

Предварительно утвержден
на заседании совета директоров
ОАО «Нижегородсельстрой»
15 марта 2018 года
(протокол б/н от 15.03.2018 г.)

Утвержден годовым общим
собранием акционеров
ОАО «Нижегородсельстрой»
10 мая 2018 года
(протокол № 33 от 10 мая 2018 г.)

ГODOVOЙ ОТЧЕТ

Открытого акционерного общества
«Нижегородсельстрой»

за 2017 год

гор. Нижний Новгород
2018 г.

Основная информация об обществе

Открытое акционерное общество «Нижегородсельстрой» (далее – Общество) создано в результате преобразования кооперативно-государственного проектно-промышленно-строительного концерна «Нижегородсельстрой» и зарегистрировано распоряжением администрации Нижегородского района гор. Нижнего Новгорода № 869 р/р от 19.07.1993 г. регистрационный номер № 3579.

Общество является юридическим лицом и действует на основании Устава и законодательства РФ. Общество создано без ограничения срока его деятельности.

Место нахождения Общества: гор. Н. Новгород, ул. М. Горького, д. 150.

Общество осуществляет виды деятельности, определенные уставом общества, а также вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством.

Общество является членом Саморегулируемой организации Ассоциация «Нижегородское объединение строительных организаций», регистрационный номер в реестре - 2, дата регистрации в реестре - 24.12.2009 г. и имеет право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, по договору строительного подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров: в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии).

Уставный капитал Общества составляет 56396 рублей, который состоит из 56396 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая, приобретенных акционерами (размещенных) акций.

Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг – 1-01-10870-Е
Дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг – 25.04.2004 г.

1. Сведения о положении общества в отрасли.

Основными направлениями хозяйственной деятельности Общества являются: сдача в аренду помещений нежилого недвижимого имущества и производство строительно-монтажных работ.

Сфера деятельности Общества в секторе сдачи в аренду нежилых помещений в настоящее время характеризуется высокой конкуренцией. Прежде всего, это связано с возведением новых объектов недвижимости, наличием помещений, которые отличаются более высокими эксплуатационными свойствами, современными планировочными решениями и применением улучшенных отделочных материалов. Все это несколько снижает конкурентоспособность помещений Общества, которые не в полной мере соответствуют современному уровню комфортности и требуют больших финансовых вложений для их поддержания в надлежащем состоянии. Тем не менее, Общество имеет план и проводит комплекс мероприятий по проведению ремонтно-восстановительных работ для повышения привлекательности своего имущества на рынке аренды нежилых помещений.

Общество также работает в условиях жесткой конкуренции на строительном рынке области. Строительная отрасль в настоящее время переживает спад инвестиционной активности, наблюдается рост стоимости строительных материалов, меняется в сторону ужесточения нормативно-правовая база строительства, что создает трудности для производства строительно-монтажных работ.

2. Приоритетные направления деятельности акционерного общества.

Приоритетными направлениями деятельности Общества в 2017 году являлись сдача в аренду нежилых помещений, расположенных в Нижегородском районе (ул. М. Горького д. 150) и Приокском районе (ул. Ларина д. 10), а также поддержание в надлежащем состоянии основных средств Общества (проведение ремонтных и восстановительных работ).

3. Отчет совета директоров о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Всего по итогам работы за 2017 год выручка от приоритетных видов деятельности (выручка от оказания услуг по аренде нежилых помещений и основных средств) составила 52959 тыс. руб. Фактические затраты по этому виду деятельности сложились в сумме 45306 тыс. руб.

По приоритетным направлениям деятельности общества за 2017 год получена прибыль в размере 7653 тыс. руб.. Налог по упрощенной системе налогообложения составил 3043 тыс. руб.

Результат финансово-хозяйственной деятельности общества за 2017 год с учетом других видов деятельности – получена прибыль в размере 3803 тыс. руб..

4. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении.

Наименование энергетических ресурсов	Единицы измерения	Количество	Сумма (тыс. руб.)
Атомная энергия	-	-	
Тепловая энергия	г. кал	766,7	2201
Электрическая энергия	квт. час	826315	5848
Электромагнитная энергия	-		
Бензин автомобильный	л	16751	527
Топливо дизельное	л	35959	1128
Мазут топочный	-		-
Газ (природный)	-	-	-
Уголь	-	-	-
Горючие сланцы	-	-	
Торф	-	-	-
Пеллеты	кг	49913	304

5. Перспективы развития акционерного общества.

Перспективой развития Общества являются сохранение деятельности по сдаче в аренду нежилого недвижимого имущества и увеличения объемов выполнения строительно-монтажных работ. Общество намерено вложить средства для проведения восстановительно-ремонтных работ недвижимого имущества с целью повышения его эксплуатационных качеств. Кроме того, общество планирует проведение ремонтных работ на административном здании на ул. М. Горького в связи с подготовкой города Нижнего Новгорода к проведению Чемпионата мира по футболу 2018 года.

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

Дивиденды по акциям Общества в 2017 году не начислялись и не выплачивались.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества.

Основными факторами риска для общества являются:

- макроэкономические риски – это риски связанные с несовершенством системы налогообложения и государственных гарантий, снижением деловой активности в национальной экономике, с нестабильностью на финансовых и товарных рынках, инфляцией, изменением налоговых ставок, с появлением законодательных ограничений.

- финансовые риски – это риски ненадлежащего выполнения контрагентами обязательств по оплате услуг Общества.

В 2018 году факторы риска, связанные с деятельностью Общества, возрастают в связи с кризисными явлениями в экономике страны в целом, снижением инвестиционной активности, сложным положением в строительной отрасли, уменьшением заказов на строительство жилых и нежилых объектов недвижимости, наличием конкуренции со стороны других строительных организаций.

Очень высоки риски уменьшения доходов от сдачи помещений в аренду в связи с повышением вероятности неплатежеспособности арендаторов, сокращения арендуемых ими площадей, а также приостановления их деятельности, кроме того возникает риск снижения величины арендной платы в связи с увеличением предложений на рынке аренды нежилых помещений.

Возрастают риски от производства строительно-монтажных работ, что связано с ужесточением нормативного регулирования в строительной отрасли, членством в саморегулируемой организации. Это приводит к увеличению расходов, связанных с уплатой компенсационного фонда, членских взносов, расходов общества на дополнительное обучение и повышение квалификации работников. Также возрастает риск неплатежеспособности потенциальных покупателей построенных объектов.

Кроме вышеназванных рисков возможно негативное влияние форс-мажорных обстоятельств общеэкономического и локального характера.

8. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении.

Сделок, признаваемых в соответствии с законом крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, в 2017 году не осуществлялось.

9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имела заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления акционерного общества предусмотрена главой XI Федерального закона "Об

акционерных обществах", с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (заинтересованных лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении, а для каждой сделки (группы взаимосвязанных сделок), размер которой (которых) составлял два или более процента балансовой стоимости активов акционерного общества, - также с указанием основания (оснований), по которому (по которым) соответствующее лицо (соответствующие лица) признано (признаны) заинтересованным (заинтересованными) в совершении сделки, доли участия заинтересованного лица (заинтересованных лиц) в уставном (складочном) капитале (доли принадлежавших заинтересованному лицу (заинтересованным лицам) акций) акционерного общества и юридического лица, являвшегося стороной в сделке, на дату совершения сделки.

Сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления акционерного общества предусмотрена главой XI Федерального закона "Об акционерных обществах", в 2017 году не осуществлялось.

10. Состав совета директоров акционерного общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров акционерного общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные членами совета директоров сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типов) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки.

Количественный состав совета директоров общества – 9 человек:

1. Львов Арон Николаевич. Год рождения – 1939. Высшее образование, специальность - инженер-строитель. Заслуженный строитель РФ. Пенсионер. Доля участия в уставном капитале акционерного общества – 0. Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества – 0.
2. Маковский Виктор Викторович. Год рождения – 1946. Высшее образование, специальность – инженер-механик. Пенсионер. Доля участия в уставном капитале акционерного общества – 0. Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества – 0.
3. Маковский Сергей Викторович. Год рождения – 1968. Высшее образование, специальность – инженер-строитель. Основное место работы - ОАО «Нижегородсельстрой», технический директор. Доля участия в уставном капитале акционерного общества – 0,09 %. Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества – 0,09 %.
4. Милова Светлана Владимировна. Год рождения -1961. Среднее специальное образование, специальность - техник - строитель. Основное место работы - ООО «Вад.Строитель», начальник отдела кадров. Доля участия в уставном капитале акционерного общества – 3,2 %. Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества – 3,2 %.
5. Сафеева Светлана Владимировна. Год рождения -1967. Высшее образование, специальность - бухгалтерский учет и аудит. Основное место работы - ООО «Дорожник», главный бухгалтер. Доля участия в уставном капитале акционерного

общества – 0. Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества – 0.

6. Сюндюков Сергей Владимирович. Год рождения - 1953. Высшее образование, специальность - ученый агроном. Пенсионер. Доля участия в уставном капитале акционерного общества – 14,6 %. Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества – 14,6 %.

7. Шавлиев Юсуп Абдрахманович. Год рождения - 1958. Высшее образование, специальность - инженер-строитель, юрист. Заслуженный строитель РФ. Основное место работы - ОАО «Нижегородсельстрой», генеральный директор. Доля участия в уставном капитале – 0,03 %. Доля принадлежащих обыкновенных акций общества – 0,03 %.

8. Шавлиев Иса Юсупович. Год рождения - 1988 . Высшее образование, специальность - инженер-строитель. Основное место работы – ООО «Вад.Строитель», директор. Доля участия в уставном капитале акционерного общества – 18,35 %. Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества – 18,35 %.

9. Щеголев Сергей Игоревич. Год рождения – 1983. Высшее образование, специальность - финансы и кредит. Основное место работы - директор ООО «Инвест-центр», директор. Доля участия в уставном капитале акционерного общества – 0. Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества – 0.

Изменений в составе совета директоров в течение 2017 году не было.

Сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества членами совета директоров в 2017 году не совершались.

11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного общества (генеральном директоре), и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа, и (или) членами коллегиального исполнительного органа сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки;

Единоличный исполнительный орган Общества - генеральный директор Шавлиев Юсуп Абдрахманович. Год рождения - 1958. Высшее образование, специальности - инженер-строитель, юрист. Заслуженный строитель РФ. Основное место работы – ОАО «Нижегородсельстрой». Генеральный директор. Доля участия в уставном капитале акционерного общества – 0,03 %. Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества – 0,03 %. Сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества генеральным директором в 2017 году не совершались.

Коллегиальный исполнительный орган Уставом общества не предусмотрен.

12. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления акционерного общества (за исключением физического лица,

занимавшего должность (осуществлявшего функции) единоличного исполнительного органа управления акционерного общества, если только таким лицом не являлся управляющий) с указанием размера всех видов вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления акционерного общества, являвшихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены акционерным обществом в течение отчетного года, и с указанием размера расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления акционерного общества, компенсированных акционерным обществом в течение отчетного года. Если акционерным обществом выплачивалось вознаграждение и (или) компенсировались расходы лицу, которое одновременно являлось членом совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества и входило в состав коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции) акционерного общества, выплаченное вознаграждение и (или) компенсированные расходы такого лица, связанные с осуществлением им функций члена совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, включаются в совокупный размер выплаченного вознаграждения и (или) компенсированных расходов по совету директоров (наблюдательному совету) акционерного общества, а иные виды выплаченного вознаграждения и (или) компенсированных расходов такого лица включаются в совокупный размер вознаграждения и (или) компенсированных расходов по коллегиальному исполнительному органу (правлению, дирекции) акционерного общества.

В соответствии с Уставом общества решение о вознаграждении и (или) компенсации расходов членам совета директоров в период исполнения ими своих обязанностей, установление размеров таких вознаграждений и компенсаций принимается общим собранием акционеров общества.

Совокупный размер вознаграждения и компенсации расходов по совету директоров в 2017 году – 1374,6 тыс. руб. в т. ч.:

- заработная плата членов совета директоров, являвшихся работниками общества – 645,6 тыс. руб.
- вознаграждения и компенсация расходов, связанных с исполнением членами совета директоров своих обязанностей – 729 тыс. руб. (решение годового общего собрания акционеров от 23 мая 2017 года).

13. Сведения (отчет) о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России (далее - Кодекс корпоративного управления);

ОАО «Нижегородсельстрой» в своей деятельности следует положениям Гражданского кодекса РФ, Федерального закона «Об акционерных обществах», Федерального закона «О рынке ценных бумаг», Кодекса корпоративного управления, рекомендованного Банком России.

Акционеры имеют реальную возможность осуществлять свои права, связанные с участием в обществе:

- обеспечивается право акционеров на участие в общем собрании акционеров, выполняются требования по подготовке и проведению общих собраний акционеров,
- акционеры имеют право на получение информации об обществе.

Совет директоров осуществляет стратегическое управление деятельностью Общества в интересах акционеров и общества, а также контроль над деятельностью единоличного исполнительного органа общества. Совет директоров, единоличный

Сведений о нарушении Обществом рекомендаций Кодекса корпоративного управления не имеется.

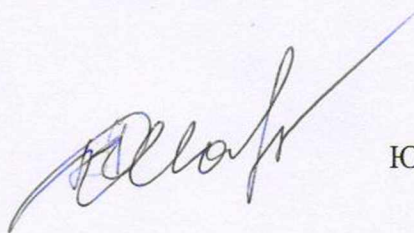
14. Сведения об утверждении годового отчета общим собранием акционеров или советом директоров (наблюдательным советом) акционерного общества.

Годовой отчет общества за 2017 год утвержден на годовом общем собрании акционеров 10 мая 2018 года.

15. Иная информация, предусмотренная уставом или внутренним документом акционерного общества.

Иная информация не предусмотрена.

Генеральный директор
ОАО «Нижегородсельстрой»



Ю.А. Шавлиев