

Предварительно утвержден
на заседании совета директоров
АО «Нижегородсельстрой»
02 февраля 2023 года
(протокол совета директоров
№ 6/н от 02.02.2023 г.)

Утвержден годовым общим
собранием акционеров АО
«Нижегородсельстрой»
14 марта 2023 года (протокол
годового общего собрания
акционеров № 39 от 14 марта
2023 года)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Акционерного общества
«Нижегородсельстрой»
за 2022 год

гор. Нижний Новгород
2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Основная информация об обществе

1. Сведения о положении общества в отрасли.
2. Приоритетные направления деятельности акционерного общества.
3. Отчет совета директоров о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности.
4. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов.
5. Перспективы развития акционерного общества.
6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества.
7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества.
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.
9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелаась заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления акционерного общества предусмотрена главой XI Федерального закона "Об акционерных обществах"
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.
11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного общества (генеральном директоре), и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества.
12. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов.
13. Сведения (отчет) о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.

Основная информация об обществе

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: 603000 Нижегородская область, город Нижний Новгород, улица Максима Горького, дом 150, офис 408

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.

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.

2. Сведения о положении общества в отрасли.

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

Место осуществления своей деятельности – город Нижний Новгород и Нижегородская область. Общество расположено в центре деловой активности города, где находятся бизнес - центры и предприятия, основным видом деятельности которых также является сдача внаём нежилого недвижимого имущества. Общество работает в условиях жесткой конкуренции, в связи с чем Общество принимает все меры для сохранения своего места на рынке аренды недвижимости за счет поддержания достойного уровня предоставляемых услуг по сдаче помещений в аренду.

В качестве основных факторов, влияющих как на состояние отрасли в целом, так и на деятельность Общества, можно указать:

- увеличение предложений по сдаче в аренду офисных, производственных и складских помещений по более низким ценам либо лучшим условиям для ведения бизнеса, что связано со снижением спроса со стороны арендаторов на аренду офисных, производственных и складских помещений в городе;
- общее ухудшение экономической ситуации в стране в связи с последствиями пандемии COVID-19;
- нестабильность экономической ситуации в связи с вводимыми западными санкциями против России.

Общие тенденции развития отрасли Общество оценивает как умеренно оптимистичные, что связано со следующими факторами, существенно влияющими на отрасль:

- рост конкурентоспособных предложений;
- низкий уровень платёжеспособности контрагентов;
- количество предложений на рынке значительно превышает спрос;
- рост затрат на содержание недвижимого имущества, сдаваемого в аренду.

- отказ компаний от аренды помещений в связи с переходом на дистанционную работу, и т.д..

В целях укрепления своих позиций на рынке аренды нежилых помещений, повышения своей конкурентоспособности Общество имеет план и проводит комплекс мероприятий по проведению ремонтно-восстановительных работ для повышения привлекательности своего имущества. Это должно положительно сказаться на положении Общества в отрасли.

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. Однако Общество надеется на изменение этих тенденций, что позволит Обществу также занять свое место и в этой сфере деятельности.

2. Приоритетные направления деятельности акционерного общества.

Приоритетными направлениями деятельности Общества в 2022 году являлись сдача в аренду нежилых помещений, расположенных в Нижегородском (ул. М. Горького д. 150) и Приокском районах (ул. Ларина д. 10), а также поддержание в надлежащем состоянии основных средств Общества (проведение ремонтных и восстановительных работ). Общество осуществляет данный вид деятельности на протяжении длительного времени и в ближайшем будущем не планирует его изменить.

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

Совет директоров общества оценивает итоги работы Общества положительно. Всего по итогам работы за 2022 год выручка от приоритетных видов деятельности (выручка от оказания услуг по аренде нежилых помещений) составила 46865 тыс. руб. Фактические затраты по этому виду деятельности сложились в сумме 48677 тыс. руб. Прочие доходы – 5 млн. 291 тыс. руб. Прочие расходы – 2 млн. 095 тыс. руб. Налог по упрощенной системе налогообложения составил 1375 тыс. руб. Результат финансово-хозяйственной деятельности общества за 2022 год – получена прибыль в размере 8,0 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	827,76	2423
Электрическая энергия	квт. час	842165	7118
Электромагнитная энергия	-		
Бензин автомобильный	л	5578	275
Топливо дизельное	л	5930	285
Мазут топочный	-		-
Газ (природный)	-	-	-

Уголь	-	-	-
Горючие сланцы	-	-	-
Торф	-	-	-
Пеллеты	кг	124196	821,6

5. Перспективы развития акционерного общества.

Перспективой развития Общества являются сохранение основного вида деятельности - сдача в аренду нежилого недвижимого имущества.

Также, если позволит экономическая ситуация, возможна перспектива участия Общества в строительстве объектов на территории Нижегородской области.

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

Дивиденды по акциям Общества в 2022 году не начислялись и не выплачивались. Данное решение было принято на годовом общем собрании акционеров 28 июня 2022 г.

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

Основными факторами риска для общества являются:

1. Изменение налогового законодательства в части уплаты налога на имущество от кадастровой стоимости объекта может привести к увеличению налоговых платежей и соответственно снижению финансового результата

2. Увеличение кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в собственности Общества, может повлиять на увеличение налога на землю и соответственно снижению финансового результата

3. Рост конкурентоспособных предложений о сдаче в аренду площадей разной направленности близлежащими организациями

4. Снижение платёжеспособности арендаторов из-за нестабильной ситуации в экономике.

5. Повышение тарифов и цен на энергоносители естественными монополиями

6. Увеличение цен на услуги сторонних организаций, используемые Обществом в своей деятельности

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

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 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, в 2022 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 имелаась 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 имелаась заинтересованность, и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления акционерного общества предусмотрена главой XI Федерального закона "Об акционерных обществах", в 2022 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.

Годовым общим собранием акционеров 25 июня 2021 года избран совет директоров в следующем составе:

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 Сергей Викторович. Год рождения – 1968. Высшее образование, специальность – инженер-строитель. Основное место работы - АО Нижегородсельстрой», технический директор. Доля участия в уставном капитале акционерного общества – 0,09 %. Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества – 0,09 %.

3. Шавлиев Юсуп Абдрахманович. Год рождения - 1958. Высшее образование, специальность - инженер-строитель, юрист. Заслуженный строитель РФ. Основное место работы - АО «Нижегородсельстрой», генеральный директор. Доля участия в уставном капитале – 0,26 %. Доля принадлежащих обыкновенных акций общества – 0,26 %.

4. 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 %.

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

На годовом общем собрании акционеров 28 июня 2022 года совет директоров избран в том же составе: Львов Арон Николаевич, Маковский Сергей Викторович, Шавлиев Иса Юсупович, Шавлиев Юсуп Абдрахманович, Щеголев Сергей Игоревич.

Сведения о сделках по приобретению или отчуждению акций акционерного общества членами совета директоров общества в течение 2022 года – нет.

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 – АО «Нижегородсельстрой». Генеральный директор. Доля участия в уставном капитале акционерного общества – 0,26 %. Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества – 0,26 %.

Сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества в 2022 году генеральным директором общества 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.

Политика Общества в области вознаграждения лиц, входящих в органы управления включает в себя следующие основные направления:

- справедливая оценка результатов деятельности лиц, входящих в органы управления. Членам Совета директоров в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться соответствующие вознаграждения по решению общего собрания акционеров.
- уровень выплачиваемого Обществом вознаграждения должен быть достаточным для привлечения, мотивации и удержания лиц, обладающих необходимой для Общества компетенцией и квалификацией.
- уровень вознаграждения, предоставляемого Обществом лицам, входящим в органы управления, создает достаточную мотивацию для их эффективной работы, позволяя обществу привлекать и удерживать компетентных и квалифицированных специалистов.
- размер вознаграждения зависит от результата работы Общества и личного вклада каждого лица, входящего в органы управления, в достижение этого результата.

В соответствии с Уставом общества решение о вознаграждении и компенсации расходов членам совета директоров в период исполнения ими своих обязанностей было принято на общем собрании акционеров общества 28 июня 2022 года. Его размер составил 520 тыс. руб.

Совокупный размер вознаграждения и компенсации расходов по совету директоров в 2022 году составил 1997 тыс. руб. в т. ч.:

- заработная плата членов совета директоров, являвшихся работниками общества – 1477 тыс. руб.

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

АО «Нижегородсельстрой» в своей деятельности руководствуется положениями Гражданского кодекса РФ, Федерального закона «Об акционерных обществах», Федерального закона «О рынке ценных бумаг», правовыми актами Центрального Банка России.

АО «Нижегородсельстрой» является непубличным обществом. Акционеры имеют возможность осуществлять все свои права, предусмотренные законодательством РФ в сфере корпоративного права, в том числе:

- 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.

В Обществе обеспечивается эффективный контроль над финансово-хозяйственной деятельностью со стороны ревизионной комиссии, избираемой на годовом общем собрании акционеров. В 2022 году аудитором общества утверждено ООО «Аудит-Консалт».

Раскрытие информации об Обществе осуществляется в соответствии с действующим законодательством. Годовая бухгалтерская отчетность, годовой отчет общества и другая информация, размещаются на сайте АО «АЭИ «ПРАЙМ».

Достоверность данных, содержащихся в данном Годовом отчете Общества за 2022 год, подтверждена Ревизионной комиссией Общества.

Генеральный директор
АО «Нижегородсельстрой»

Ю.А. Шавлиев