеров Общества.
2. Совет директоров Общества.
3. Генеральный директор – единоличный исполнительный орган Общества.

Состав ревизионной комиссии Общества:

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является ревизионная комиссия.

В 2022 году была назначена ревизионная комиссия в следующем составе:

Ф.И.О. Антоненко Сергей Алексеевич

Год рождения: 21.02.1966 г.

Период работы в Обществе: с 29.08.1994 г. по настоящее время

Должность: главный механик-энергетик

Образование: средне специальное.

Ф.И.О. Памурзина Лидия Александровна

Год рождения: 05.01.1961 г.

Период работы в Обществе: с 09.03.1982 г. по 31.08.2018 г.

(последние годы работы: инженер по комплектации ПТО)

Образование: средне специальное.

Ф.И.О. Фролова Людмила Валентиновна

Год рождения: 24.12.1960 г.

Период работы в Обществе: с 27.11.1978 г. по 31.08.2018 г.

(последние годы работы: начальник ПТО)

Образование: высшее.

Сведения о независимом аудитор.

В 2021 году аудитором Общества утверждено ООО «Аудит и консалтинг»: 1056320270467, ИНН 6321160416, КПП 632101001.

ООО «Аудит и консалтинг» является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» за № 247 от 15.11.2016 года, (ОРНЗ) 11606058088.

Директор - Мальгин Сергей Николаевич.

## **1. Положение Общества в отрасли.**

«Жилстрой» (ранее СМУ-3 и СМУ-7) был образован в 1958 году, как одно из структурных подразделений «Куйбышевгидростроя», в дальнейшем преобразован в ЗАО фирма «Жилстрой». Организация специализируется на строительстве жилых домов и объектов соцкультбыта, выступая в качестве Заказчика – Застройщика, а так же выполняет генподрядные, подрядные строительно-монтажные, отделочные и ремонтные работы. В настоящее время ведется строительство комплекса 2-х этажных индивидуальных жилых домов в с. Нижнее Санчелеево по ул. Бузыцкова. За период стабильной работы на рынке строительства организация накопила ценный опыт и авторитет, уважение в городском сообществе. Обучены и подготовлены

высокопрофессиональные и квалифицированные кадры, способные решать задачи любой сложности. «Жилстрой» многократно побеждал в номинациях «Лучший завершённый строительством объект», награждался почетными дипломами, грамотами, благодарственными письмами.

## 2. Приоритетные направления деятельности Общества.

Видами деятельности в 2021 году были:

1. Продажа жилых домов;
2. Продажа земельных участков;
3. Сдача помещений в аренду;
4. Ремонтные работы на объекте: г.Тольятти, ул.Громовой, 33 (замена трубопровода ХВС).
5. Продажа товаров;
6. Продажа материалов на сторону.

## 3. Отчет Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2021 году.

### Анализ результатов работы (в тыс. руб.)

	Выручка/ Доходы	Себестоимость/ Расходы	Прибыль	Убыток
Продажа жилых домов	4 515	13 522		9 007
Продажа земельных участков	585	791		206
Аренда помещений	4 900	948	3 952	
Ремонтные работы, Громовой, 33	17,5	12,5	5	
Резерв под обесценение запасов: - ж/д 57В - земельные участки		2 493 409		2 902
<b>ИТОГО результат по основным видам деятельности</b>	<b>10 018</b>	<b>18 176</b>	<b>3 957</b>	<b>12 115</b>
<b>ИТОГО валовая прибыль (убыток)</b>				<b>= 8 158</b>
Коммерческие расходы: - размещение рекламы - техобслуживание места автопаркинга - услуги оценщика		25: 4 8 13		= 25
Управленческие расходы: - текущие общехозяйственные - прошлых лет косвенные		4 682 9 216		= 13 898
<b>ИТОГО прибыль (убыток) от продаж:</b>				<b>= 22 081</b>

<b>Прочие доходы:</b>	<b>1 842:</b>	<b>580:</b>		
- продажа товаров	207	446		239
- продажа материалов	139	135	4,5	
- кредиторская задолженность с истекшим сроком давности	1 401		1 401	
- возмещение расходов по суду	88		88	
- приход металлолома	7		7,2	
<b>Прочие расходы:</b>		<b>1 357:</b>		1 357
в т.ч. наиболее крупные		561,1		
- налог на имущество		348		
- внереализационные (БТИ, Азимут)		50		
- услуги банка		45		
<b>ИТОГО по прочей деятельности</b>	<b>1 842</b>	<b>1 937</b>	<b>1 501</b>	<b>= 1 596</b>
<b>Результат по прочей деятельности</b>				<b>= 95</b>
<b>ИТОГО прибыль (убыток) до налогообложения:</b>				<b>= 22 176</b>
Отложенный налог на прибыль Прочее (причитающиеся налоговые санкции)			4 370	33
<b>Всего чистый убыток</b>				<b>= 17 839</b>

Размер убытка, в том числе, связан с переходом на новый федеральный стандарт бухгалтерского учета.

### Незавершенное производство «Комплекс ИЖД в с. Нижнее Санчелеево по ул. Бузыцкова»

Себестоимость незавершенного производства на 31.12.21 г. **5 686 тыс. руб.:**

- ж/д Бузыцкова, 59-Г (поз. 4)	1 643 тыс. руб.
- ж/д Бузыцкова, 59-Д (поз. 5)	1 661 тыс. руб.
- ж/д Бузыцкова, 57-Б (поз. 7)	2 382 тыс. руб.

### Заработная плата:

В 2021 году начислено заработной платы 2,3 млн. рублей.  
В ЗАО фирма «Жилстрой» установлены сроки выплаты зарплаты в соответствии с Трудовым кодексом РФ:  
28 числа текущего месяца – аванс за 1-ю половину месяца,  
13 числа месяца, следующего за расчетным – зарплата за 2-ю половину месяца.  
Зарплата выплачивалась своевременно, задолженности по зарплате нет.

### Налоги:

На 01.01.2021 года вся задолженность по уплате налогов в бюджет и внебюджетные фонды составляла 1,3 млн. рублей.

Всего начислено налогов за 2021 год	= 2,2 млн. руб.
в т.ч. бюджетных	1,7 млн. руб.
внебюджетных	0,5 млн. руб.
Всего оплачено налогов за 2021 год	= 3,1 млн. руб.

в т.ч. бюджетных  
внебюджетных

2,5 млн. руб.  
0,6 млн. руб.

На 01.01.2022 года вся задолженность по уплате налогов в бюджет и внебюджетные фонды составляла 0,4 млн. рублей.

**Валюта баланса на 31.12.2021 г.**

**= 21 296**

**тыс. руб.**

*В Активе (А):*

счет 01 «Основные средства»	2 974 тыс.руб.,
счет 09 «Отложенные налоговые активы»	6 886 тыс.руб.,
счет 20 «Незавершенное производство»	5 686 тыс. руб.,
счет 41.04 «Товары на складах»	1 459 тыс. руб.,
счет 43 «Готовая продукция»	4 893 тыс. руб.,
счет 14 «Резерв под обесценивание»	- 2 902 тыс. руб.,
счет 50,51 «Денежные средства»	1 801 тыс. руб.

Дебиторская задолженность на 31.12.2021 г. (А) 493 тыс. руб.

Кредиторская задолженность на 31.12.2021 г. (П) 607 тыс. руб.

Уставный капитал (П) 58 тыс. руб.

Непокрытый убыток (П) 17 015 тыс. руб.

Заемные средства (П) 2 850 тыс. руб.

Чистые активы общества 17 081 тыс. руб.

**4. Информация об объеме каждого из использованных акционерным Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов.**

В отчетном году использовались следующие энергетические ресурсы:

№ п.п.	Вид топлива	Использованный объем	
		В натуральном выражении	Сумма, тыс. руб.
1	Электроэнергия (кВт)	101 088	1 054
2	Тепловая энергия (Гкал)	712	863
3	Дизельное топливо, бензин (л), газ	4 099	149
	<b>ИТОГО:</b>		<b>2 066</b>

**5. Перспективы развития Общества.**

Основной целью, которую ставит перед собой Общество на 2022 год и ближайшую перспективу, является восстановление позиций на рынке строительства жилья.

В соответствии с основными направлениями деятельности организации, задачи, которые ставит перед собой Общество, это:

- Обеспечивать финансовую стабильность фирмы. Своевременно выплачивать заработную плату, производить расчеты с кредиторами, налоговой инспекцией, фондами, обеспечивать сохранность имущества в должном состоянии.
- Сохранение и увеличение доли доходов от арендной деятельности.

- Поддерживать объект: «Комплекс ИЖД в с. Нижнее Санчелеево по ул. Бузыцкова» в надлежащем состоянии для дальнейшей реализации.
- Продолжить работу по реализации жилых домов в с. Нижнее Санчелеево. При этом, учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, проводить политику постепенного повышения цен на индивидуальные жилые дома.
- Продолжить работу по сокращению общехозяйственных, непроизводственных затрат. Выйти на самоокупаемость по подразделениям: «Производственная база Громовой, 33», «Управление Шевцовой, 2», «Московский проспект, 10-Г». Добиваться безубыточности в работе.
- Обеспечить установку тепловых узлов учета в зданиях организации по ул. Шевцовой, 2 и Громовой, 33.
- Продолжить работу по анализу предложений на новое строительство объектов (земельных участков под строительство).
- Контролировать, чтобы среднемесячная зарплата соответствовала среднеотраслевому уровню по Самарской области. Провести индексацию заработной платы в соответствии с уровнем инфляции.
- Выполнять условия «Положения об оплате труда и материальном стимулировании работников».

#### **6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества**

В 2021 году решений о начислении (выплате) дивидендов Обществом не принималось, дивиденды не выплачивались в связи с убытками.

#### **7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.**

В 2021 году Обществом Программы по управлению рисками Общества не принималось.

Основным риском для Общества на 2021 год является продолжающаяся стагнация рынка жилья.

#### **8. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (с последующими изменениями) крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с Уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.**

За отчетный период сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с Уставом Общество распространяется порядок одобрения крупных сделок, Общество не совершало.

**9. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.**

За отчетный период сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имела заинтересованность, Общество не совершало.

**10. Состав Совета директоров Общества.**

В 2021 г. был избран Совет директоров Общества количественной численностью 5 (пять) человек в составе:

Ф.И.О.: Алмин Игорь Петрович  
Год рождения: 14.08.1964 г.  
Период работы в Обществе: с 16.11.1993 г. по настоящее время  
Должность: начальник производственной базы  
Образование: высшее  
Доля участия лица в уставном капитале эмитента: 3,81%  
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 3,81%.

Ф.И.О.: Блажко Татьяна Васильевна  
Год рождения: 04.01.1953 г.  
Период работы в Обществе: с 09.11.1970 г. по 30.06.2017 г.  
Неработающий акционер  
Образование: средне специальное  
Доля участия лица в уставном капитале эмитента: 3,81%  
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 3,81%.

Ф.И.О.: Валито Вячеслав Анатольевич  
Год рождения: 09.08.1973 г.  
Период работы в Обществе: с 01.02.2008 г. по настоящее время  
Должность: генеральный директор (с 2010 года)  
Образование: высшее  
Доля участия лица в уставном капитале эмитента: 26%  
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 26%.

Ф.И.О.: Валито Анатолий Григорьевич – председатель Совета директоров  
Год рождения: 12.08.1946 г.  
Период работы в Обществе: с 10.01.1974 г. по 31.08.2018 г.  
Образование: высшее  
Не является акционером.

Ф.И.О.: Матвеева Лариса Анатольевна  
Год рождения: 11.10.1965 г.  
Период работы в Обществе: с 14.10.1991 г. по настоящее время



Должность: Заместитель генерального директора по экономическим вопросам

Образование: высшее

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: 12,7%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 12,7%.

### **11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа (Генерального директора) Общества.**

Валито Вячеслав Анатольевич – Генеральный директор Общества.

Дата рождения: 09.08.1973 г.

Образование: высшее, закончил в 1995 г. Тольяттинский политехнический институт по специальности «Промышленное и гражданское строительство».

Занимает пост генерального директора ЗАО фирма «Жилстрой» с 2010 года.

Входит в состав государственной экзаменационной комиссии Тольяттинского государственного университета и управление ТПП г.о. Тольятти.

### **12. Критерии определения вознаграждения генерального директора и членов Совета директоров Общества, выплаченного указанным лицам в отчетном году.**

Вознаграждение генеральному директору Общества производилось согласно штатному расписанию (должностной оклад).

Размер вознаграждения членам Совета директоров в 2021 году не устанавливался и не выплачивался.

### **13. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения.**

Обществом не утвержден Кодекс корпоративного управления, рекомендованный к применению Банком России, однако, Общество обеспечивает инвесторам и владельцам ценных бумаг Общества все возможности по ознакомлению с информацией о деятельности Общества в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг», Федеральным законом «Об акционерных обществах», нормативными правовыми актами Банка России, Уставом Общества, а также в целом придерживается принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.

Акционеры общества обеспечены надежными и эффективными способами учета прав собственности на свои акции.

Акционеры имеют право участвовать в управлении Обществом путем возможности внесения вопроса в повестку дня общего собрания акционеров и принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности Общества на общем собрании акционеров.

Акционеры не злоупотребляют предоставленными им правами.

Акционеры имеют равные возможности для доступа к одинаковой информации.

Акционеры имеют возможность получать регулярную, своевременную, полную и достоверную информацию, в том числе о финансовом положении Общества, результатах его деятельности, об управлении Обществом, о крупных акционерах Общества, а также о существенных фактах, затрагивающих его финансово-хозяйственную деятельность.

Органы управления Общества содействуют заинтересованности работников в эффективной работе Общества.

#### **14. Иная информация, предусмотренная Уставом, подлежащая включению в годовой отчет**

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности ЗАО фирма «Жилстрой» Уставом и другими внутренними документами, не предусмотрена.

Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете, подтверждена ревизионной комиссией Общества – Заключение ревизионной комиссии Закрытого акционерного общества фирма «Жилстрой» о достоверности данных, содержащихся в годовой бухгалтерской отчетности и Годовом отчете Общества по результатам 2021 отчетного года от 28 апреля 2022 года.