

**УТВЕРЖДЁН**  
Советом директоров  
АО ПО «РЕМСТРОЙБЫТ»,  
Протокол от «20» марта 2020г.

**ГОДОВОЙ ОТЧЁТ**  
Акционерного общества «Производственное объединение «Ремстройбыт»  
за 2019 год

Акционерное общество «Производственное объединение «Ремстройбыт» (АО ПО «Ремстройбыт») зарегистрировано 17.02.1992 г., Постановление главы администрации Курчатовского района г. Челябинска № 216 от 17.02.1992 г., свидетельство о государственной регистрации № 216 серия ЧЛ; Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002: 1027402543332, дата внесения записи 10.10.2002 г., ОГРН 1027402543332. Место нахождения: 454106, г. Челябинск, ул. Северо-Крымская, 18а.

АО ПО «Ремстройбыт» является непубличным акционерным обществом, раскрывающим информацию в добровольном порядке.

**I. Положение Общества в отрасли.**

Основным видом деятельности АО ПО «Ремстройбыт» является сдача в аренду и эксплуатация объектов коммерческой недвижимости, находящихся в собственности Общества.

Основной задачей АО ПО «Ремстройбыт» является эффективное использование недвижимого имущества, находящегося в собственности Общества.

В собственности АО ПО «Ремстройбыт» находятся 12 зданий в г. Челябинск, г. Копейск и г. Южноуральск общей площадью 1 416,7 кв. м. Помещения Общества имеют офисно-складское назначение и относятся к классу «С».

Якорным арендатором Общества является ООО ТД «СантехУрал». С якорными арендаторами заключены договоры аренды сроком до конца 2020 года, с ежегодной пролонгацией. ООО ТД «СантехУрал» является якорным Арендатором с 2008 г.

Обществом предпринимаются усилия по получению дополнительного дохода, а именно:

- от сдачи свободных площадей различного функционального назначения сторонним арендаторам;
- от услуг по предоставлению фасада под размещение рекламных конструкций, размещению радиоантенн на кровле зданий, организации парковки, размещения автоматизированного торгового оборудования.

Управление региональными управляемыми Обществами строится на анализе и эффективном применении условий функционирования рынка коммерческой недвижимости.

В целом экономическая ценность коммерческой недвижимости определяется двумя составляющими:

1. Востребованность как необходимого ресурса для ведения бизнеса.
2. Привлекательность как средство инвестирования и получения дохода.

В этой связи стоимость коммерческой недвижимости (цена продажи и ставка аренды) зависит от деловой активности и инвестиционного климата в экономике региона. При этом рынок аренды более динамичен по сравнению с рынком купли-продажи недвижимости.

**II. Приоритетные направления деятельности Общества.**

Приоритетным направлением деятельности Общества является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Обществом успешно реализуется деятельность по передаче в аренду имеющимся недвижимым имуществом, а также предпринимаются шаги для приобретения нового недвижимого нежилого имущества иного назначения.

### **III. Отчет Совета директоров Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности.**

Основным видом текущей деятельности является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

По данным бухгалтерской отчетности чистые активы Общества составили:

- на 31.12.2018 г. 13 624 тыс. руб.
- на 31.12.2019 г. 16 504 тыс. руб.

Уставный капитал Общества равен 5 800 руб.

По состоянию на 31.12.2018 г. стоимость чистых активов организации превышает размер ее уставного капитала, а также минимальный размер уставного капитала (согласно ст. 26 Закона №208-ФЗ «Об акционерных обществах»), т.е. общество в целом работает эффективно.

По состоянию на 31.12.2019 г. стоимость чистых активов организации превышает размер ее уставного капитала, а также минимальный размер уставного капитала (согласно ст. 26 Закона №208-ФЗ «Об акционерных обществах»), т.е. общество в целом работает эффективно.

Стоимость чистых активов Общества оценивается по данным бухгалтерского учета в порядке, установленном приказом Минфина РФ № 84н, ФКЦБ РФ от 28.08.2014 «Об утверждении порядка определения стоимости чистых активов».

Результаты расчетов по данным Общества показывают, что сопоставление итогов групп по активу и пассиву имеет следующий вид:

АКТИВ	31.12.2018	31.12.2019	Нормативное значение	ПАССИВ	31.12.2018	31.12.2019	излишек (+) или недостаток (-) активов на погашение обязательств	
							31.12.2018	31.12.2019
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. Наиболее ликвидные активы	14 399	14 081	<=	1. Наиболее срочные обязательства	230	609	14 169	13 472
2. Быстро-реализуемые активы	2 812	3 990	=>	2. Краткосрочные пассивы	0		2 812	1 178
3. Медленно-реализуемые активы	0	0		3. Долгосрочные пассивы	0	0	0	0
4. Трудно-реализуемые активы	502	216	<=	4. Постоянные пассивы	17 483	17 679	-16 981	-17 463
<b>БАЛАНС</b>	<b>17 713</b>	<b>18 288</b>		<b>БАЛАНС</b>	<b>17 713</b>	<b>18 288</b>	x	x

Обязательства в пассиве баланса полностью покрываются активами, срок превращения которых в денежные средства равен сроку погашения обязательств. Таким образом, ликвидность баланса на начало анализируемого периода можно охарактеризовать как абсолютную.

По состоянию на 31.12.2019 г. ситуация не изменилась, т.е. Общество способно своевременно и полностью рассчитываться по всем своим обязательствам.

## Оценка платежеспособности Общества:

Наименование показателя	Код строки	31.12.2018	31.12.2019	изменение
		базис	отчет	
<b>I. Оценка текущей платежеспособности</b>	<b>оптимальное значение</b>			
1. Коэффициент абсолютной ликвидности Л2 (норма денежных резервов)	0.20–0.25	62,600	23,122	-39,478
2. Коэффициент быстрой ликвидности Л3 («критической оценки»)	0.7–1.0	62,600	29,673	-32,927
3. Коэффициент текущей ликвидности Л4 (покрытия долгов)	> 2	74,826	29,480	-45,346

Коэффициент абсолютной ликвидности (Л2) показывает, какую часть краткосрочной задолженности Общество может погасить в ближайшее время за счет денежных средств. На 31.12.2019 года способность Общества погасить краткосрочные долги за счет наиболее ликвидных средств уменьшилась, однако находится на уровне выше оптимального значения.

Коэффициент критической оценки (Л3) показывает, какая часть краткосрочных обязательств Общества может быть немедленно погашена за счет средств на различных счетах, в краткосрочных ценных бумагах, а также поступлений по счетам. На 31.12.2019 года уровень коэффициента быстрой ликвидности считается достаточным.

Коэффициент текущей ликвидности (Л4) показывает степень, в которой текущие активы покрывают текущие пассивы. На 31.12.2019 года уровень коэффициента текущей ликвидности считается достаточным. Общество в состоянии обеспечить резервный запас для компенсации убытков, которые могут возникнуть при размещении и ликвидации всех текущих активов, кроме наличности.

## V. Перспективы развития Общества.

АО ПО «Ремстройбыт» сохраняет основное направление на протяжении всей своей деятельности.

В собственности АО ПО «Ремстройбыт» находится ряд объектов коммерческой недвижимости, используемых как для размещения торговых предприятий и офисов, так и для производственных объектов. В числе прочего, АО ПО «Ремстройбыт» планирует строительство торгового центра в развивающемся микрорайоне.

В числе постоянных партнёров в 2019 г. остаются крупные арендаторы, обеспечивающие реальный сектор экономики, такие как ООО ТД «СантехУрал», ООО «СантехГаз» и иные.

## VI. Отчет о выплате дивидендов по акциям Общества.

Решение о выплате дивидендов за 2019 г. по акциям Общества будет принято Годовым общим собранием акционеров АО ПО «Ремстройбыт», сроки проведения которого регламентированы Законом №208-ФЗ «Об акционерных обществах».

## VII. Основные факторы риска, связанные с деятельностью Общества.

1. Отраслевые риски. Возможное ухудшение ситуации в отрасли эмитента не должно оказать существенного влияния на его деятельность и исполнение обязательств по ценным бумагам в связи со стабильностью деятельности эмитента и высокой конкурентоспособностью. Риски, связанные с возможным изменением цен на услуги, используемые эмитентом в своей деятельности, как на внутреннем так и внешнем рынках, не должны оказать существенного влияния на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам. Риски, связанные с возможным изменением цен на услуги эмитента как на внутреннем, так и внешнем рынках, не окажут существенного влияния на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам.

2. Страновые и региональные риски. Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика в Уральском экономическом регионе России, в Челябинской области,

экономические перспективы развития которого положительны. Прогноз эмитента в отношении возможного изменения ситуации в регионе оптимистичен.

3. Финансовые риски. Колебания валютного курса не оказывают существенного влияния на деятельность эмитента. Эмитент не подвержен рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют, в связи с деятельностью эмитента. Хеджирование не осуществляется эмитентом. Финансовое состояние эмитента, его ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности и т.п. изменению валютного курса (валютные риски) не подвержены. Отрицательного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность эмитента не имеется, поскольку все расчеты эмитента ведется в рублях РФ. Выплаты по ценным бумагам (включая дивиденды по акциям) эмитентом не производятся. Поскольку указанные финансовые риски практически отсутствуют, показатели финансовой отчетности эмитента не подвержены изменению в результате влияния указанных финансовых рисков.

4. Правовые риски. Правовые риски, связанные с деятельностью эмитента, как для внутреннего так и внешнего рынков, практически отсутствуют. Текущих судебных процессов, могущих негативно повлиять на деятельность Общества, в которых участвует эмитент, не имеется.

5. Риски, связанные с деятельностью эмитента. Рисков, свойственных исключительно эмитенту не имеется. Использования объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы), у эмитента не имеется; возможной ответственности эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ у эмитента не имеется.

### **ВIII. Перечень совершенных Обществом в отчетном году крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность.**

В 2019 год Обществом была совершена сделка с заинтересованностью по отчуждению имущества (земельного участка) на совершение которой получено одобрение на ее совершение Советом директоров (Протокол заседания совета директоров от 24.12.2018 г.):

- Договор купли-продажи земельного участка от 01.03.2019 г.

Других крупных сделок, или сделок, в совершении которых имеется заинтересованность Обществом в 2019 г. не заключалось.

### **IX. Состав Совета директоров АО ПО «РЕМСТРОЙБЫТ»**

Фишер Михаил Григорьевич, Фишер Лариса Борисовна, Нежаренко Полина Алексеевна, Шевченко Елена Валерьевна, Калинина Инна Николаевна – члены Совета директоров АО ПО «Ремстройбыт».

Калинина Инна Николаевна была избрана в состав Совета директоров АО ПО «Ремстройбыт» в отчетном году годовым общим собранием акционеров, иных изменений в составе Совета директоров не происходило.

Сведения о членах Совета директоров АО ПО «Ремстройбыт»:

1. Фишер Михаил Григорьевич – председатель Совета директоров, генеральный директор АО ПО «Ремстройбыт», год рождения 1988, образование высшее; доля участия в уставном капитале Общества (доля принадлежащих обыкновенных акций Общества) на 31.12.2019: 20,00(21,3)%.

2. Фишер Лариса Борисовна – член Совета директоров, год рождения 1953, образование высшее; доля участия в уставном капитале Общества (доля принадлежащих обыкновенных акций Общества) на 31.12.2017: 20,00 (21,3)%;

3. Нежаренко Полина Алексеевна – член Совета директоров, год рождения 1981, образование высшее; доля участия в уставном капитале Общества (доля принадлежащих обыкновенных акций Общества) отсутствует;

4. Шевченко Елена Валерьевна – член Совета директоров, главный бухгалтер АО ПО «Ремстройбыт» до «19» июля 2019 г., год рождения 1970, образование высшее; доля участия в уставном капитале Общества (доля принадлежащих обыкновенных акций Общества) отсутствует;

5. Калинина Инна Николаевна – член Совета директоров, год рождения 1982, образование высшее; доля участия в уставном капитале Общества (доля принадлежащих обыкновенных акций Общества) отсутствует;

#### **X. Единоличный исполнительный орган АО ПО «Ремстройбыт»**

Фишер Михаил Григорьевич – член Совета директоров, Генеральный директор АО ПО «Ремстройбыт», год рождения 1988, образование высшее; доля участия в уставном капитале Общества (доля принадлежащих обыкновенных акций Общества) на 31.12.2019 г.: 20,00 (21,3)%;

Коллегиальный исполнительный орган Уставом не предусмотрен.

#### **XI. Основные положения политики АО ПО «Ремстройбыт» в области вознаграждения и (или) компенсации расходов по каждому из органов управления.**

Вознаграждений и компенсаций за участие в работе соответствующего органа управления АО ПО «Ремстройбыт» отдельно не выплачивается.

В 2019 году сумма вознаграждения членам Совета Директоров, в состав которого входит Генеральный директор АО ПО «Ремстройбыт», являющимся работниками АО ПО «Ремстройбыт», составила 18 594,60 руб. и включает в себя оплату труда и оплату ежегодного отпуска; сумма вознаграждения с учетом всех соответствующих начислений во внебюджетные фонды и НДФЛ составляет 24 284,55 руб.

#### **XII. Сведения о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления.**

АО ПО «Ремстройбыт» соблюдает основные принципы и рекомендации Кодекса корпоративного управления, одобренного в основном, имея в виду его рекомендательный характер, на заседании Правительства Российской Федерации 13 февраля 2014 года, а также одобренного 21 марта 2014 года Советом директоров Банка России, и рекомендованного к применению его акционерными обществами, ценные бумаги которых допущены к организованным торгам (к которым АО ПО «Ремстройбыт» не относится), Письмом Банка России от 10.04.2014 № 06-52/2463.

#### **XIII. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность**

Бухгалтерская отчетность Общества в 2019 году велась по действующим в РФ правилам бухгалтерского учета, исходя из требований Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (в ред. Федеральных законов № 134-ФЗ от 28.06.2013 года, № 251-ФЗ от 23.07.2013 года, № 357-ФЗ от 21.12.2013 года, № 425-ФЗ от 28.12.2013 года, № 344-ФЗ от 24.11.2014 года, N 149-ФЗ от 23 мая 2016 года, N 160-ФЗ от 18 июля 2017 года, N 481-ФЗ от 31 декабря 2017 года, N 272-ФЗ от 29 июля 2018 года, N 444-ФЗ от 28 ноября 2018 года, N 247-ФЗ от 26 июля 2019 года), согласно Приказа Минфина РФ от 02 июля 2010 года № 66н «О формах бухгалтерской отчетности» в редакции Приказа Минфина РФ от 05 октября 2011 года № 124н, № 57н от 06.04.2015 года, N 41н от 6 марта 2018 года, N 61н от 19 апреля 2019 года и «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» (ПБУ № 34н), утвержденному приказом Минфина России от 29 июля 1998 года № 34н в новой редакции (приказ Минфина России от 24.12.2010 № 186н, N 47н от 29 марта 2017 года, N 74н от 11 апреля 2018 года), с учетом бухгалтерских стандартов (ПБУ) - с 1-го по 24-й без отступления от данных правил.

Годовая бухгалтерская отчетность составлена исходя из требований Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», согласно Приказа Минфина РФ от 02 июля 2010 года № 66н «О формах бухгалтерской отчетности» в редакции Приказа Минфина РФ от 04 декабря 2012 года № 154н и «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» (ПБУ № 34н), утвержденному приказом Минфина России от 29 июля 1998 года № 34н (в редакции приказа Минфина России от 24.12.2010 № 186н) в части, не противоречащей Федеральному закону № 402-ФЗ, руководствуясь разъяснениями, приведенными в Информации Минфина России № ПЗ-10/2012 «О вступлении в силу с 01 января 2013 года Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Налоговые формы отчетности составляются в соответствии с НК РФ, Федеральными законами № 268-ФЗ от 30.12.2006 года, № 158-ФЗ от 22.07.2008 года, № 172-ФЗ от 13.10.2008 года, № 224-ФЗ от 26.11.2008 года, № 213-ФЗ от 24.07.2009 года, № 281-ФЗ от 25.11.2009 года, № 229-ФЗ от 27.07.2010 года, № 307-ФЗ от 27.11.2010 года, № 395-ФЗ от 28.12.2010 года, № 409-ФЗ от 28.12.2010 года, № 245-ФЗ от 19.07.2011, № 206-ФЗ и № 202-ФЗ от 29.11.2012 года, № 39-ФЗ от 05.04.2013 года, № 134-ФЗ от 28.06.2013 года, № 215-ФЗ и № 250-ФЗ от 23.07.2013 года, № 306-ФЗ от 02.11.2013 года, № 52-ФЗ от 02.04.2014 года, № 81-ФЗ от 20.04.2014 года, № 238-ФЗ от 21.07.2014 года, № 284-ФЗ от 04.10.2014 года, № 347-ФЗ от 04.11.2014 года, № 366-ФЗ от 24.11.2014 года, № 382-ФЗ от 29.11.2014 года, № 452-ФЗ от 29.12.2014 года, № № 232-ФЗ от 13.07.2015 года, № 150-ФЗ от 30.05.2016 года, № 249-ФЗ от 03.07.2016 года, а также с учетом других изменений и дополнений, внесенных в законодательство, регулирующее вопросы налогообложения и ведения налогового учета по установленным формам деклараций, исходя из инструкций по их заполнению.

Факты неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности АО ПО «Ремстройбыт» - отсутствуют.

Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете АО ПО «Ремстройбыт», годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, подтверждена Ревизионной комиссией и аудитором АО ПО «Ремстройбыт».

Генеральный директор  
АО ПО «Ремстройбыт»

Главный бухгалтер



М.Г. Фишер

С.Ю. Маслова