

**УТВЕРЖДЕН:**  
годовым собранием  
акционеров АО «Крымстрой»  
25 июня 2020 года  
Протокол № 6 от 26 июня 2020 года

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:**  
Советом директоров  
(Наблюдательным советом)  
АО «КРЫМСТРОЙ»  
Протокол № 15 от 19 мая 2020 года

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

## **ГОДОВОЙ ОТЧЕТ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «КРЫМСТРОЙ» по итогам работы за 2019 год**

### **1. 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.

Для АО «КРЫМСТРОЙ» отчетный 2019 год был относительно сложным с точки зрения организации деятельности. Законодательство в строительной сфере в жестких рамках ставит строительную организацию в участие в электронных торгах и аукционах, где конкурентная борьба за тот или иной тендер ведется на электронных сайтах, и не всегда в рамках закона. Большое количество строительных организаций с материковой части России более подготовленные и искушенные в конкуренции на электронных аукционах сбивали цену до показателей, при которых дальнейшее участие становится нецелесообразным и экономически не выгодным. В связи с этим в 2019 году АО «Крымстрой» не проводило строительные работы в качестве генерального подрядчика по Федеральным и региональным программам. В результате хозяйственной деятельности общества, нами получена прибыль в размере 2326 тысяч руб., подготовлены направления для улучшения основных фондов общества и успешной и прибыльной работы в 2020 г.

В октябре 2018 г. АО «КРЫМСТРОЙ» получило декларацию об окончании строительства жилого дома по адресу: г. Севастополь, ул. Энергетиков, 14В. В 2019 году Общество по результатам аукциона заключило контракт с департаментом капитального строительства г. Севастополя на продажу 10 квартир. В период с января по сентябрь 2019 года были выполнены отделочные работы в соответствии с заключенным контрактом. В конце октября ДКС принял квартиры. Таким образом АО надеется в течение 2020 г. значительно увеличить доходную часть по результатам года.

Не менее важным шагом стала организация работы по земельным вопросам. На все земельные участки, на которых находится собственность Общества оформляются договора аренды, работа, которая хоть и требует не очень больших финансовых затрат, но очень длительная и сложная в рамках неурегулированного и не отработанного земельного кодекса в РК.

В 2019 г. руководство АО «КРЫМСТРОЙ» продолжило заниматься улучшением своих основных фондов. Если в 2018 году Общество начало ремонт арматурного цеха и произвела ремонт кровли, то в 2019 году началась реконструкция формовочного цеха, производили ремонт кровли и остекление, подготовительные работы по устройству пола и эстакад на площади 12 тысяч квадратных метров. На территории полигона начато возведение складов, а

также приступили к реконструкции здания бывшей котельной.

Здание будет перепрофилировано под возможность его применения под производственное или складское помещение.

Обществом были заключены несколько субподрядных договоров на строительство с Заказчиком ООО «Интерстрой» на выполнение строительно-монтажных работ на объектах Заказчика. Данные подрядные работы позволили АО «КРЫМСТРОЙ» получить доход от выполненных работ на 63048 тыс. руб. Также наряду со строительством Обществом налажена деятельность по сдаче в аренду собственного имущества, доход от данного вида деятельности за отчетный период составил 17784 тыс. руб. Обществом предпринимаются попытки расширения деятельности, освоения новых направлений. Доход от других видов деятельности за отчетный период составил 666 тыс. руб. В целом Обществу за отчетный 2019 год удалось по сравнению с 2018 годом лучше организовать работу АО «КРЫМСТРОЙ», что позволило закончить год с положительным балансом, жилье 47 299 тыс.руб., продажа 20 квартир.

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 акций обыкновенных именных в бес документальной форме и дата государственной регистрации: 1-01-50277-А, 14.01.2015.,

Ведение реестра владельцев именных ценных бумаг.

Регистратор Общества — Акционерное общество «Финансовая компания «Ваш выбор» (лицензия Центрального банка Российской Федерации на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг № 035-13977-000001 от 09.09.2014г. Без ограничения срока деятельности).

Адрес места нахождения: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Шполянской 15- А, 3-й этаж.

Аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «АУДИТ АВ ЛТД»: 295043, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская 122-А, корп.3, кв. 64, ОКПО 00794187, ОГРН 1159102014312, СРО «Российский союз аудиторов» (Ассоциация), регистрационный номер записи (ОРНЗ) 11503013332 от 28 ноября 2016 года (сведения за регистрационным номером записи (РНЗ) 316030736668

## **2. 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)

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

	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019г
Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции (без НДС), тыс. руб.	21362	50887	39298	111734

От финансово-хозяйственной деятельности в отчетном периоде получена прибыль 2326 тыс. рублей.

Сведения о размере чистых активов Общества:

Чистые активы:

- на 31.12.2015г. составили 58884 тыс. руб.
- на 31.12.2016г. составили 57589 тыс. руб.
- на 31.12.2017г. составили 59129 тыс. руб.
- на 31.12.2018 г. составили 62157 тыс.руб.
- на 32.12.2019г составили 64483 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 2019 год уставной капитал Общества на 31.12.2019 года составил 9431 тыс. руб., годовая стоимость чистых активов на конец отчетного периода составила 64483 тыс. руб., что превышает размер уставного капитала на 55052 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 338 тыс. руб., отчисление в резервный капитал в отчетном периоде не производилось, по результатам деятельности Общества за 2019 год — получена прибыль.

Совет директоров (Наблюдательный совет) оценивает итоги развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2019 году как удовлетворительные.

### **4. 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	45,2 тыс. м.куб.	378066.0
2.	Электроэнергия	921967 кВт/ч	4000731,0
3.	Бензин автомобильный (Аи-92, 95)	592 л	23034.0
4.	Дизельное топливо	3000 л	150870,0
5.	Масло моторное	-	-

Другие виды энергетических ресурсов Обществом не используются.

## **5. Перспективы развития Общества**

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

АО «КРЫМСТРОЙ» планирует в 2020 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 жилого дома и реконструкция административного здания с надстройкой мансардного этажа по ул. Фрунзе, 41 в г. Симферополе;
- продажу 8 квартир в построенном и введенном в эксплуатацию 45-ти квартирного жилого дома на станции Микензиевы горы по адресу: г. Севастополь, ул. Энергетиков, 16-б.

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

Дивиденды в 2019 году по обыкновенным именованным без документальным акциям Общества не начислялись и не выплачивались.

## **7. 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.

## **8. 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 2019 году Обществом не совершались.

## **9. Состав Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества, включая информацию об изменениях в составе Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества, в том числе их краткие биографические данные и владение акциями Общества в течении отчетного периода.**

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), избранный Общим собранием акционеров АО «Крымстрой», протокол № 5 от 21.06.2019 г.

Председатель Совета директоров (Наблюдательного совета) избран Советом директоров (Наблюдательным советом) протокол № 10 от 03 июля 2019г.

Председатель Совета директоров — **Вольфсон Александр Яковлевич**, год рождения 1958, образование: высшее, место работы: физическое лицо -предприниматель;

Заместитель Председателя Совета директоров- **Степаненко Александр Семенович**, год рождения- 1958, образование- высшее, место работы- Генеральный директор АО «Крымстрой»;

Члены совета директоров:

- **Титов Олег Владимирович**, год рождения- 1977г., образование- высшее, место работы- главный инженер АО «Крымстрой»;

- **Ермакова Галина Николаевна**, год рождения — 1963, образование — среднее-специальное, место работы -начальник базы УПТК АО «Крымстрой»;

- **Слюсарь Игорь Викторович**,-Секретарь Совета директоров год рождения — 1964, образование -высшее, место работы — заместитель генерального директора АО «Крымстрой»

Состав Совета директоров (Наблюдательного совета), избранный Общим собранием акционеров АО «КРЫМСТРОЙ», протокол № 5 от 21.06.2019 года.

Председатель Совета директоров (Наблюдательного совета) избран Советом директоров (Наблюдательным советом) , протокол № 10 от 03.07.2019 года.

Председатель Совета директоров — **Вольфсон Александр Яковлевич**, год рождения 1958, образование: высшее. Место работы: Физическое лицо — предприниматель;

Заместитель Председателя Совета директоров — **Степаненко Александр Семенович**, год рождения — 1958, образование- высшее, место работы — Генеральный директор АО «Крымстрой».

Члены Совета директоров- **Титов Олег Владимирович**, год рождения-1977, образование- высшее, место работы- главный инженер АО «Крымстрой»;

- **Ермакова Галина Николаевна**, год рождения — 1963, образование — среднее-специальное, место работы -начальник базы УПТК АО «Крымстрой»;

- Секретарь Совета директоров — **Слюсарь Игорь Викторович**, год рождения — 1964, образование -высшее, место работы — заместитель генерального директора АО «Крымстрой»

№	Ф.И.О. члена Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества	Доля участия в уставном капитале Общества, % от уставного капитала	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, % от уставного капитала
1.	Вольфсон Александр Яковлевич	Акций не имеет	Акций не имеет
2.	Степаненко Александр Семенович	24,1265%	24,1265%
3.	Титов Олег Владимирович	Акций не имеет	Акций не имеет
4.	Ермакова Галина Николаевна	0,0172%	0,0172%
5.	Слюсарь Игорь Викторович	0,0086%	0,0086%



В течении отчетного года членами Совета директоров (Наблюдательного совета) сделки по приобретению или отчуждению акций АО «Крымстрой» не совершались.

**10. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества, в том числе его краткие биографические данные и владение акциями Общества в течении отчетного года.**

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: 42 года, стаж работы в АО «Крымстрой» 11 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 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.

Степаненко А.С. принадлежит 24,12655 доли уставного капитала Общества, 24,1265% доли обыкновенных акций Общества.

Степаненко А.С. в течении отчетного года сделок по приобретению или отчуждению акций АО «Крымстрой» не совершал.

**11. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества, и каждого члена Совета директоров 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.

**12. 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.

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

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности Общества, Уставом Общества и иными внутренними документами не предусмотрена.

Генеральный директор  
АО «Крымстрой»

М.П.



А.С.Степаненко



Пронумеровано, прошито и скреплено  
печатно  
Эмитента и подлинью  
Руководителя эмитента  
Эмитент  
Генеральный директор АО «Крымстрой»  
А.С. Степаненко

