УТВЕРЖДЕН:
Общим собранием акционеров
АО «Костромадревпроект»
12 мая 2021 г.
Протокол № 10 от 12 мая 2021 г.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:
Советом директоров
АО «Костромадревпроект»
9 апреля 2021 г.
Протокол № 3 от 9 апреля 2021 г.

Годовой отчёт акционерного общества «Костромадревпроект» за 2020 год

Общие сведения

Акционерное общество «Костромадревпроект» (далее по тексту – Общество) создано в результате приватизации Государственного проектно-изыскательского института «Костромадревпроект» 30 марта 1993 года.

Юридический адрес: 156000, г. Кострома, ул. Комсомольская, д. 4.

Фактический адрес: 156000, г. Кострома, ул. Комсомольская, д. 4.

Дата государственной регистрации 24.06.2002г. Дата присвоения ОГРН 03.02.2003г. ОГРН 1034408616142.

Общество не имеет дочерних и зависимых подразделений.

Общество подлежит обязательному аудиту согласно статье 5 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» в редакции Федерального закона от 28.12.2010г. № 400-ФЗ.

Общество является микропредприятием. Согласно уведомлению ИФНС РФ от 19.12.2003 г. Обществом применяется упрощенная система налогообложения, с объектом налогообложения - доходы.

Высшим органом управления Общества является общее собрание акционеров.

Совет директоров Общества

Общее руководство деятельностью Общества осуществляет Совет директоров в количестве 5 человек. За отчетный год изменений в составе Совета директоров не было.

ФИО: **Смирнов Александр Андреевич (председатель)**
Год рождения: **1993**
Образование: **высшее**
Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2017	наст. время	АО «Костромской судомеханический завод»	Помощник управляющего предприятием
2017	наст. время	ООО «Костромалеспроект»	Единственный участник
2020	наст. время	ООО «Костромапромпроект»	Директор

2017	2018	АО «Костромадревпроект»	Председатель Совета директоров, ВРИО генерального директора
2018	наст. время	АО «Костромадревпроект»	Председатель Совета директоров, управляющий

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет.

ФИО: **Смирнов Михаил Андреевич**
Год рождения: **1988**
Образование: **высшее**
Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2008	наст. время	ООО «Экватор»	Директор, единственный участник
2008	наст. время	АО «Костромской судомеханический завод»	Член Совета директоров
2009	наст. время	ООО «КСМЗ»	Директор, единственный участник
2011	наст. время	АО «Костромской силикатный завод»	Член Совета директоров
2018	наст. время	АО «Костромской силикатный завод»	Генеральный директор
2012	2018	ООО «Стрингер»	Управляющий предприятием АО «КСЗ»
2017	наст. время	ООО «Звездочка»	Директор, единственный участник
2008	наст. время	АО «Костромадревпроект»	Член Совета директоров

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет.

ФИО: **Смирнова Ирина Александровна**
Год рождения: **1963**
Образование: **высшее**
Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2003	2017	Отделение по Костромской области Главного Управления Банка России по Центральному Федеральному округу	Главный экономист
2008	наст. время	АО «Костромской силикатный завод»	Член Совета директоров
2008	наст. время	ООО «Браво Стар»	Единственный участник

2008	2020	ООО «Костромапромпроект»	Директор, единственный участник
2008	наст. время	ООО «Костромапромпроект»	Единственный участник
2011	наст. время	АО «Костромадревпроект»	Член Совета директоров

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – 2974 акции.

ФИО: **Герасимов Александр Владимирович**
Год рождения: **1978**
Образование: **высшее**
Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2008	2015	ООО «Костромалеспроект»	Директор
2008	2019	ООО «Костромапромпроект»	Директор
2015	наст. время	ИП Герасимов Александр Владимирович	Управляющий ООО «Костромалеспроект»
2012	2017	ООО «Стрингер»	Управляющий предприятием АО «Костромадревпроект», член Совета директоров
2017	наст. время	АО "Костромадревпроект"	Заместитель генерального директора, член Совета директоров

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет.

ФИО: **Николаев Вячеслав Евгеньевич**
Год рождения: **1985**
Образование: **высшее**
Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2017	наст. время	АО «Костромской судомеханический завод»	Главный инженер
2018	наст. время	АО «Костромадревпроект»	Член Совета директоров

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет.

Вознаграждение членам Совета директоров в отчетном году не начислялось и не выплачивалось.

Исполнительный орган Общества

Полномочия единоличного исполнительного органа АО "Костромадревпроект" переданы управляющему - индивидуальному предпринимателю по договору б/н от 17.05.2018г.

Управляющий АО «Костромадревпроект»:
ФИО: **Смирнов Александр Андреевич**
Год рождения: **1993**
Образование: **высшее**
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет.
Вознаграждение устанавливалось согласно Договору оказания услуг единоличного исполнительного органа Управляющим от 17.05.2018г.

Приоритетные направления деятельности Общества

Основным видом деятельности Общества является сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества.

Результаты работы Общества

Основным видом деятельности Общества в 2020 году являлась сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества.

Объем реализации составил 10517,0 тыс.руб., против 10201,0 тыс.руб. в 2019 году, т.е. на 3,1% больше уровня прошлого года.

Объем услуг по аренде увеличился по сравнению с 2019 годом за счет увеличения площадей, сданных в аренду.

В аренду было сдано 2852,27 м² рабочих площадей здания.

Доходы, полученные от аренды, использовались, в основном, на содержание и ремонт административного здания, принадлежащего Обществу.

Дебиторская задолженность за услуги по аренде на 01.01.2021 года составила 3371,7 тыс.руб.

В 2020 году были произведены следующие ремонтные работы: косметический ремонт в кабинетах № 9а, 10, 14, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 46, 52, 55, 57, санузла на 1 и 4 этажах. Общая стоимость работ на сумму 2709,4 тыс.руб.

В 2020 году приобретены основные средства – ноутбук, стоимостью 60,0тыс.руб.

Приобреталась спецодежда для уборщиков служебных помещений (перчатки, халаты, тапочки на резиновой подошве) на сумму 8,4 тыс.руб.

Приобретен инвентарь (жалюзи на окна, стулья и шкафы) на сумму 43,6 тыс.руб.

Платежи в бюджет в 2020 году составили 2356,4 тыс.руб.

Платежи во внебюджетные фонды составили 611,8 тыс.руб. Общая сумма начисленных налогов и платежей во внебюджетные фонды составила 2968,2 тыс.руб., что составляет 28,2% от всех объемов реализации, в 2019 году - 25,9%.

Согласно бухгалтерскому балансу кредиторская задолженность на 01.01.2021 года составила 6156,0 тыс.руб., против 577,0 тыс.руб. на 01.01.2020 года.

Кредиторскую задолженность составляли:

- текущие платежи в бюджет и во внебюджетные фонды – 548,0 тыс.руб.;
- задолженность поставщикам – 602,0 тыс. руб.;
- авансовые платежи по аренде – 6,0 тыс. руб.;
- полученный займ – 5000,0 тыс. руб.

Среднесписочная численность работающих на 01.01.2021 года составила 9 человек, на 01.01.20г. было 12 человек.

Среднемесячная зарплата работающих составила 19264 рубля.

Денежные средства на расчетном счете на 01.01.2021 года составили 417,0 тыс.руб., на депозитном счете 5340,0 тыс.руб.

По итогам работы Общества за 2020 год получен убыток в сумме 1603,0 тыс.руб., по итогам работы в 2019 году получен убыток 879,0 тыс.руб.

Оценка финансового состояния

Финансовое состояние является важнейшей характеристикой надежности Общества. Оно определяется имеющимся в распоряжении Общества имуществом и источниками его финансирования.

По данным бухгалтерского баланса общая стоимость активов Общества за 2020 год увеличилась на 3967,0 тыс. руб., с 22107,0 тыс. руб. до 26074,0 тыс. руб. Увеличение активов Общества произошло за счет увеличения остатка денежных средств на расчетном и депозитном счетах на 5286,0 тыс. руб., снижения дебиторской задолженности (краткосрочной) на 870,0 тыс.руб., уменьшения стоимости основных средств путам начисления амортизации на 449,0 тыс.руб.

Собственный капитал Общества в 2020 году уменьшился на 1603,0 тыс. руб. вследствие получения по итогам работы за 2020 год убытка в сумме 1603,0 тыс. руб.

Обязательства Общества перед кредиторами за 2020 год выполнялись своевременно и в полном объеме, по состоянию на 31.12.2020 г. составили 6156,0 тыс. руб. Просроченной кредиторской задолженности Общество не имеет.

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.20 г. составили 19918,0 тыс. руб.

Долгосрочных обязательств Общество не имеет.

Коэффициент текущей ликвидности на дату составления баланса составил 1,6. Данный коэффициент показывает, что Общество может погасить всю краткосрочную задолженность за счет наиболее ликвидных активов – денежных средств, активов Общества. За анализируемый период Общество сохранило способность погашать текущие обязательства по налогам и страховым взносам, заработная плата выплачивалась в установленные сроки.

Уставный капитал Общества

Изменения размера уставного капитала Общества за предшествующие 5 лет:

Увеличения и уменьшения величины уставного капитала за последние 5 лет не было. По состоянию на 31.12.2020г. размер уставного капитала составил 204360 рублей и разделен на 3144 обыкновенных, бездокументарных акций номинальной стоимостью 65 рублей каждая.

Согласно п. 5.11. Устава Общества образован резервный фонд в размере 33,6 тыс. руб.

Объемы использованных энергетических ресурсов

Объем использованных Обществом в 2020 году энергетических ресурсов составил:

- электрическая энергия – 169,9 тыс. кВт × час на сумму 1336,8 тыс. руб.;
- природный газ – *71*,0 тыс. $м^3$ на сумму 415,6 тыс. руб.;
- вода на хозяйственно-питьевые нужды и хозяйственно-бытовые стоки - *1691* $м^3$ на сумму 99,2 тыс. руб.

Перспективы развития Общества

В перспективе Общество продолжит деятельность в виде сдачи в аренду собственного имущества. Других видов деятельности в перспективе не предусматривается.

Отчёт о выплате дивидендов.

В 2020 году дивиденды по акциям не объявлялись и не начислялись.

Перечень совершённых Обществом в отчётном году сделок

В отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными, не проводилось.

Сделок, признаваемых сделками, в которых имеется заинтересованность заинтересованных лиц Общества, не совершалось.

Основные факторы риска

Основным фактором риска в деятельности Общества является возросшая в последние годы конкуренция на рынке аренды офисных помещений в г. Костроме. На настоящий момент предложение на данном рынке превышает спрос, в связи с чем Обществом ведется постоянная работа по привлечению новых арендаторов за счет создания привлекательных условий для их деятельности на арендуемых площадях (в здании подключено индивидуальное газовое отопление, выполнен ремонт фасада здания, произведена замена оконных блоков, производится косметический ремонт кабинетов, приобретается новая мебель, предоставляется возможность использования сети Интернет и парковочных мест для индивидуального автотранспорта и т.д.).

Управляющий
АО «Костромадревпроект» **А.А. Смирнов**

Главный бухгалтер **Н.Ф. Гришина**