

**УТВЕРЖДЕН:**  
годовым собранием  
акционеров АО «КРЫМСТРОЙ»  
08 июня 2023 года  
Протокол № 9 от 09 июня 2023 года

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:**  
Советом директоров  
(Наблюдательным советом)  
АО «КРЫМСТРОЙ»  
Протокол № 26 от 03 мая 2023 года

Достоверность данных, содержащихся  
в годовом отчете, подтверждена  
Ревизионной комиссией АО «КРЫМСТРОЙ»

## **ГОДОВОЙ ОТЧЕТ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «КРЫМСТРОЙ» по итогам работы за 2022 год**

### **Положение Общества в отрасли.**

Строительство зданий и сооружений, реконструкция и капитальный ремонт-приоритетное направление деятельности АО «КРЫМСТРОЙ» в строительной отрасли.

Предшественником АО «КРЫМСТРОЙ» является Комбинат «Крымстрой», который был создан в 1965 году как орган управления и координации работ всех общестроительных трестов Крыма, выполняя стратегические задачи по строительству промышленных и гражданских сооружений, жилых домов в регионе.

АО «КРЫМСТРОЙ» в отчетный 2022 год, как и вся страна, пыталось наладить хозяйственную деятельность в условиях санкционного давления. Поэтому анализируя 2022г. важно изучить макроэкономические показатели в стране.

В феврале 2022г., на фоне санкционного давления, ключевая ставка была повышена до 20%. однако к июню опустилась до 9,5%. Согласно, опубликованному докладу Минэкономразвития «О текущей ценовой ситуации» инфляция в апреле 17,1% и 17,2% в мае. Причиной этому стало и снижение потребительского спроса, что является негативным фактором для отрасли. Льготная ипотека, стала спасательным кругом для строительной отрасли. Однако резкий скачок спроса спровоцировал и рост средней цены квадратного метра постройки. Росту стоимости строительства способствовали и возросшие издержки в отрасли на фоне нехватки кадров и значительное удорожание строительных материалов. Еще одним из фактором продолжения снижения роста строительства в 2022г. стало санкционное давление на строительную отрасль. Согласно данным «НОСТРОЯ», доля импортных составляющих в строительстве на 2022г. равна почти 25%. На этом фоне цены на отечественные строительные материалы выросли на 20-40%. С начало 2022г. бетон подорожал на 15,4%, кровельный материал почти на 40%, кирпич на 34%.

На фоне всех выше упомянутых факторов АО «КРЫМСТРОЙ» в отчетном 2022г. не смог нарастить показатели по строительному объему на должный уровень. В этот период у общества отсутствуют договора подряда, как по Федеральным, региональным программам так и с частными инвесторами. Как и в прошлом, 2021г. основным видом деятельности Общества осталась сдача в аренду недвижимого имущества. Но в свете текущих событий в этом сегменте деятельности наблюдается преобладания предложения над спросом. Большое количество предприятий и ИП закрывались. Поэтому АО «КРЫМСТРОЙ» не дополучил около 40% прибыли с невостребованных помещений. Тем не менее была проделана работа по приведению документации по недвижимости ул. Ген.Васильева 32А, в соответствие с

законодательством. В 2022г. была продолжена работа по оформлению земельных участков. Так был заключен Договор аренды на земельные участки по адресу: ул. Фрунзе 41, ул. Ушакова 5/6, в стадии завершения оформление земельных участков по ул. Монтажная 5, ул. Монтажная 11А. По б/о «ЮБИЛЕЙНАЯ» в пгт. Николаевке получено положительное решение суда первой инстанции.

Обществом были заключены несколько субподрядных договоров на выполнение строительно-монтажных работ на объектах Заказчика. Данные подрядные работы позволили АО «КРЫМСТРОЙ» получить доход от выполненных работ на 420 833,33 руб. Также наряду со строительством Обществом налажена деятельность по сдаче в аренду собственного имущества, доход от данного вида деятельности за отчетный период составил 21 760 000,00 руб. Обществом предпринимаются попытки расширения деятельности, освоения новых направлений.

Устав АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «КРЫМСТРОЙ» зарегистрирован 26.11.2014г., свидетельство о внесении сведений о юридическом лице в ЕГРЮЛ от 26.11.2014г., серия 91 № 000004504.

Полное фирменное наименование Общества: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КРЫМСТРОЙ». Сокращенное фирменное наименование Общества: АО «КРЫМСТРОЙ». Место нахождения Общества: 295017, Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Фрунзе, 41.

Уставной капитал АО «КРЫМСТРОЙ» составляет 9430794 рублей 36 копеек, разделен на 11642956 обыкновенных акций номинальной стоимостью 0,81 рубля каждая.

Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных акций и дата государственной регистрации: 1-01-50277-А, 14.01.2015.

#### **Ведение реестра владельцев именных ценных бумаг.**

Регистратор Общества — Акционерное общество «Индустрия-РРЕЕСТР», место нахождения – Российская Федерация, город Москва, адрес – 107061, Российская Федерация, г. Москва, ул. Хромова д.1. Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра № 045-13958-000001 от 11.02.2004г., выдана Центральным банком Российской Федерации.

### **Приоритетные направления деятельности Общества.**

Краткосрочные цели деятельности:

- увеличение объемов строительных работ;
- расширение сферы деятельности Общества;
- улучшение качества производимых работ.

Долгосрочные цели деятельности:

Создание строительной организации, ориентированной на клиента и олицетворяющей собой строительную отрасль города, открытой и позволяющей осуществлять крупные инвестиционные проекты.

Согласно Уставу и заявленному коду ОКВЭД при государственной регистрации АО «КРЫМСТРОЙ», основным видом деятельности Общества является:

- строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД: 41.20);
- производство строительных металлических конструкций, изделий и их частей (ОКВЭД: 25.11);
- работы по сборке и монтажу сборных конструкций (ОКВЭД: 43.99.7);
- аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД: 68.20.2);
- инженерные изыскания в строительстве (ОКВЭД: 71.12.45).

### **Отчет Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности.**

	2018г.	2019г.	2020г.	2021г.	2022г.
Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции (без НДС), тыс. руб.	39298	111734	119857	49851	48228

Получен убыток в сумме 1 102 000,00 руб.

Сведения о размере чистых активов Общества:

Чистые активы:

на 31.12.2018г. составили 62157 тыс.руб.

на 31.12.2019г. составили 64483 тыс.руб.

на 31.12.2020г. составили 68051 тыс.руб.

на 31.12.2021г. составили 75242 тыс.руб.

на 31.12.2022г. составили 71003 тыс.руб.

Положительным в финансовом состоянии Общества является то, что стоимость чистых активов на конец отчетного года всегда превышала размер уставного капитала Общества.

В соответствии с бухгалтерским балансом за 2022 год уставной капитал Общества на 31.12.2022 года составил 9431 тыс. руб., годовая стоимость чистых активов на конец отчетного периода составила 71003 тыс. руб., что превышает размер уставного капитала на 61572 тыс. руб. и соответствует требованиям ст. 35 Федерального закона от 26.12.1995г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

Резервный капитал на конец отчетного периода составляет 472 тыс. руб, отчисление в резервный капитал в отчетном периоде не производилось, по результатам деятельности Общества за 2022 год — получен убыток.

Совет директоров (Наблюдательный совет) оценивает итоги развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2022 году как удовлетворительные.

#### **Информация об объеме каждого из использованных акционерным Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов.**

№	Вид энергетического ресурса	Значение в натуральном выражении-	Значение в денежном выражении руб.
1.	Газ природный	46,2 тыс. м.куб.	361541,79
2.	Электроэнергия	2004865 кВт/ч	11267012,96
3.	Бензин автомобильный (Аи-92, 95)	5439,20 л	229490,45
4.	Дизельное топливо	3690 л	173771,76
5.	Масло моторное	-	-

Другие виды энергетических ресурсов Обществом не используются.

#### **Перспективы развития Общества.**

Дальнейшее развитие АО «КРЫМСТРОЙ» связано с увеличением объемов выручки от реализации предоставляемых Обществом услуг.

АО «КРЫМСТРОЙ» планирует в 2023 году увеличить объем подрядных работ собственными силами, объем реализованной продукции, за счет расширения видов деятельности, достигнуть по результатам работы прибыли и рентабельной деятельности Общества.

Кроме того, АО «КРЫМСТРОЙ» планирует:

- реконструкцию базы отдыха «Юбилейная» в пос. Николаевка, Симферопольского района;
- строительство многоэтажного дома и реконструкция административного здания с



надстройкой мансардного этажа по ул. Фрунзе, 41 в г. Симферополе.

-сдача в аренду восстановленных производственных цехов по адресу: ул. Генерала Васильева, 32а.

### **Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.**

Дивиденды в 2022 году по обыкновенным акциям Общества не начислялись и не выплачивались.

### **Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.**

При управлении АО «КРЫМСТРОЙ» большое внимание уделяется стратегическому анализу рисков.

1. Дефицит высококвалифицированных кадров: необходима постоянная переподготовка, повышение квалификации кадров, основного и вспомогательного состава.

2. Усиление конкуренции:

- необходимо постоянно вести поиск партнеров, обеспечивать эффективную реализацию предоставляемых услуг;

- повысить значимость своих услуг для потребителя, оказывать потребителю услуги более высокого качества, чем прежде.

3. Финансовые риски: необходимо увеличение собственных оборотных средств и поддержание эффективной хозяйственной деятельности за счет увеличения объемов строительных работ, предоставляемых услуг.

4. Правовые риски: необходимо строгое соблюдение договорной дисциплины.

Кроме рисков, непосредственно связанных с хозяйственной деятельностью предприятия, возможно негативное влияние форс-мажорных обстоятельств общеэкономического и природного характера.

### **Перечень совершенных Обществом в отчетном году крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении.**

Крупные сделки, а также сделки, признаваемые в соответствии с законодательством Российской Федерации сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, в отчетном 2022 году Обществом не совершались.

### **Состав Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества, включая информацию об изменениях в составе Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества, имевших место в отчетном году.**

Совет директоров (Наблюдательный совет) в соответствии с Уставом Общества состоит из 5 (пяти) членов, избирается Общим собранием акционеров на срок до следующего годового Общего собрания акционеров.

Состав Совета директоров (Наблюдательного совета) на начало и конец отчетного года был следующим - Вольфсон Александр Яковлевич, Слюсарь Игорь Викторович, Степаненко Александр Семенович, Копетинский Николай Иванович, Кожухарь Георгий Иванович.

### **Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества, в том числе его краткие биографические данные.**

Должность Генерального директора АО «КРЫМСТРОЙ» занимает Степаненко Александр

Семенович.

Степаненко А.С., 1958 года рождения, образование: высшее, в 1999 году окончил Симферопольский экономический институт Симферопольского государственного университета имени М.В. Фрунзе, в 2002 году окончил Харьковский региональный институт государственного управления Украинской Академии государственного управления при президенте Украины, общий трудовой стаж: 43 года, стаж работы в АО «КРЫМСТРОЙ» 12 лет.

Степаненко А.С. начал работу в ОАО «КРЫМСТРОЙ» в должности Председателя правления, а в 2014 году был избран на должность Генерального директора сроком на 5 лет (протокол № 19 от 26.11.2014 г.), переизбран Советом директоров 28.10.2019 года, протокол № 13 на должность Генерального директора сроком на 5 лет.

Зарекомендовал себя ответственным, грамотным, инициативным, опытным руководителем, обладающим организаторскими способностями, успешно добивающимся выполнения поставленных задач.

**Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества, и каждого члена Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества, или общий размер вознаграждения (компенсации расходов) всех этих лиц, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года.**

Оплата труда Генерального директора АО «КРЫМСТРОЙ» определяется трудовым договором, заключенным 28.10.2019 года. Решением Совета директоров (Наблюдательного совета), протокол № 13 от 28.10.2019г. от имени Общества трудовой договор подписан председателем Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества.

Вознаграждения Генеральному директору не выплачиваются.

Вознаграждения членам Совета директоров (Наблюдательного совета) по результатам отчетного года не выплачивались.

**Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения.**

Деятельность Общества осуществляется с соблюдением требований, установленных Кодексом корпоративного поведения.

Акционеры Общества обеспечены надежными и эффективными способами учета прав собственности на акции.

Акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об Обществе.

Акционеры имеют право:

- участвовать в Общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции.
- получать долю чистой прибыли (дивиденды) Общества, подлежащую распределению между акционерами в порядке, предусмотренном Уставом.
- получать в случае ликвидации Общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость (ликвидационную стоимость), пропорционально числу имеющихся у них акций соответствующей категории (типа) в очередности и порядке, предусмотренными законодательством Российской Федерации и уставом;
- распоряжаться своими акциями по своему усмотрению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- получать от органов управления Общества необходимую информацию по всем вопросам, включенным в повестку дня Общего собрания акционеров;
- получать информацию о деятельности Общества, знакомиться с отчетами Ревизионной комиссии, с данными бухгалтерского учета и другой документации в порядке, предусмотренном действующим законодательством и Уставом;



- избирать и быть избранными в органы управления и контрольные органы Общества;
- передавать все права или их часть, предоставляемые акцией соответствующей категории (типа), представителю (представителям) на основании доверенности;
- на преимущественное приобретение размещаемых ценных бумаг, конвертируемых в акции, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории (типа).
- вносить вопросы в повестку дня Общего собрания акционеров, в порядке и на условиях, предусмотренных Уставом и Законом;
- требовать созыва внеочередного Общего собрания акционеров, проведения внеочередной проверки Ревизионной комиссией или независимым аудитором деятельности Общества в порядке и на условиях, предусмотренных Уставом и Законом;
- оспаривать, действуя от имени Общества, совершенные им сделки по основаниям, предусмотренным статьей 174 Гражданского кодекса Российской Федерации и Законом и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок Общества;
- требовать, действуя от имени Общества, возмещения причиненных Обществу убытков лицом, уполномоченным выступать от имени Общества, членами коллегиальных органов Общества и лицами, определяющими действия Общества;
- обжаловать решения органов Общества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены Законом;
- требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций в порядке и случаях, предусмотренных Уставом и Законом;

практика корпоративного поведения Общества обеспечивает эффективный контроль за финансово- хозяйственной деятельностью Общества с целью защиты прав и законных интересов акционера.

**Иная информация, предусмотренная Уставом Общества или иным внутренним документом Общества.**

Чистые активы (71 003,00 тыс.руб.) превышают размер Уставного капитала Общества.

**Генеральный директор  
АО «КРЫМСТРОЙ»**



**А.С. Степаненко**

Пронумеровано, прошито и скреплено  
печатью эмитента и подписью  
руководителя эмитента

8 ( 42056 ) листов.

Генеральный директор АО «Крымстрой»



А.С. Степаненко