

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«Трест Севзапкурортстрой»**

УТВЕРЖДЕН:

**Годовым общим собранием акционеров
ЗАО «Трест СЗКС»
«27» апреля 2021 г.
Протокол № 38 от «27» апреля 2021 г.**

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:

**Советом директоров
ЗАО «Трест СЗКС»
«23» марта 2021 г.
Протокол № 4 от «23» марта 2021 г.**

Председатель Совета директоров

_____ /Т. П. Светлишина/

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ
по результатам работы
за 2020 год**

Генеральный директор

С. А. Тихомиров



I. Положение общества в отрасли

Приоритетным видом деятельности общества в 2020 году является сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества.

Общество занимает лидирующее положение в отрасли, по направлению своей основной деятельности - сдачи в аренду собственного нежилого недвижимого имущества. Около двухсот юридических лиц являются арендаторами офисных, складских и производственных помещений, а также сдается в аренду, принадлежащий обществу железнодорожный путь.

В 2020 году доля дохода в обществе от основной хозяйственной деятельности составила 98,0% (52 208 тыс. руб.),

- прочие виды деятельности составили 2,0% (1 066 тыс. руб.) – это аренда грузового автотранспорта с водителем, оптовая торговля строительными материалами и продажа основных средств.

В строительной отрасли в Санкт-Петербурге достаточно высока конкуренция, особенно на рынке строительства жилья. Поэтому общество полностью отказалось от жилищного строительства.

Практически работы были сосредоточены на развитии и ремонте своего нежилого недвижимого имущества.

В сфере сдачи в аренду нежилых помещений также существует высокая конкуренция. Постоянно открываются новые Бизнес-центры с качественно новыми дополнительными услугами. Это естественно вызывает трудности в осуществлении этого вида деятельности. Требуются дополнительные вложения Обществом средств на расширение и модернизацию офисных, складских и производственных помещений, что и проводится постоянно в течение отчетного периода.

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

Совет директоров оценивает итоги развития общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2020 году как удовлетворительные, учитывая непростую ситуацию в экономике. По итогам отчетного года получена прибыль.

Наименование показателя	2020 г.	2019 г.
Выручка от продажи товаров, продукции и услуг, тыс. руб.	52 773	59 012
Расходы по обычной деятельности	49 308	61 236
Прочие доходы	769	1 828
Прочие расходы	2 685	2 099
Прибыль (убыток) до налогообложения	1549	(2 495)
Налог на прибыль тыс. руб.	430	(93)
Чистая прибыль (убыток), руб.	1 119	(2 588)

III. Перспективы развития общества

Перспективный план развития общества в настоящее время утвержден на 2021 г. Практически все основные планы на 2020 год перенеслись на 2021. Так как в связи с ограничительными мерами из-за распространения новой коронавирусной инфекции, вызвавшими локдаун и карантинные ограничения, практически была парализована вся согласовательная деятельность.

В планах, по-прежнему, проведение обширной реконструкции здания по Рузовской 18 литер Г под размещение офисов, что может значительно расширить возможности по предоставлению услуг по аренде. Обществу удалось добиться присоединения к договору аренды земельного участка, затем сформирован отдельный участок № 10 площадью 2910 кв.м, начаты работы по проектированию административного комплекса общей площадью 10 000 кв.м., включающего в себя, в том числе, и гостиницу. Было неоднократно подано заявление в Комитет имущественных отношений на выкуп данного участка. Однако, этот проект встретил активное сопротивление со стороны Комитета имущественных отношений, отказ мотивируется тем, что градостроительный регламент данной территориальной зоны не предусматривает размещения промышленных объектов. Так как на участке находится объект недвижимости в разрушенном состоянии, то выкупить земельный участок возможно только при восстановлении этого объекта. Поэтому 2021 год будет для Общества годом судебных тяжб с КИО, Комитетом по Градостроительству и Госстройнадзором. Далее, в планах развитие производственной базы в поселке Белоостров, где в 2020 году проведена реконструкция с расширением объекта недвижимости.

IV. Состояние чистых активов Общества

Показатели (в тыс. руб.)	2020 год	2019 год	2018 год
Стоимость чистых активов	110 291	109 802	113 091
Размер уставного капитала	4 900	4 900	4 900

V. Информация об объёме каждого из энергоресурсов, использованных в отчетном году

Вид энергетического ресурса	Объём потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объём потребления, тыс. руб.
Атомная энергия	Нет		
Тепловая энергия	847	Гкал	1 306=
Электрическая энергия	1 124 278	КВт/час	8 710=
Электромагнитная энергия	Нет		
Нефть	Нет		
Бензин автомобильный	1 423	литр	64,5
Топливо дизельное	33 136	литр	1 565,8
Мазут топочный	Нет		
Газ естественный (природный)	Нет		
Уголь	Нет		
Горючие сланцы	Нет		
Торф			
Другие			

VI. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества

В отчетном году Обществом производилась выплата дивидендов за следующие периоды:

Дивидендный период	Категория (тип) акций	Размер дивиденда на одну акцию, руб.	Всего начислено/ всего выплачено руб.
2019 год	Обыкновенные	10	648 000/503 670
	Привилегированные	10	52 000/44 330

Решение о выплате дивидендов за 2019 год было принято на годовом общем собрании акционеров по итогам 2019 года, которое состоялось «09» июля 2020 года, срок окончания выплаты дивидендов – 24 августа 2020 г.

VII. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества

Основными факторами риска, которые могут повлиять на деятельность общества, можно определить следующие риски:

- финансовые, связанные с изменением процентных ставок;
- правовые, связанные с изменениями в налоговом законодательстве оказывают существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность ЗАО «Трест Севзапкурортстрой», так как возникает возможность быть подверженным штрафным санкциям и, как следствие, незапланированным убыткам.

Так как эмитенту требуется наличие лицензии и допусков от Саморегулируемой организации, связанной с основной деятельностью общества (осуществление строительно-монтажных и реставрационных работ), изменение требований законодательства по лицензированию, оказывает существенное влияния на его деятельность.

Осознавая наличие вышеперечисленных рисков, общество предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации.

VIII. Состав Совета директоров акционерного общества

В 2020 году, в соответствии с решением годового общего собрания акционеров от 09 июля 2020 г, в Совет директоров были избраны:

Председатель Совета директоров: Светлишина Татьяна Петровна

Год рождения: 1953 г.

Сведения об образовании: высшее

Место работы: ЗАО «Трест СЗКС»

Наименование должности по основному месту работы: главный специалист по кадрам

Доля участия в уставном капитале эмитента: 1,2871%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 0,1034%

Член Совета директоров: Кравченко Елена Борисовна

Год рождения: 1963 г.

Сведений об образовании: высшее.

Место работы: ЗАО «Трест СЗКС»

Наименование должности по основному месту работы: заместитель генерального директора.

Доля участия в уставном капитале эмитента: 0,0114%
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 0,0123 %

Член Совета директоров: Несмачный Владимир Владимирович

Год рождения: 1962 г.
Сведения об образовании: высшее
Место работы: ЗАО «Трест СЗКС»
Наименование должности по основному месту работы: главный инженер
Доля участия в уставном капитале эмитента: 0,8329%
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 0,7068 %

Член Совета директоров: Тихомиров Сергей Алимович

Год рождения: 1960 г.
Сведения об образовании: высшее
Место работы: ЗАО «Трест СЗКС»
Наименование должности по основному месту работы: Генеральный директор
Доля участия в уставном капитале эмитента: 75,2957%
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 77,9522%

Член Совета директоров: Чумачев Павел Нефодиевич

Год рождения: 1956 г.
Сведений об образовании: среднее
Место работы: неработающий пенсионер
Наименование должности по основному месту работы: - .
Доля участия в уставном капитале эмитента: 0,2700%
Доли принадлежащих такому лицу обыкновенных акций общества: 0,2917 %

В 2020 отчетном году членом Совета директоров Общества Тихомировым С. А. были совершены следующие сделки с акциями эмитента:

1) 06 августа 2020 г. Тихомировым С. А. по договору дарения от «05» августа 2020 г. получено 70 штук привилегированных именных акций.

IX. Состав исполнительных органов акционерного общества

В соответствии с Уставом общества, полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет Генеральный директор. Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен.

Генеральный директор: **Тихомиров Сергей Алимович**

Год рождения: **1960 г.**

Сведения об образовании: **высшее.**

Место работы: **ЗАО «Трест СЗКС».**

Наименование должности по основному месту работы: **Генеральный директор.**

Доля участия в уставном капитале эмитента: **75,2957%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **77,9522%.**

В 2020 отчетном году Генеральным директором Общества Тихомировым С. А. были совершены следующие сделки с акциями эмитента:

1) 06 августа 2020 г. Тихомировым С. А. по договору дарения от «05» августа 2020 г. получено 70 штук привилегированных именных акций.

Х. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также критерии определения и размер вознаграждения и компенсаций расходов, выплаченных членам исполнительных органов Общества и членам Совета директоров Общества в течение 2020 года

Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждений и компенсаций расходов членам исполнительных органов, следующие:

Коллегиальный исполнительный орган в ЗАО «Трест Севзапкурортстрой» не предусмотрен Уставом.

Вознаграждение единоличного исполнительного органа (генерального директора Тихомирова С.А.) определяется как фиксированная сумма (ежемесячный оклад) в соответствии с трудовым договором, также в соответствии с положением о премировании персонала может выплачиваться дополнительное вознаграждение. Отдельно размер вознаграждения единоличного исполнительного органа не раскрывается с учетом установленного в ЗАО режима конфиденциальности в отношении сведений о вознаграждении единоличного исполнительного органа.

Компенсации расходов единоличному исполнительному органу – генеральному директору – не производится.

Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждений и компенсаций расходов членов Совета директоров общества следующие:

- по решению общего собрания акционеров Совету директоров общества в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждение и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членов Совета директоров общества. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания акционеров в зависимости от вклада каждого члена Совета директоров в развитие общества.

В настоящее время общество не практикует выплату вознаграждений членам Совета директоров, хотя в дальнейшем такие выплаты не исключаются.

Компенсации расходов членам Совета директоров за осуществление ими соответствующих функций не осуществляются.

XI. Сведения о соблюдении обществом принципов и рекомендаций кодекса корпоративного управления

Обществом официально не утвержден кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ, однако ЗАО «Трест Севзапкурортстрой» обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении обществом и получению информации о деятельности общества в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах», Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными актами Банка России.

Основным принципом построения обществом взаимоотношений с акционерами и инвесторами является разумный баланс интересов общества как хозяйствующего субъекта и как акционерного общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов своих акционеров.

ХII. Сведения о крупных сделках, совершенных обществом в отчетном году

Общество в 2020 году не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками.

ХIII. Сведения о сделках с заинтересованностью, совершенных обществом в отчетном году

Общество в 2020 году не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

ХIV. Дополнительная информация для акционеров

Уставный капитал общества равен 4 900 000 рублям и разделен на 64 800 штук обыкновенных акций и 5 200 штук привилегированных акций номиналом 70 рублей.

Регистратором ЗАО «Трест Севзапкурортстрой» в соответствии с заключенным договором является Общество с ограниченной ответственностью «Оборонрегистр» (лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра № 10-000-1-00348 от 25.03.2008г.), тел. 8(812)363-08-37.

По вопросам выплаты начисленных дивидендов можно обращаться:

Адрес: РФ, город Санкт-Петербург, улица Рузовская, дом 16, литера А, пом. 1Н, оф. 117.

Контактные телефоны: 316-22-40; 316-27-66

По вопросам получения доступа к информации для акционеров можно обращаться:

Адрес: РФ, город Санкт-Петербург, улица Рузовская, дом 16, литера А, пом. 1Н, оф. 117.

Контактный телефон 316-27-66