

**«Предварительно утвержден»
Советом директоров
АО «ГРАС»
«22» мая 2023 года
протокол № 38/2023
от «22» мая 2023 года**

**«Утвержден»
общим собранием акционеров
АО «ГРАС»
«30» июня 2023 года
протокол № 50
от «04» июля 2023 года**

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРАЖДАНСТРОЙ» ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ЗА 2022 ГОД

**г. Смоленск
2023 год**

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ.

Настоящий годовой отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и уставом акционерного общества «ГРАЖДАНСТРОЙ».

Настоящий годовой отчет содержит данные, относящиеся к итогам деятельности акционерного общества «ГРАЖДАНСТРОЙ» (далее по тексту АО «ГРАС», Общество), за 2022 год.

Полное и сокращенное наименование Общества на русском языке	Акционерное общество «ГРАЖДАНСТРОЙ» (АО «ГРАС»)
ОГРН / ИНН / КПП	1026701420877 / 6731010189 / 673101001
Юридический и почтовый адрес	214019, Россия, Смоленская область, город Смоленск, Трамвайный проезд, дом 14, оф. 105
Контактный телефон (факс)	тел. 8 (4812) 37-55-55, факс 8 (4812) 30-73-52
Адрес страницы в интернете / адрес электронной почты	www.grazhdanstroy.org / mail@grazhdanstroy.ru
Размер уставного капитала общества	4 137 200 (четыре миллиона сто тридцать семь тысяч двести) рублей 00 копеек – разделен на 20 686 (двадцать тысяч шестьсот восемьдесят шесть) штук обыкновенных именных акций, стоимостью по 200 (двести) рублей 00 копеек каждая.
Сведения об образовании и регистрации общества	Регистрация юридического лица до 01.07.2002 г. при создании путем реорганизации. Зарегистрировано Администрацией города Смоленска 24.11.1993 года № 4504-1.
Основной вид деятельности	41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
Полное наименование и адрес реестродержателя	Акционерное общество «Реестр» (119021, город Москва, Большой Балканский переулок, дом 20, строение 1) в лице Смоленского филиала АО «Реестр» (214018, город Смоленск, улица Тенишевой, дом 22, офис 519).
Полное наименование и адрес аудитора общества	Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Аудитстройиндустрия» (ИНН 6730026059).
Органы управления общества	- Общее собрание акционеров Общества; - Совет директоров Общества в составе пяти членов; - Генеральный директор Общества.

Приоритетные направления деятельности, результаты и перспективы развития Общества.

Приоритетным направлениям деятельности Общества является строительство многоквартирных жилых домов. Реализуя поставленные задачи АО «ГРАС» оказывает комплекс строительных работ и услуг, в том числе: выполнение предпроектной подготовки, анализ возможностей участников инвестиционно-строительного процесса, планирование строительства, включая проектные, изыскательские, научно-исследовательские, строительно-монтажные, отделочные работы и другие работы, связанные со строительством Объектов, производственный контроль, технические исследования и услуги, связанные с подготовкой строительства: проведение исследований, составление технических заданий и технико-экономических обоснований строительства, послепроектные услуги при монтаже и пусконаладочных работах, а также специальные услуги, связанные с особенностями создания Объекта (например, анализ экологических проблем), содействия в обеспечении строительства материалами, конструкциями, транспортными средствами, машинами и механизмами.

АО «ГРАС» обеспечивает эффективность капитальных вложений на основе применения прогрессивных производственных и информационных технологий при проектировании и строительстве, соблюдения норм и стандартов по проектированию и строительству объекта, позволяющих получить конкурентоспособный результат. Значительное внимание уделено повышению качества строительства и материалов, внедрению новых технологий, в том числе BIM (Building Information Modeling) технологий, повышению статуса организации на рынке недвижимости.

В 2022 году Общество осуществляло строительство малоэтажного жилого комплекса ЖК «Набережная Днепра» (82 квартиры, жилой площадью - 4 397 кв.м.) введенный в эксплуатацию в марте 2023 года, и 12-этажного жилого комплекса ЖК «Губерния» в г. Смоленске (150 квартир, жилой площадью - 7 903 кв.м.) введенный в эксплуатацию в июне 2022 года.

Общий объем поступления денежных средств в 2022 году составил 185 592 273 рублей 25 копеек. По итогам 2022 года у Общества имеется чистая прибыль в размере 1 076 835 рублей 37 копеек.

Основные показатели финансовой и бухгалтерской отчетности Общества за 2022 год.

№ п/п	Наименование показателя	тыс. руб.
1.	Доходы от основных видов деятельности	52 547
2.	Расходы Общества	55 829
3.	Балансовая прибыль	1 694
4.	Чистая прибыль	1 077

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

В отчетном году выплата и начислении дивидендов не производилась.

Задачи и перспективы развития Общества на будущий год, решение стратегических задач.

Стратегия развития Общества выражается в достижении как количественных, так и качественных, создающих конкурентное преимущество и уникальный опыт, целей. По мере развития АО «ГРАС» и изменений внешней среды происходит корректировка стратегии Общества. В настоящее время Общество формулирует стратегические цели по следующим основным направлениям:

- улучшение качественных показателей деятельности;
- эффективная реализация приоритетного направления деятельности Общества;
- развитие корпоративной культуры Общества;
- развитие персонала.

1. Улучшение качественных показателей деятельности.

Качественное улучшение показателей деятельности обеспечит создание конкурентных преимуществ компании, и, соответственно, лучший финансовый результат.

Для реализации этих целей в компании применяется метод регулярного анализа эффективности процессов по качественным показателям. Ежегодно пересматриваются целевые значения этих показателей в сторону улучшения, меняются условия работы с подрядчиками; оптимизированы расходы компании.

2. Эффективная реализация приоритетного направления деятельности Общества.

Основные задачи при реализации основной деятельности Общества заключаются в поиске потенциальных платежеспособных инвесторов строительства, а также подрядчиков, обладающих необходимыми ресурсами.

Правовое и финансовое положение потенциальных инвесторов и подрядчиков тщательно проверяется, проводится строгий отбор возможных деловых партнеров.

В своей деятельности Общество стремится к тому, чтобы вести процесс строительства от начала, то есть от отвода земельных участков под строительство, и до завершения - сдачи домов в эксплуатацию. Выполнение функций Генерального подрядчика является центральным звеном этого процесса.

В ближайшей перспективе Общество планирует увеличение объема производства, внедрение новых технологий, методов организации строительства, повышение квалификации персонала производственных специальностей, менеджмента, увеличением строительных проектов, развитием проектного финансирования, выходом на публичные рынки привлечения финансирования, расширением числа банков-партнеров.

Планируется приобретение новой строительной техники, в том числе башенных кранов, землеройной техники, грузового автотранспорта.

3. Развитие корпоративной культуры Общества.

Перспективы развития Общества в этой области в первую очередь связаны с развитием корпоративной культуры в Обществе, внедрением кодекса корпоративного управления, нацеленного на развитие отношений с потенциальными партнерами и формирование позитивного имиджа.

4. Развитие персонала.

Основные направления развития персонала в компании:

- сохранение эффективной команды ключевых сотрудников;
- обеспечение удовлетворенности персонала работой в компании (достойная оплата труда, соблюдение требований трудового законодательства, социальные гарантии, создание достойных условий труда, охрана труда);
- развитие и обучение персонала, направленное на совершенствование его компетенций, создание кадрового резерва и обеспечение карьерного роста, повышение эффективности труда;
- повышение уровня корпоративной культуры – как залог понимания и обеспечения персоналом общего направления развития компании, повышение ответственности, улучшение исполнительской дисциплины.

Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества.

В процессе ведения основной деятельности Общество принимает в расчет следующие наиболее значимые группы рисков, которые могут оказать значительное влияние на эффективность деятельности Общества при реализации проектов в области строительства недвижимости:

- отраслевые риски;
- финансовые риски;
- правовые риски;
- риски, связанные с деятельностью общества.

Еженедельно проводятся совещания руководителей Общества по проблемным объектам с целью уточнения плана работы и осуществления контроля исполнения.

Оперативная информированность и умение определить риски конкретного проекта позволяют Обществу принять на себя большее количество рисков, так как Общество способно их контролировать, снижать вероятность их наступления, и как следствие, повышать свою конкурентоспособность.

Отраслевые риски.

1. Риск высокой степени государственного регулирования отрасли.

Государство осуществляет перманентное влияние на все стороны строительного процесса: регулирование закупочных цен на строительные услуги в бюджетной сфере, контроль процесса саморегулирования в строительстве, согласования технических условий и проектно-сметной документации, экспертиза проектов, получение разрешений, приемка выполненных работ, ввод объектов в эксплуатацию и многие другие. Для минимизации рисков возможных потерь в связи с выполнением изменяющихся требований контролирующих органов Обществом производится квалификационный отбор при приеме сотрудников на работу, повышение квалификации, аттестация и обучение персонала, и предупредительные действия.

2. Риск усиления конкуренции на отдельных сегментах строительных услуг и отрасли в целом.

В связи со стабилизацией или уменьшением отдельных сегментов рынков происходит рост конкуренции со стороны, как существующих участников, так и выход на рынок новых участников. Общество реагирует на усиление конкуренции в отрасли мероприятиями по повышению качества оказываемых услуг, консолидацией активов.

3. Риск изменения цен в смежных отраслях производства строительных материалов, трудовых ресурсов.

Рынки строительных материалов, цемента, бетона растворов, металла оказывают существенное влияние на затраты в составе строительной себестоимости. При заключении договоров (контрактов) на выполнение строительных работ имеют место риски, связанные с невозможностью предвидеть динамику изменения цен на ресурсы, используемые в строительстве. В большей степени это касается цен на материалы, комплектующие изделия, конструкции, транспортные расходы, а также затрат на эксплуатацию строительных машин и механизмов. В меньшей степени – за-

трат на оплату труда рабочих, ИТР и АУП персонала. Данную проблему еще больше усложняет такая особенность строительства крупных объектов, как длительность сроков выполнения работ (от 1 года до 3 лет). Поэтому для максимального снижения указанных выше рисков необходим тщательный и регулярный сбор и анализ информации о состоянии и динамики рынка строительных материалов, изделий, конструкций, строительных машин механизмов, а также рынка труда.

Финансовые риски.

1. Риски, связанные с изменениями валютных курсов.

В связи с тем, что Общество производит расчеты в рублях РФ, влияния на результаты хозяйственной деятельности Общества изменение обменных курсов не сказывается.

2. Риски, связанные с изменением процентных ставок.

Рост процентных ставок негативно влияет на возможности обновления производственной базы. АО «ГРАС» проводит активную политику сотрудничества с обслуживающими банками и лизинговыми компаниями для минимизации последствий роста процентных ставок.

Правовые риски.

1. Договорные риски.

Положения договора могут значительно отличаться от общепринятых норм и стандартов для определенного типа договоров. Поэтому договорная документация проходит тщательную проверку. Проводится проверка возможности изменения заявленной цены условиями договора, если разрешены изменения; существует риск субъективной оценки работ подрядчиком и его непрозрачности. Если договор предусматривает значительное авансирование, есть риск, что будет тяжело отказать от услуг подрядчика, в случае невозможности выполнения последним договорных обязательств, без значительных финансовых потерь для общества.

Состав работ должен быть четко конкретизирован и спланирован. Если работы определены в договоре нечетко, то виды и объемы работ могут изменяться. Такая ситуация может создать дополнительные возможности для увеличения цены подрядчиком, что создаст дополнительные проблемы для АО «ГРАС».

2. Риски, связанные с оформлением прав заказчиков на участки застройки.

На момент заключения договора не всегда решены все правовые вопросы с приобретением прав на участок застройки, поэтому отдается предпочтение проектам, у которых есть благоприятный прогноз решения вопроса с правами на приобретение участка застройки.

3. Риски, связанные с применяемым законодательством.

При подготовке проекта тщательно проверяется нормативная правовая база, в том числе и нормативные правовые акты органов местного самоуправления.

Риски, связанные с деятельностью Общества.

1. Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие допусков на ведение определенного вида деятельности.

АО «ГРАС» проводит планомерную целенаправленную работу по своевременному получению необходимых допусков для производства различного вида работ, проводимых при подготовке земельного участка для строительства и непосредственно уже при производстве строительномонтажных работ на строительной площадке.

2. Риски, связанные с охраной окружающей среды.

Строительная деятельность тесно связана с вопросами охраны окружающей среды. Обществом накоплен большой опыт выполнения экологических требований. АО «ГРАС» отвечает требованиям международных стандартов в области экологии. Осуществляется целенаправленное обучение специалистов в области экологического законодательства.

3. Риски реализации строительных проектов.

Общество совершенствует систему управления строительными проектами, производит обучающие мероприятия в отношении персонала, осуществляет страхование деятельности и ответственности перед третьими лицами.

4. Риски, связанные с особенностями участка застройки.

Неточное определение сроков приводит к задержкам в реализации проекта, поэтому в ходе реализации проекта проводятся оценка и, в необходимых случаях, корректировка сроков реализации этапов проекта.

Отсутствие обеспечения участка необходимой для строительства инфраструктурой, либо невозможность реализации предварительных решений об обеспечении инфраструктурой, может привести к дополнительным издержкам.

Окончательная площадь и геометрия участка могут отличаться от планируемых, что может привести к необходимости изменения проекта и дополнительным затратам. В процессе оценки проекта производится предварительная оценка возможности расширения площади за счет прилегающих территорий.

Занятость участка существующими строениями приводит к дополнительным затратам на подготовку участка под строительство. Наличие строений на соседних участках также может привести к дополнительным затратам, например, в случае с влиянием строительных работ на фундаменты соседних зданий, инсоляцию и шумоизоляцию зданий. В этом случае расчет стоимости проекта поводится по пессимистичному варианту.

Также возможные геотехнические риски существенно влияют на размер издержек проекта, поскольку на момент принятия решения, если геотехнические исследования не проведены в полном объеме, после уточнения геотехнических условий может потребоваться существенные изменения проекта. Поэтому оценка стоимости проекта производится с учетом специфики геотехнических условий строительства данной территории (географические, геологические, климатические особенности).

5. Риски, связанные с сотрудничеством с партнерами, подрядчиками.

АО «ГРАС» стремится быть уверенным в своих партнерах и подрядчиках, в их возможности выполнить взятые на себя обязательства.

С этой целью выбор проектной организации осуществляется на основе принятых в Обществе стандартов, предусматривающих: жесткий отбор, обоснование выбора, согласование и утверждение основных операций по выбору подрядчика структурными подразделениями Общества.

Если надежность партнера вызывает сомнения у общества, проводится дополнительная проверка его надежности. Ведется постоянный мониторинг финансового состояния контрагента.

6. Риски, связанные с доступностью ресурсов.

Недостаток на рынке квалифицированной рабочей силы на местном рынке может привести к росту цены подрядных договоров, так как этот фактор будет в свою очередь увеличивать себестоимость их работ. Поэтому при подборе подрядчиков, отдается предпочтение тем, которые имеют достаточное количество собственных квалифицированных рабочих кадров.

Расчет стоимости проекта производится с учетом стоимости имеющихся на местном рынке материалов и оборудования.

Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного управления

Эффективное корпоративное управление необходимо для достижения Обществом поставленных целей; от него напрямую зависит способность Общества вести свою деятельность в конкурентной среде.

Письмом от 10 апреля 2014 г. N 06-52/2463 Банк России рекомендует к применению акционерными обществами ценные бумаги которых допущены к организованным торгам, Кодекса корпоративного управления, одобренного, в основном имея в виду его рекомендательный характер, на заседании Правительства Российской Федерации 13 февраля 2014 года.

Кодекс корпоративного управления представляет собой свод рекомендаций. Принципы и рекомендации, изложенные в Кодексе, ориентированы, прежде всего, на акционерные общества, ценные бумаги которых обращаются на организованных торгах, положения Кодекса могут быть в соответствующей мере применены в своей деятельности и иными юридическими лицами.

Общество вправе использовать те рекомендации Кодекса корпоративного управления, которые оно сочтет для себя приемлемыми. При этом Общество может разработать свой собственный Кодекс корпоративного управления в соответствии с рекомендациями вышеуказанного Кодекса корпоративного управления или включить отдельные его положения в свой устав и внутренние документы.

Корпоративное управление АО «ГРАС» строится на соблюдении следующих принципов:

1) система корпоративного управления обеспечивает акционерам реальную возможность осуществлять свои права, связанные с участием в управлении Обществом:

- акционерам обеспечены надежные способы учета прав собственности на акции;
- право на участие в управлении Обществом путем принятия решений на общих собраниях акционеров;
- право на участие в распределении прибыли общества;
- право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об Обществе;

2) система корпоративного управления обеспечивает осуществление Советом директоров стратегического управления деятельностью Общества:

3) система корпоративного управления обеспечивает исполнительному органу Обществ возможность разумно, добросовестно, исключительно в интересах общества, осуществлять эффективное руководство его текущей деятельностью, а также обеспечивает подотчетность исполнительного органа Совету директоров Общества и его акционерам;

4) система корпоративного управления обеспечивает своевременное раскрытие полной и достоверной информации об Обществе, в том числе о его финансовом положении, экономических показателях, структуре собственности и управления в целях обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами общества;

5) система корпоративного управления обеспечивает эффективный контроль финансово-хозяйственной деятельности Общества с целью защиты прав и законных интересов акционеров;

6) система корпоративного управления Общества учитывает предусмотренные законодательством права заинтересованных лиц, в том числе работников Общества.

Основным принципом построения Обществом взаимоотношений с акционерами и инвесторами является разумный баланс интересов Общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов акционеров.

Некоторые положения Кодекса корпоративного управления уже нашли отражение в Уставе и внутренних документах Общества в действующей редакции. Кроме того, свою практическую корпоративную деятельность Общество осуществляет, базирясь на основных принципах корпоративного управления. В дальнейшем Общество также будет стремиться к приведению стандартов корпоративного управления в своей деятельности к стандартам, установленным Кодексом корпоративного управления.

Генеральный директор

[подпись]

М.М. Козлов