

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:
Советом директоров
АО «ЦНИИЭПгражданстрой»
Протокол № 4 от «19» апреля 2018 г.

Председатель Совета директоров
АО « ЦНИИЭПгражданстрой

В.С. Аникин

УТВЕРЖДЕН:
Годовым общим собранием акционеров
АО «ЦНИИЭПгражданстрой»
«24» мая 2018 г.
Протокол №1 от «24» мая 2018г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

АО "ЦНИИЭПгражданстрой"

по результатам работы

за 2017 г.

Генеральный директор
АО "ЦНИИЭПгражданстрой"

Лейзерович М.Г.

I. Положение общества в отрасли

Основными видами деятельности общества являются:

- деятельность в области градостроительства, архитектура жилых и нежилых зданий, разработка строительных и инженерно-технических проектов, авторский надзор, выполнение функций генерального проектировщика;
- оказание технических и консультационных услуг по подготовке документации для индивидуальных застройщиков;
- сдача в наём собственного недвижимого имущества;
- обслуживание здания и административно-хозяйственная деятельность по обеспечению функционирования организации;

В 2017 г. АО «ЦНИИЭПГражданстрой» выполнял проектные работы для строительства в Москве, обеспечивал индивидуальных застройщиков проектной документацией для строительства жилых домов, выполнял работы по сопровождению строительства зданий.

АО "ЦНИИЭПГражданстрой" является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация Гильдия архитекторов и проектировщиков".

К основным проблемам, негативно влияющим на деловую активность в строительной отрасли в целом на текущий момент, необходимо отнести высокую внутриотраслевую конкуренцию и монопольное положение отдельных проектно-строительных компаний, излишние административные барьеры.

По мнению органов управления Общества тенденции деятельности компании в целом соответствуют общеотраслевым.

К обстоятельствам, негативно влияющим на деловую активность в области арендной деятельности можно отнести снижение спроса на услуги предоставления помещений в аренду и высокую конкуренцию.

Конкурентным преимуществом является расположение объекта недвижимости в непосредственной близости от станции метро. Конкурентами Общества в сфере арендной деятельности выступают собственники недвижимости, которые ввели свои объекты (бизнес-центры) в течение 2-3 предыдущих лет, соответствующие современным требованиям предъявляемым к офисным зданиям .

II. Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности общества

2.1. Приоритетные направления деятельности общества

Приоритетным направлением деятельности организации является разработка строительных и инженерно-технических проектов. Данное направление деятельности можно классифицировать по типу заказчика (инвесторы, застройщики, государственные структуры, юридические и частные лица) и по территориальному расположению объектов проектирования (Москва, Московская область)

По видам работ приоритетное направление деятельности можно разделить на проектирование:

- жилой и коммерческой недвижимости;
- участие в проектировании объектов социального назначения;
- участие в конкурсах государственного заказа.

Другим видом деятельности Общества является предоставление свободных площадей здания в аренду.

В 2017 году отмечается сокращение объемов работ по основным видам деятельности АО.

В 2017 году АО «ЦНИИЭПгражданстрой» выполнял проектные работы для строительства в г. Москве, обеспечивал проектной документацией для строительства жилых домов индивидуальных застройщиков.

Выполнялись проектные работы и велось строительство по следующим объектам:

Капитальный ремонт здания, расположенного по адресу: г. Москва, Нижняя Красносельская, д. 35, стр.49

Капитальный ремонт здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35 стр. 3

Разработана проектная и рабочая документация для многоэтажного жилого дома с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Москва, Вешняковская ул., вл. 18Г, ведется строительство, осуществляется авторский надзор.

Выполнялись проектные работы для строительства многоэтажного жилого дома с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Москва, ул. Фёдора Полетаева, вл. 15А, стр. 1; вл. 15, корп. 5, ведется строительство, осуществляется авторский надзор.

В 2017 году проводилось реформирование организации, которое заключалось в разделении Общества по основным видам деятельности путем Реорганизации акционерного общества «ЦНИИЭПгражданстрой» в форме выделения из него акционерного общества «Гражданстрой-Беляево», в соответствии с решением Годового Общего собрания акционеров АО «ЦНИИЭПгражданстрой» от 29.05.2017, (Протокол №1 от 30.05.2017).

25 октября 2017 года осуществлена государственная регистрация юридического лица АО «Гражданстрой-Беляево», выделенного при реорганизации Общества «ЦНИИЭПгражданстрой»

Основными целями проведенной реорганизации Общества были:

- более эффективное использование активов и производственных ресурсов Общества;
- повышение конкурентоспособности услуг;
- появление новых перспектив развития Общества;
- возможность концентрации ресурсов на приоритетных направлениях.

2.2. Основные показатели финансовой деятельности общества за 2017 год:
Счет прибыли и убытков общества.

№№ п/п	Показатель	За отчетный период (тыс. руб.)	За аналогичный период предыдущего года (тыс. руб.)
1.	Доход от всех видов деятельности	71 869*)	82 630
2.	Расходы и затраты	82 878	77 986
3.	Прибыль (убыток) до налогообложения	(11 009)	4 644
4.	Текущий налог на прибыль	-	1 478
5.	Отложенные налоговые активы и обязательства	(1730)	(19)
6.	Чистая прибыль (убыток)	(9279)	3 185

*) в т.ч. субподряд 2 336,8 тыс.руб

Изменение показателей в 2017 году обусловлено сокращением объемов проектных работ, снижением спроса на аренду коммерческой недвижимости, а также существенно возросшим налогом на имущество организации при переходе на расчет налога исходя из увеличенной кадастровой стоимости здания.

Сумма уплаченных обществом налогов и иных платежей и сборов в бюджет за отчетный год. Сведения о задолженности общества по уплате налогов и иных платежей и сборов (в рублях).

№ № п/п	Показатель	Начислено за 2016 год	Уплачено за 2016 год	Начислено за 2017 год	Уплачено за 2017 год
1.	Налог на добавленную стоимость	9 812 798	10 290 314	10 438 431	9 921 132
2.	Налог на имущество	4 447 370	4 262 344	13 031 437	10 886 097
3.	Налог на прибыль	1 477 569	410 344	—	—
4.	Налог на доходы физических лиц	4 969 765	4 969 765	4 818 246	4 818 246
5.	Транспортный налог	26 280	26 280	26 280	26 280
6.	Прочие налоги	—	—	—	—

Сумма причитающихся платежей в бюджет в отчетном году составила 28 314 394 рубля.

III. Перспективы развития акционерного общества

Долгосрочное развитие Общества базируется на комплексном подходе к выполнению работ: предпроектные проработки, проектные работы, согласование проектной документации, авторский надзор. Продвижение в данном русле обеспечивает стратегическое конкурентное преимущество за счет удовлетворения потребностей различных категорий заказчиков.

Основная цель организации – продвижение услуг компании и максимальное освоение рынка проектных работ в Москве и Московской области.

Общество ожидает укрепления позиций в сегменте услуг, оказываемых физическим лицам — проектирование индивидуальных домов.

Задачей на 2018 год является стабилизация объемов работ, оптимизация затрат производства, сохранение творческого потенциала коллектива, привлечение молодых инициативных работников различных специальностей, обеспечение качественного выполнения работ и предоставляемых услуг, сохранение доверия партнёров, социальная стабильность.

Для достижения перспектив развития АО ведется системная работа по следующим направлениям:

- расширение инжиниринговых услуг и представление более широкого спектра услуг заказчикам (выполнение части их функций) включая прохождение экспертизы, выбор подрядчика, авторский надзор и др.;
- маркетинговые исследования, изучение тенденций развития рынка проектных работ;
- участие в конференциях, профессиональных объединениях, расширение сферы деловых контактов;
- совершенствование технологии проектирования, как основы повышения качества выполнения работ и производительности труда;
- совершенствование системы автоматизированного проектирования с дальнейшим развитием BIM-технологий;
- подбор и прием персонала, как с опытом работы, так и молодых специалистов;

IV. Состояние чистых активов Общества

В рублях

№№ п/п	Показатель	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018
1.	Сумма чистых активов	69 671 000	67 576 000	21 745 000
2.	Уставной капитал	260 612	260 612	260 612
3.	Резервный фонд	39 100	39 100	39 100
4.	Отношение чистых активов к уставному капиталу (стр.1/ стр.2) (%)	267	259	83
5.	Отношение чистых активов к сумме уставного капитала и резервного фонда (стр.1/(стр.2+стр.3)) (%)	232	225	73

Чистые активы общества на конец финансового года составили 21 745 000 руб. За отчетный период они уменьшились на 45 831 000 руб. или на 68 процентов.

Изменение показателей в 2017 году обусловлено реорганизацией Общества и передачей части имущества, прав и обязанностей реорганизованного акционерного общества «ЦНИИЭПГражданстрой» выделенному акционерному обществу «Гражданстрой-Беляево» в соответствии с передаточным актом. Это событие повлекло за собой существенное снижение как балансовой стоимости активов, так и стоимости чистых активов.

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

Вид энергетического ресурса	Объем потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объем потребления, руб.
Атомная энергия	0	0	0
Тепловая энергия	1092	Гкал	1 612 310
Электрическая энергия	651 660	кВт.ч	3 983 053
Электромагнитная энергия	0	0	0
Нефть	0	0	0
Бензин автомобильный	2303	литр	81 304
Топливо дизельное	0	0	0
Мазут топочный	0	0	0
Газ естественный (природный)	0	0	0
Уголь	0	0	0
Горючие сланцы	0	0	0
Торф	0	0	0
Другое:	0	0	0
-			

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

В отчетном году Обществом производилась выплата дивидендов за следующие периоды:

Дивидендный период	Источник выплаты (текущая прибыль/прибыль прошлых лет)	Категория акций (тип)	Размер дивиденда на одну акцию, руб.	Всего начислено, (тыс.руб.)	В том числе выплачено в 2017 году, (тыс.руб.)
2016 год	текущая прибыль и прибыль прошлых лет	Обыкновенные именные	20	5212.24	4860.56

Решение о выплате дивидендов за 2016 год было принято на Годовом общем собрании акционеров по итогам 2016 года, которое состоялось «29» мая 2017 года (Протокол №1 от 30.05.2017), срок выплаты дивидендов – не позднее 14 июля 2017г.

VII. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества

Политика Общества в области управления рисками направлена на минимизацию негативных последствий тех рисков, которые невозможно устранить, а также на устранение рисков, которым подвержено Общество.

Отраслевые риски

Влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли эмитента на его деятельность и исполнение обязательств по ценным бумагам:

- Сложная экономическая и политическая ситуация, связанная с падением национальной валюты, в связи с различного рода санкциями, что вызывает сокращение объемов производства и увеличение внутренней ценовой и качественной конкуренции среди поставщиков услуг проектирования.
- Рост конкуренции в отрасли. Данный вид риска имеет существенное значение для Общества. Усиление рыночных позиций конкурентов и проявившиеся негативные моменты механизма конкурсного распределения заказов.
- Снижение темпов роста платежеспособного спроса потенциальных Заказчиков Общества.

Основным существенным событием/фактором, которое может в наибольшей степени негативно повлиять на возможность получения Обществом в будущем таких же или более высоких результатов, является сокращение заказов на оказываемые услуги.

Финансовые риски

- Несовершенство системы налогообложения. Повышение процентных ставок по налогам и взносам, могут привести к увеличению налоговой нагрузки, и, соответственно, к изменениям итоговых показателей Общества;
- Последствия финансово-экономического кризиса в значительной степени повлияли на занятость населения, что привело к росту безработицы, снижению уровня оплаты труда и платежеспособности населения;
- Риск ненадлежащего выполнения должниками обязательств по оплате работ, услуг;
- Инфляционные риски, которые могут возникнуть при значительном отклонении фактического уровня инфляции от прогнозируемого, что ведет к ухудшению финансовых показателей Общества, в том числе к снижению чистой прибыли.

Правовые риски

Правовые риски, связанные с деятельностью эмитента, в том числе риски, связанные с:

- изменением налогового законодательства;
- изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента;

Общество также подвержено рыночным рискам связанным с колебанием цен на недвижимость, предоставление в аренду недвижимости.

Осознавая наличие вышеперечисленных рисков, в случае возникновения одного или нескольких из них, Общество будет вынуждено корректировать свою деятельность в соответствии с произошедшими изменениями, и предпримет все возможные меры по минимизации негативных последствий.

VIII. Состав Совета директоров акционерного общества.

В 2017 году, в соответствии с решением Годового общего собрания акционеров от «29» мая 2017 года (Протокол №1 от 30.05.2017), в Совет директоров были переизбраны:

№№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Год рождения	Образование	Должность, занимаемая в обществе	Сфера деятельности	Доля в уставном капитале, принадлежащих им акций общества в %
	<u>Председатель:</u>					
1.	Аникин Виктор Сергеевич	1941	Высшее	Зам. Генерального директора по общим вопросам	Финансово-проектная	13,4242
	<u>Члены совета:</u>					
2	Бажин Дмитрий Михайлович	1977	Высшее	Главный конструктор	Проектная	0,3277
3	Бржозовский Геннадий Анатольевич	1955	Высшее	Начальник архитектурно-строительной мастерской №4	Проектная	8,6500
4	Бух Анна Борисовна	1984	Высшее	Ведущий инженер мастерской №4	Проектная	0,8664
5	Костин Тимур Анатольевич	1970	Высшее	Зам. ген. директора по хозяйственным и коммерческим вопросам	Хозяйственно-коммерческая	1,6066
6	Лейзерович Марк Гершкович	1937	Высшее	Генеральный директор	Финансово-проектная	12,6019
7	Полякова Евгения Владимировна	1951	Высшее	Начальник архитектурно-строительной мастерской №2	Проектная	0,9689

В течение 2017 года членами Совета директоров были совершены следующие сделки с акциями общества:

Фамилия, имя, отчество члена Совета директоров	Дата сделки	Содержание сделки, совершенной с акциями общества (покупка/продажа/дарение/иное)	Количество обыкновенных именных акций, являвшихся предметом сделки
Аникин Виктор Сергеевич	11.11.2017	покупка	752
	12.12.2017	покупка	116
Бажин Дмитрий Михайлович	12.12.2017	покупка	19
Бржозовский Геннадий Анатольевич	08.12.2017	покупка	388
	12.12.2017	покупка	113
Костин Тимур Анатольевич	25.04.2017	дарение	36381
	12.12.2017	покупка	93
Лейзерович Марк Гершкович	13.11.2017	покупка	916
Полякова Евгения Владимировна	12.12.2017	покупка	56

IX. Состав исполнительных органов акционерного общества

В соответствии с Уставом общества, полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет Генеральный директор.

Генеральный директор – Лейзерович Марк Гершкович.

Дата избрания Генерального директора – 30.03.2016г.

(Протокол №2 ГОСА АО "ЦНИИЭПгражданстрой" от 01.04.2016)

Образование – высшее.

В АО "ЦНИИЭПгражданстрой" работает с 1963 г. на должностях: руководитель группы, главный инженер отдела, главный инженер, Генеральный директор АО "ЦНИИЭПгражданстрой".

Автор многих, разработанных АО "ЦНИИЭПгражданстрой" и реализованных проектов. Заслуженный строитель РФ.

X. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждений и компенсации расходов, а также критерии определения и размер вознаграждения и компенсаций расходов, выплаченных членам Совета директоров Общества и Единоличному исполнительному органу в течение 2017 года.

Политика акционерного общества в области вознаграждений направлена на то, чтобы обеспечить работникам справедливый размер вознаграждений с учетом квалификации и меры ответственности.

Действующее в Обществе «Положение о премировании и стимулировании работников АО "ЦНИИЭПгражданстрой"» распространяется на всех работников Общества, занимающих должности в соответствии со штатным расписанием, и позволяет стимулировать работников в форме надбавок, премий, доплат, а также единовременных поощрений в соответствии с Положением.

В настоящее время Общество не практикует выплату вознаграждений и компенсаций расходов членам Совета директоров, связанных с исполнением функций членом Совета Директоров Общества.

В 2017 году совокупный размер вознаграждений по Совету директоров, (включая заработную плату членов органов управления акционерного общества, являвшихся его работниками, премии, а также иные виды вознаграждений, которые были выплачены акционерным обществом в течение отчетного года), составил 6 928 795 рублей (без вычета налога на доходы физических лиц).

Коллегиальный исполнительный орган в АО не предусмотрен Уставом.

Вознаграждение единоличного исполнительного органа определяется как фиксированная сумма (ежемесячный оклад) в соответствии с трудовым договором между Генеральным директором и Обществом. Кроме того, Общество обязуется поощрять Генерального директора по результатам деятельности АО в соответствии с Положением.

Отдельно размер вознаграждения единоличного исполнительного органа не раскрывается с учетом установленного в АО режима конфиденциальности в отношении сведений о вознаграждении единоличного исполнительного органа.

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

Обществом официально не утвержден кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ, однако АО "ЦНИИЭПгражданстрой" 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.

Общество руководствуется следующими принципами Кодекса корпоративного управления, одобренными Банком России:

- равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Обществом;

- равная и справедливая возможность акционеров участвовать в прибыли Общества посредством получения дивидендов;

- надежные и эффективные способы учета прав акционеров на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций;

- акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации о деятельности АО "ЦНИИЭПГражданстрой" в соответствии с требованиями и положениями ФЗ «Об акционерных обществах»;

- АО "ЦНИИЭПГражданстрой" осуществляет контроль за использованием конфиденциальной и служебной информации.

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

Сделки подобного рода не совершались.

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

Сделки подобного рода не совершались.

XIV. Дополнительная информация для акционеров

Уставный капитал общества равен 260 612 рублям и разделен на 260 612 штук обыкновенных именных бездокументарных акций номиналом 1 рубль каждая.

Реестродержателем АО "ЦНИИЭПГражданстрой" в соответствии с заключенным договором является АО «Новый регистратор» Центральный филиал:

Адрес офиса Центрального филиала АО «Новый регистратор»:

125009, г. Москва, Большой Гнезdnиковский пер., д. 7, 4 этаж.

Контактные телефоны регистратора: +7 (495) 760-30-05.

Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра

№ 045-13951-000001 от 30.03.2006

По вопросам получения доступа к информации для акционеров можно обратиться:

Адрес: 117279, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.93А, эт.3, пом.І. ком.54

Контактные телефон: +7 (495)330-78-22

Адрес электронной почты: info@grstr.ru