

«Предварительно утвержден»
Советом директоров
АО «ГРАС»

«20» мая 2022 года
протокол № 33/2022

от «20» мая 2022 года

«Утвержден»

общим собранием акционеров
АО «ГРАС»

«30» июня 2022 года

протокол № 49

от «01» июля 2022 года

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРАЖДАНСТРОЙ»

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ЗА 2021 ГОД

г. Смоленск
2022 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 2021 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 развития деятельности Общества.

Отчет Совета директоров акционерного общества о результатах развития по приоритетным направлениям его деятельности.

Приоритетными направлениями деятельности Общества остается строительство жилых домов, а также осуществление функций Генерального подрядчика в региональных проектах (г. Смоленск и Смоленский район).

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.

Общий объем поступления денежных средств в 2021 году составил 146 070 332 рублей 00 копеек. По итогам 2021 года у Общества имеется чистая прибыль в размере 4 423 000 рублей 00 копеек.

В 2021 году Общество осуществляло деятельность в качестве Генерального подрядчика в строительстве малоэтажного жилого комплекса ЖК «Набережная Днепра» (82 квартиры, жилой площадью - 4 397 кв.м.) планируемого к вводу в эксплуатацию в декабре 2022 года, и 12-этажного жилого комплекса ЖК «Губерния» в г. Смоленске (150 квартир, жилой площадью - 7 903 кв.м.) планируемого к вводу в эксплуатацию в июне 2022 года.

Задачами Генерального подрядчика являются: организация и реализация инвестиционного проекта (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 Объекта). 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.

Основные показатели финансовой и бухгалтерской отчетности Общества за 2021 год.

№ п/п	Наименование показателя	тыс. руб.
1.	Доходы от основных видов деятельности	47 954
2.	Прочие доходы	17 732
3.	Расходы Общества от основных видов деятельности	(52 214)
4.	Прочие расходы	(8 434)
5.	Балансовая прибыль	5 038
6.	Чистая прибыль	4 423

Информацию об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов

№.№ п/п	Наименование энергетического ресурса	Количество	Сумма, руб. (с НДС)
1	Тепловая энергия, (Гкал)	24,1	61 325
2	Газ естественный (природный), (1 000 м³)	6,029	42 697
3	Электрическая энергия (кВт)	28 268	232 931
4	Бензин автомобильный (л)	43 623	1 982 094
5	Топливо дизельное (л)	2 540	123 461
Итого:			2 442 508

Несмотря на относительно стабильное положение Общества на рынке строительных услуг, в отчетном году Обществом были понесены дополнительные затраты, связанные с увеличением стоимости инженерного оборудования и комплектующих, приобретаемых у иностранных производителей, в том числе газовых котлов, лифтового оборудования, сантехнического оборудования, пластиковых окон, газобетонных блоков и прочего, используемых при строительстве Объекта, основных строительных материалов, используемых при строительстве многоквартирного дома, в том числе цемента, блоков из ячеистого бетона, клея для блоков, дверей металлических входных, экструдированного пенополистирола, арматуры, проволоки, пены монтажной, вспененного полиэтилена, пленки полиэтиленовой, штукатурки, плитки керамогранит, рубероида РКП, унифлекса ТПП, унифлекса ТКП, утеплителя, кабеля силового, асфальтобетона и пр., которое в данном периоде составило 30%.

Негативное влияние оказала пандемия новой коронавирусной инфекции поскольку в связи с закрытием внешних границ возник дефицит рабочей силы, необходимой для строительства Объектов.

Так же внесение изменений в Федеральный закон РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», устанавливающих возможность привлечения денежных средств при строительстве жилья только с использованием счетов эскроу, денежными средствами с которых Застройщик может распоряжаться только после ввода дома в эксплуатацию, что, соответственно, влечет за собой необходимость проектного финансирования Объекта строительства и, как следствие существенно снижает обеспеченность свободными денежными средствами заказчиков строительства, что создает дополнительные сложности во взаимоотношениях с поставщиками материалов и подрядными организациями.

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 – затрат 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 динамике 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 пол-

ном 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, базируясь 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