

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН**  
советом директоров  
ПАО «Биробиджанстрой»  
Протокол № б/н от 11.04.2022 г.

**«УТВЕРЖДЕН»**  
годовым общим собранием акционеров  
ПАО «Биробиджанстрой»  
Протокол № 01/22 от 23.05.2022 г.

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ**  
**публичного акционерного общества**  
**«Биробиджанстрой»**  
**за 2021 год.**

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Полное наименование общества на русском языке: публичное акционерное общество «Биробиджанстрой» (далее именуется «Общество»).

Сокращенное наименование Общества на русском языке: ПАО «Биробиджанстрой».

Данные о государственной регистрации: Открытое акционерное общество «Биробиджанстрой» зарегистрировано администрацией г. Биробиджана 14 декабря 1992 года № 760, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц Инспекцией Министерства по налогам и сборам РФ по г. Биробиджану Еврейской автономной области 21 ноября 2002 г., ОГРН 1027900509295.

Наименование ОАО «Биробиджанстрой» изменено на наименование «ПАО «Биробиджанстрой» на основании решения акционеров ОАО «Биробиджанстрой» от 25.05.2016 г., протокол № б/н.

Место нахождения Общества: Российская Федерация, Еврейская автономная область, город Биробиджан.

Основной вид деятельности: строительство жилых и нежилых зданий (код по ОКВЭД 41.20).

Уставный капитал составляет 51 660 руб., разделен на 51 660 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 руб. каждая, (государственный регистрационный номер выпуска 1-01-31666-F).

Количество акционеров на 31.12.2021 года – 969 зарегистрированных лиц.

Ведение реестра акционеров Общества осуществляет акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.» (сокращенное наименование АО «НРК-Р.О.С.Т.», ОГРН 1027739216757).

Адрес АО «НРК-Р.О.С.Т.» - 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д.18, корп.5Б.

Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра № 045-13976-000001 выдана ФКЦБ России 03.12.2002 г.

Информация о проведении общих собраний акционеров публикуется в соответствии с п.15.3 устава в печатном органе – газете «Биробиджанская звезда» и информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» адрес:  
<http://disclosure.lprime.ru/portal/default.aspx?emid=7900000341>.

Аудит Общества за 2021 год проведен аудиторской организацией обществом с ограниченной ответственностью «Дальаудит» (ОГРН 1152537002463, член саморегулируемой организации аудиторов СРО ААС, ОРНЗ 11606063927).

## **2. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА**

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание акционеров - высший орган управления Общества.
- Совет директоров, осуществляющий общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных законом к компетенции общего собрания акционеров.

- Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор, осуществляющий руководство текущей деятельностью Общества.

Коллегиальный исполнительный орган уставом Общества не предусмотрен.

### **2.1. Единоличный исполнительный орган Общества.**

Единоличным исполнительным органом ПАО «Биробиджанстрой» является генеральный директор.

В течение отчетного 2021 года в Обществе произошли изменения, касающиеся лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа.

В течение периода с 01.01.2021 г. по 12.05.2021 г. функции генерального директора осуществлял Журавлев Максим Анатольевич (дата избрания: 19.06.2019 г., протокол годового общего собрания акционеров № 01/19 от 19.06.2019 г.).

На годовом общем собрании акционеров 12.05.2021 г. полномочия Журавлева М.А. прекращены и на должность генерального директора избрана Косвинцева Надежда Дмитриевна.

В отчетном 2021 году Косвинцева Н.Д. исполняла полномочия генерального директора с 13.05.2021 г. по 31.12.2021 г., должностей в других организациях не занимала; образование высшее; на 31.12.2021 г. владела 4,23 % голосующих акций Общества (4,23 % уставного капитала Общества); сделок с акциями Общества в течение отчетного 2021 года не совершала.

### **2.2. Совет директоров Общества.**

В соответствии с уставом Общества совет директоров состоит из пяти человек, избирается общим собранием акционеров на срок до следующего годового общего собрания акционеров.

В течение отчетного 2021 года в Обществе произошли изменения, касающиеся состава совета директоров.

С 01.01.2021 г. по 12.05.2021 г. в состав совета директоров входили члены совета директоров, избранные на годовом общем собрании акционеров 07.09.2020 г. (протокол № 01/20 годового общего собрания акционеров от 07.09.2020 г.):

1. Гладкая Елена Дмитриевна – в течение указанного периода должностей в Обществе не занимала; занимала должность заместителя директора областного краеведческого музея г.Биробиджан; образование высшее; на 12.05.2021 г. владела 4,53 % голосующих акций Общества (4,53 % уставного капитала Общества); сделок с акциями Общества в течение указанного периода не совершала.

2. Журавлев Максим Анатольевич – в течение указанного периода занимал должность генерального директора Общества; должностей в других организациях не занимал; образование высшее; на 12.05.2021 г. владел 0,35 % голосующих акций Общества (0,35 %

уставного капитала Общества); сделок с акциями Общества в течение указанного периода не совершал.

3. Косвинцева Лилия Андреевна – в течение указанного периода должностей в Обществе не занимала; должностей в других организациях не занимала; образование высшее; на 12.05.2021 г. владела 37,93 % голосующих акций Общества (37,93 % уставного капитала Общества); сделок с акциями Общества в течение указанного периода не совершала.

4. Косвинцева Надежда Дмитриевна – в течение указанного периода занимала должность заместителя генерального директора Общества по экономике и финансам; должностей в других организациях не занимала; образование высшее; на 12.05.2021 г. владела 4,23 % голосующих акций Общества (4,23 % уставного капитала Общества); сделок с акциями Общества в течение указанного периода не совершала.

5. Фурман Надежда Курбановна – в течение указанного периода должностей в Обществе не занимала; должностей в других организациях не занимала; образование среднее техническое; на 12.05.2021 г. владела 1,51 % обыкновенных акций Общества (1,51 % уставного капитала Общества); сделок с акциями Общества в течение указанного периода не совершала.

На годовом общем собрании акционеров 12.05.2021 г. (протокол № 1/21 годового общего собрания акционеров от 12.05.2021 г.) совет директоров ПАО «Биробиджанстрой» избран в следующем составе:

1. Гладкая Елена Дмитриевна – в отчетном периоде должностей в Обществе не занимала; в других организациях занимала должность заместителя директора областного краеведческого музея г.Биробиджан; образование высшее; на 31.12.2021 г. владела 4,53 % голосующих акций Общества (4,53 % уставного капитала Общества); сделок с акциями Общества в течение отчетного периода не совершала.

2. Косвинцева Лилия Андреевна – в течение отчетного периода должностей в Обществе не занимала; должностей в других организациях не занимала; образование высшее; на 31.12.2021 г. владела 37,93 % голосующих акций Общества (37,93 % уставного капитала Общества); сделок с акциями Общества в течение отчетного периода не совершала.

3. Косвинцева Надежда Дмитриевна – в течение отчетного периода занимала должность генерального директора Общества; должностей в других организациях не занимала; образование высшее; на 31.12.2021 г. владела 4,23 % голосующих акций Общества (4,23 % уставного капитала Общества); сделок с акциями Общества в течение отчетного периода не совершала.

4. Пищиц Олег Михайлович - в течение указанного периода должностей в Обществе не занимал; в других организациях должностей не занимал; образование среднее техническое; на 31.12.2021 г. обыкновенными акциями Общества не владел; сделок с акциями Общества в течение отчетного периода не совершал.

5. Фурман Надежда Курбановна – в течение указанного периода должностей в Обществе не занимала; должностей в других организациях не занимала; образование среднее техническое; на 12.05.2021 г. владела 1,51 % обыкновенных акций Общества (1,51 % уставного капитала Общества); сделок с акциями Общества в течение указанного периода не совершала.

В данном составе в отчетном 2021 году совет директоров работал в течение периода с 13.05.2021 г. по 31.12.2021 г.

### 2.3. Размер вознаграждения (компенсации расходов) лицам, занимающим должности в органах управления Общества

Вознаграждение генеральному директору в отчетном периоде выплачивалось в соответствии с действующим трудовым договором.

Иные компенсации и выплаты не производились.

#### Совокупный размер выплаченного совету директоров вознаграждения и (или) компенсированных расходов

| №<br>п/п | Наименование<br>вознаграждения                                                                                                                | Членам совета директоров*,                       |                                                                      |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                                                                                               | являвшихся<br>работниками Общества,<br>тыс. руб. | в т.ч. работавших в<br>Обществе по<br>совместительству,<br>тыс. руб. |
| 1        | Заработная плата                                                                                                                              | 0                                                | 0                                                                    |
| 2        | Премии                                                                                                                                        | 0                                                | 0                                                                    |
| 3        | Комиссионные                                                                                                                                  | 0                                                | 0                                                                    |
| 4        | Вознаграждения, отдельно<br>выплаченные за участие в<br>работе совета директоров                                                              | 0                                                | 0                                                                    |
| 5        | Иные виды вознаграждения,<br>которые были выплачены<br>Обществом в течение<br>отчетного года                                                  | 0                                                | 0                                                                    |
| 6        | Размер расходов ,связанных<br>с исполнением функций<br>членов совета директоров,<br>компенсированных<br>Обществом в течение<br>отчетного года | 0                                                | 0                                                                    |

\* за исключением физического лица, занимавшего должность единоличного исполнительного органа.

#### СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ ПРИНЦИПОВ И РЕКОМЕНДАЦИЙ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Ценные бумаги Общества не обращаются на организованных торгах.

Кодекс корпоративного управления либо иной аналогичный документ не утвержден.

Общество соблюдает основные принципы Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России (Письмо Банка России от 10.04.2014 г. № 06-52/2463).

Высшим органом управления Общества является общее собрание акционеров.

Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества. Заседания совета директоров проводятся в очной форме. Совет директоров определяет приоритетные направления деятельности Общества, систематически оценивает финансовое состояние Общества.

Руководство текущей деятельностью осуществляет генеральный директор Общества. Генеральный директор Общества действует в соответствии с финансово-хозяйственным планом Общества.

Акционеры имеют возможность получать полную и достоверную информацию, в том числе о финансовом положении Общества, результатах его деятельности, об управлении обществом, а также о существенных фактах, затрагивающих его финансово-хозяйственную деятельность.

Акционеры Общества имеют возможность знакомиться с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению общего собрания акционеров.

В Обществе ежегодно проводятся годовые общие собрания акционеров с соблюдением всех требований законодательства.

Общество обеспечивает равное отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Обществом.

Акционерам предоставлена равная возможность участвовать в прибыли Общества посредством получения дивидендов.

Акционерам обеспечен надежный способ учета прав на акции, а также возможность свободного отчуждения принадлежащих им акций.

Общество своевременно раскрывает полную, актуальную и достоверную информацию об Обществе для обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами и инвесторами.

Предоставление Обществом информации и документов по запросам акционеров осуществляется в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности.

#### **4. КРУПНЫЕ СДЕЛКИ И СДЕЛКИ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ**

В течение отчетного 2021 года Общество не совершало крупных сделок, а также сделок, в совершении которых имелась заинтересованность.

#### **5. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ ОБЩЕСТВА**

Дивидендная политика в Обществе не утверждена.

В 2021 году дивиденды по акциям Общества не начислялись и не выплачивались.

#### **6. ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ, ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА, ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА**

Вид хозяйственной деятельности Общества: аренда имущества. Основной рынок, на котором Общество осуществляет свою деятельность – город Биробиджан Еврейской автономной области.

##### **6.1. Показатели финансово – хозяйственной деятельности (тыс. руб.) на 31.12.2021 г.**

| Наименование показателя             | тыс. руб. |
|-------------------------------------|-----------|
| 1                                   | 2         |
| Выручка, тыс. руб.                  | 2 784     |
| Себестоимость продаж, тыс. руб.     | (13 859)  |
| Валовая прибыль (убыток), тыс. руб. | (11 075)  |

| 1                                     | 2        |
|---------------------------------------|----------|
| Управленческие расходы                | (6 088)  |
| Прибыль (убыток) от продаж, тыс. руб. | (17 141) |
| Прочие доходы, тыс. руб.              | 27 089   |
| Прочие расходы, тыс. руб.             | (40 494) |
| Прибыль до налогообложения, тыс. руб. | (30 546) |
| Чистая прибыль / убыток, тыс. руб.    | (24 606) |
| Кредиторская задолженность, тыс. руб. | 138 272  |
| Дебиторская задолженность, тыс. руб.  | 1 765    |

**Информация об объёме использованных Обществом в отчётном году видов энергетических ресурсов.**

В отчетном 2021 году Обществом было использовано:

| Вид энергетического ресурса  | Объём потребления в натуральном выражении | Единица измерения | Объём потребления, руб. |
|------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Атомная энергия              | 0,00                                      | -                 | 0,00                    |
| Тепловая энергия             | 276,406                                   | Гкал              | 781 502,30              |
| Электрическая энергия        | 113096                                    | кВтч              | 706493,71               |
| Электромагнитная энергия     | 0,00                                      | -                 | 0,00                    |
| Нефть                        | 0,00                                      | тонн              | 0,00                    |
| Бензин автомобильный         | 0,00                                      | тонн              | 0,00                    |
| Топливо дизельное            | 0,00                                      | литр              | 0,00                    |
| Мазут топочный               | 0,00                                      | тонн              | 0,00                    |
| Газ естественный (природный) | 0,00                                      | тонн              | 0,00                    |
| Уголь                        | 0,00                                      | тонн              | 0,00                    |
| Горючие сланцы               | 0,00                                      | тонн              | 0,00                    |
| Торф                         | 0,00                                      | тонн              | 0,00                    |
| Другое                       | 0,00                                      | -                 | 0,00                    |

**7. СОСТОЯНИЕ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ОБЩЕСТВА**

| Наименование показателя | на 31.12.2021 г. | на 31.12.2020. | на 31.12.2019 г. |
|-------------------------|------------------|----------------|------------------|
| Чистые активы           | -179 430         | -154 773       | -111 325         |
| Уставный капитал        | 51 600           | 51 600         | 51 660           |

**7.1. Результаты анализа причин и факторов, которые привели к тому, что стоимость чистых активов оказалась меньше его уставного капитала.**

В 2021 году заказы по строительству зданий и сооружений отсутствовали.

**7.2 Перечень мер по приведению стоимости чистых активов в соответствие с величиной его уставного капитала.**

- поиск инвесторов.
- аренда основных средств;

- сокращение управленческих и коммерческих расходов.

### **7.3. Анализ важнейших показателей деятельности Общества.**

По результатам отчетного 2021 года Обществом получен чистый убыток в сумме 24 606 тыс. руб.

Уплата налоговых платежей производилась частично из собственных средств организации и частично из заемных, произвели гашение задолженности по внебюджетным фондам.

Кредиторская задолженность на конец отчетного года увеличилась (135 734 тыс. руб. – на начало года, 138 272 тыс. руб. - на конец отчетного года).

Задолженность перед поставщиками и подрядчиками на конец года составила 132 631 тыс. руб.

Задолженность по налогам составила на конец года 462,6 тыс. руб.

Величина дебиторской задолженности уменьшилась: с 1 945 тыс. руб. на начало отчетного года до 1 765 тыс. руб.

В отчетном году займы в размере 50 576 тыс.руб. были получены как от физических, так от юридических лиц на неотложные нужды (выплату заработной платы, приобретение материалов, оплата части налогов и сборов в бюджет, оплата электрической и тепловой энергии).

## **8. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА**

Разработка мероприятий для участия в тендерах по основному виду деятельности, сдача в аренду всех свободных административных и производственных помещений, поиск инвесторов.

## **9. ФАКТОРЫ РИСКА, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА**

### **9.1. Отраслевые риски**

Возможно ухудшение ситуации в отрасли эмитента, поэтому отраслевые риски могут оказать влияние на деятельность Общества и не исполнение его обязательств. Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги используемые эмитентом в своей деятельности не окажут влияния на деятельность эмитента.

### **9.2. Региональные риски**

Еврейская автономная область относится к регионам со средним уровнем развития экономики. По инвестиционной привлекательности регион находится не на последнем месте субъектов РФ. Негативные изменения экономической ситуации в регионе не прогнозируются. Возникновение военных конфликтов и введение чрезвычайного положения в регионе, в котором Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, маловероятно. Рисков, связанных с географическими особенностями региона, в котором Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, в том числе повышенной опасности стихийных бедствий, возможного прекращения транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, нет. Спрос на строительство жилых и нежилых домов снижен в целом по региону. В настоящее время производство и услуги слабо развиваются в данном регионе из-за недостаточной поддержки государства.

### **9.3. Финансовые риски**

Влияние колебания валютного курса на деятельность Общества и исполнение обязательств незначительно. Импортные закупки на предприятии незначительные. Организация использует отечественное сырье и материалы.

#### 9.4. Риски, связанные с деятельностью Общества

Рисков, свойственных исключительно Обществу, в том числе рисков, связанных с текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент, отсутствием возможности продлить действие лицензии эмитента на ведение определенного вида деятельности либо возможной ответственностью эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ эмитента, нет.

Возможное участие Общества в судебных процессах, в качестве ответчика – риск минимальный.

Наступление ответственности Общества по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ – риск минимальный.

Генеральный директор  
ПАО «Биробиджанстрой»



Н.Д. Косвинцева