

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«Трест Севзапкурортстрой»**


**УТВЕРЖДЕН:**

Годовым общим собранием акционеров  
ЗАО «Трест СЗКС»  
«29» апреля 2020 г.  
Протокол № 37 от «29» апреля 2020 г.

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:**

Советом директоров  
ЗАО «Трест СЗКС»  
«25» марта 2020 г.  
Протокол № 5 от «25» марта 2020 г.

Председатель Совета директоров

 /Т. П. Светлишина/

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ  
по результатам работы  
за 2019 год**

Генеральный директор \_\_\_\_\_

С. А. Тихомиров



## **I. Положение общества в отрасли**

Приоритетными видами деятельности общества в 2019 году являются:

- сдача в аренду собственных нежилых помещений.

Общество занимает одно из лидирующих положений в отрасли, по направлению своей основной деятельности.

Доля дохода в обществе от этой хозяйственной деятельности в 2019 году составила 81,59 % (49 167тыс. руб.).

- прочие виды деятельности составили 18,4% (11 091тыс. руб.), в том числе:
- производство общестроительных работ по возведению зданий 10,34% (6 230 тыс. руб.), а совсем недавно это был основной вид деятельности;
- аренда грузового автотранспорта с водителем 4,03% (2 431 тыс. руб.);
- продажа основных средств 1,98 % ( 1 190 тыс. руб.);
- сдача в аренду железной дороги 1,97% ( 1 184тыс. руб.)
- и оптовая торговля строительными материалами 0,09% (56 тыс. руб.)

В строительной отрасли в Санкт-Петербурге достаточно высока конкуренция, особенно на рынке строительства жилья. Это вынудило полностью отказаться от жилищного строительства.

В качестве основного фактора, влияющего как на состояние строительной отрасли в целом, так и на деятельность общества, можно указать снижение инвестиционной активности, обусловленное нестабильностью экономической ситуации.

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. Требуется дополнительные вложения Обществом средств на расширение и модернизацию помещений, что постоянно проводится и приносит ощутимый результат.

## **II. Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности общества**

Совет директоров оценивает итоги развития общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2019 году как удовлетворительные, учитывая непростую ситуацию экономике, хотя по итогам отчетного года получен убыток.

Наименование показателя	2019 г.	2018 г.
Выручка от продажи товаров, продукции и услуг, тыс. руб.	59 012	57 152
Расходы по обычной деятельности	61 236	63 714
Прочие доходы	1 828	8 192
Прочие расходы	2 099	6 876
Прибыль (убыток) до налогообложения	(2 495)	(5 246)
Налог на прибыль тыс. руб.	(93)	-
Чистая прибыль (убыток), руб.	(2 588)	(5 246)

### III. Перспективы развития общества

Перспективный план развития общества в настоящее время утвержден на 2020 г.

Планируется 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 выделения земельного участка, с заключением договора аренды под производственно-хозяйственные нужды. Для осуществления имеющегося проекта административного комплекса общей площадью 10 000 кв.м., включающего в себя, в том числе, и гостиницу необходимо заключить договор с комитетом по инвестициям о строительстве за собственные средства, чем сейчас активно занимаются соответствующие службы Общества. Если все пройдет удачно и пандемия коронавируса не помешает, то к концу 2020 года возможно начало строительства.

В этот же проект входит и реконструкция литера Б по ул. Рузовской 16, земельный участок под этим зданием и прилегающая территория – общей площадью 200 кв.м. выкуплена у города.

### IV. Состояние чистых активов Общества

Показатели (в тыс. руб.)	2019 год	2018 год	2017 год
Стоимость чистых активов	109 802	113 091	118 840
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	817,87	Гкал	1 588,7
Электрическая энергия	1 402 100	кВт/час	10 726=
Электромагнитная энергия	Нет		
Нефть	Нет		
Бензин автомобильный	15 375	литр	575,3
Топливо дизельное	41 758	литр	1 627=
Мазут топочный	Нет		
Газ естественный (природный)	Нет		
Уголь	Нет		
Горючие сланцы	Нет		

## 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.
2018 год	Обыкновенные	10	648 000/585 200
	Привилегированные	10	52 000/44 150

Решение о выплате дивидендов за 2018 год было принято на годовом общем собрании акционеров по итогам 2018 года, которое состоялось «29» апреля 2019 года, срок окончания выплаты дивидендов – 17 июня 2019 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 2019 году, в соответствии с решением годового общего собрания акционеров от 29 апреля 2019 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: 75,1957%  
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 2019 отчетном году членом Совета директоров Общества Тихомировым С. А. были совершены следующие сделки с акциями эмитента:

- 1) 29 мая 2019 г. Тихомировым С. А. по договору дарения от «28» мая 2019 г. получено 3080 штук обыкновенных именных акций;
- 2) 05 июля 2019 г. Тихомировым С. А. по договору дарения от «04» июля 2019 г. получено 250 штук обыкновенных именных акций;
- 3) 26 ноября 2019 г. Тихомировым С. А. по договору дарения от «25» ноября 2019 г. получено 109 штук обыкновенных 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: **75,1957%**

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

В 2019 отчетном году Генеральным директором Общества Тихомировым С. А. были совершены следующие сделки с акциями эмитента:

- 1) 29 мая 2019 г. Тихомировым С. А. по договору дарения от «28» мая 2019 г. получено 3080 штук обыкновенных именных акций;
- 2) 05 июля 2019 г. Тихомировым С. А. по договору дарения от «04» июля 2019 г. получено 250 штук обыкновенных именных акций;
- 3) 26 ноября 2019 г. Тихомировым С. А. по договору дарения от «25» ноября 2019 г. получено 109 штук обыкновенных 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 2019 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 2019 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 2019 году не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

## **XIV. 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