



Акционерное общество
ПСКОВЖИЛСТРОЙ
государственная строительная компания

ул. Балтийская, д. 10, (пом. 2002), Псковский р-н, д.Борисовичи,180559 Тел: 8 (8112) 20-12-22, e-mail: pskovzhilstroi@mail.ru

УТВЕРЖДЕН

Единственным акционером

АО «Псковжилстрой»

Приказ от «14» 07 2020 г. № 3029

Предварительно утвержден

Решением Совета директоров

АО «Псковжилстрой»

Протокол от «28» мая 2020 г. № 3

Исполняющий обязанности

генерального директора

АО «Псковжилстрой»



В.Р. Абрамов

М.П.

Заместитель генерального директора
по экономике АО «Псковжилстрой»

О.В. Тихонова

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Акционерного общества «Псковжилстрой»

за 2019 год

Псков
2020 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|--|---------|
| I. Общие сведения об Обществе | 3 стр. |
| II. Положение Общества в отрасли | 4 стр. |
| III. Перспективы развития Общества | 4 стр. |
| IV. Приоритетные направления деятельности Общества в отрасли | 5 стр. |
| V. Отчет о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности. | 5 стр. |
| VI. Информация об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов | 7 стр. |
| VII. Финансово-хозяйственная деятельность Общества | 8 стр. |
| VIII. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества | 11 стр. |
| IX. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества | 12 стр. |
| X. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с Уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок | 12 стр. |
| XI. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность | 13 стр. |
| XII. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества и членах коллегиального исполнительного органа Общества | 13 стр. |
| XIII. Иные сведения | 19 стр. |
| Приложение 1: Аудиторское заключение и Бухгалтерская отчетность АО «Псковжилстрой» за 2019 год | |

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

Открытое акционерное общество «Псковжилстрой» (далее - Общество) создано 05.02.2014 года в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», путем преобразования государственного предприятия Псковской области «Псковжилстрой» на основании распоряжения Администрации Псковской области от 14.08.2013 № 208-р и является его правопреемником. 01.07.2019 открытое акционерное общество «Псковжилстрой» переименовано в акционерное общество «Псковжилстрой».

Полное наименование акционерного общества: Акционерное общество «Псковжилстрой».

Сокращенное наименование: АО «Псковжилстрой».

Номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации (ОГРН):
1146027000569 от 05.02.2014.

Юридический адрес: 180559, Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», дер. Борисовичи, ул. Балтийская, д.10, пом.2002

Почтовый адрес: 180000, Псковская область, г. Псков, ул. Карла Маркса, д. 42

Контактный телефон: +7(8112) 20-12-22.

Факс: +7(8112) 20-12-22.

Адрес в сети Интернет: pskovzhilstroi.ru

Адрес электронной почты: pskovzhilstroi@mail.ru

Основной вид деятельности: Строительство зданий и сооружений

Филиалы: нет

Штатная численность работников Общества: 18 человек.

Полное наименование и адрес реестродержателя: Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.»
180000, Псковская область, г. Псков, ул. Советская, д. 60

Размер уставного капитала, тыс. руб.: 568 775,36 (по состоянию на 31.12.2016 г.).

Общее количество акций, шт.: 56 877 536.

Количество обыкновенных акций, шт.: 56 877 536.

Номинальная стоимость обыкновенных акций, руб.: 10

Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных акций и дата государственной регистрации: 1-01-05439-D от 24.01.2014 г.

Количество привилегированных акций, шт.: нет.

Номинальная стоимость привилегированных акций, руб.: нет.

Государственный регистрационный номер выпуска привилегированных акций и дата государственной регистрации: нет.

Ведение реестра акционеров Общества: Ведение реестра акционеров осуществляет Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.»
Место нахождения и почтовый адрес: 180000, г. Псков, ул. Советская, д. 60
Лицензия №045-13976-000001 от 03.12.2002 года выдана Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг России.

Основные акционеры общества (доля в уставном капитале более 2%):

Субъект Российской Федерации – Псковская область, в лице Комитета по управлению государственным имуществом Псковской области.

Доля в уставном капитале – 100 % (56 877 536 обыкновенных акций, по состоянию на 31.12.2017 единственный акционер).

Отраслевая принадлежность Общества:

Коды основных отраслевых направлений деятельности Общества согласно ОКВЭД-41.20. Строительство жилых и нежилых зданий.

Лицензии (СРО):

Общество осуществляет свою деятельность на основании Свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0986.04-2010-6027154129-С-173 от 07 апреля 2015 года выданное СРО Некоммерческое партнерство «Псковский строительный комплекс» (СРО-С-173-14012010).

Полное наименование и адрес аудитора общества: общество с ограниченной ответственностью «Аудит-Стандарт».

664033, Иркутская область, город Иркутск, улица Лермонтова, д. 130, офис 218

II. ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ

В 2019 году АО «Псковжилстрой» занимает одну из лидирующих позиций в г. Пскове в сфере строительства многоквартирных жилых домов и социальной инфраструктуры, несмотря на высокий уровень рыночной конкуренции, а также активно конкурирует в Псковской области.

Общество создано для удовлетворения общественных потребностей физических и юридических лиц г. Пскова Псковской области в производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг и извлечения прибыли из осуществляемой деятельности.

III. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА

Основным направлением по развитию Общества является комплексное освоение территории микрорайона «Борисовичи» и обеспечение ввода жилья эконом-класса для удовлетворения потребностей населения в недорогом и качественном жилье.

Перспективы развития Общества:

- Содействие в обеспечении района застройки объектами инженерных сетей в целях осуществления жилищного строительства;
- Осуществление ритмичного строительства и ввода жилья;
- Содействие в обеспечении района застройки объектами социальной инфраструктуры (детские сады, школы, медучреждения) в рамках комплексного развития территории.

Экономическая выгода АО «Псковжилстрой» выражается в участии Общества в качестве заказчика-застройщика, обеспечивающего строительство и реализацию жилья на рынке.

IV. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ

Предметом деятельности Общества является участие в реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» по освоению земельных участков для комплексной застройки в городе Пскове и Псковском районе.

Для достижения указанных целей Общество осуществляет следующие виды деятельности:

- подготовка строительных участков;
- производство земляных работ;
- строительство зданий и сооружений;
- производство общестроительных работ;
- устройство покрытий зданий и сооружений;
- производство прочих строительных работ;
- монтаж инженерного оборудования зданий и сооружений;
- производство отделочных работ;
- аренда строительных машин и оборудования с оператором;
- подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- сдача в наем собственного недвижимого имущества;
- управление недвижимым имуществом;
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления, и иные направления.

В рамках осуществления вышеуказанных видов деятельности Общество оказывает услуги, осуществляет функции проектировщика, заказчика, подрядчика, а также осуществляет строительный контроль в области проектирования и строительства.

V. ОТЧЕТ О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Информация о строительстве

В 2019 году в соответствии с планом освоения микрорайона «Борисовичи» АО «Псковжилстрой» осуществляло строительство 11-ти многоквартирных жилых домов общей площадью 101 222,85 кв. м., в том числе:

- 1) Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Псковская область, Псковский район, д. Борисовичи, ул. Балтийская, д.1 (поз. 18 по генплану).
Общая площадь – 5 634,7 кв. м. Срок ввода в эксплуатацию 14.02.2020 года.
- 2) Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Псковская область, Псковский район, д. Борисовичи, ул. Балтийская, д.16 (поз.4/3 по генплану).
Общая площадь – 15 493,2 кв. м. Срок ввода в эксплуатацию 07.06.2019 года.
- 3) Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Псковская область, Псковский район, д. Борисовичи, ул. Балтийская, д. 16А (поз. 4/2 по генплану).
Общая площадь – 10 499,8 кв. м. Срок ввода в эксплуатацию 07.12.2019 года.

4) Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», д. Борисовичи, ул. Завеличенская, д. 3 по генплану.

Общая площадь – 6 488,9 кв. м. Срок ввода в эксплуатацию 18.05.2021 года.

5) Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», д. Борисовичи, ул. Балтийская, д. 4/5 по генплану.

Общая площадь – 12 728,3 кв. м. Срок ввода в эксплуатацию 30.11.2020 года.

6) Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», д. Борисовичи, ул. Балтийская, д. 1а (№ 18 по генплану 2 очередь).

Общая площадь – 7 172 кв. м. Срок ввода в эксплуатацию 18.05.2021 года

7) Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», д. Борисовичи, ул. Завеличенская, д. 4 по генплану.

Общая площадь – 8 691,33 кв. м. Срок ввода в эксплуатацию 25.09.2020 года.

8) Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», д. Борисовичи, ул. Завеличенская, д. 5 по генплану.

Общая площадь – 7 649,82 кв. м. Срок ввода в эксплуатацию 07.09.2020 года.

9) Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», д. Борисовичи, ул. Балтийская, д. 3/1 по генплану.

Общая площадь – 6 580 кв. м. Срок ввода в эксплуатацию 21.12.2020 года.

10) Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», д. Борисовичи, ул. Балтийская, д. 3/2 по генплану.

Общая площадь – 6 627 кв. м. Срок ввода в эксплуатацию 21.03.2020 года.

11) Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», д. Борисовичи, ул. Балтийская, д. 12 по генплану.

Общая площадь – 13 657,8 кв. м. Срок ввода в эксплуатацию 29.12.2020 года.

В 2019 году в соответствии с планом освоения микрорайона «Борисовичи» АО «Псковжилстрой» получено 1 разрешение на строительство линейного объекта:

1. Закольцовка сетей теплоснабжения деревни Борисовичи Завеличенской волости Псковского района Псковской области

За 2019 год АО «Псковжилстрой» построило и ввело в эксплуатацию 4 многоквартирных жилых дома общей площадью 38 254,7 кв. м., в том числе:

1) Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Псковская область, Псковский район, д. Борисовичи, ул. Балтийская, д.16 (поз.4/3 по генплану).

Общая площадь – 15 493,2 кв. м. Срок ввода в эксплуатацию 07.06.2019 года.

2) Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Псковская область, Псковский район, д. Борисовичи, ул. Балтийская, д. 16А (поз. 4/2 по генплану).

Общая площадь – 10 499,8 кв. м. Срок ввода в эксплуатацию 07.12.2019 года.

3) Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Псковская область, Псковский район, д. Борисовичи, ул. Балтийская, д.1 (поз. 18/1 по генплану).

Общая площадь – 5 634,7 кв. м. Срок ввода в эксплуатацию 14.02.2020 года.

4) Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», д. Борисовичи, ул. Балтийская, д. 3/2 по генплану.

Общая площадь – 6 627 кв. м. Срок ввода в эксплуатацию 21.03.2020 года.

В 2019 году в соответствии с планом освоения микрорайона «Борисовичи» АО «Псковжилстрой» осуществляло строительство инженерной инфраструктуры для подключения строящихся объектов, в том числе жилых домов к инженерным сетям.

Заключены и выполняются работы по следующим договорам:

- Работы по проектированию инженерной инфраструктуры;
- Работы по наружной сети бытовой и ливневой канализации;
- Работы по наружным сетям электроснабжения, технологическое присоединение электрических сетей, строительство ТП с построенными кабельными линиями;
- Работы по обеспечению инженерной инфраструктурой, наружные сети водопровода;
- Проектные работы по планировке территории.

В 2019 году в соответствии с планом освоения микрорайона «Борисовичи» АО «Псковжилстрой» осуществляло проектирование следующих объектов:

1) Объекта «Строительство многоквартирного 16-ти этажного односекционного жилого дома № 8 по ГП, расположенного по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», деревня Борисовичи, земельный участок с КН 60:18:0060201:3315»;

2) Объект «Устройство примыкания к а/д Псков-Родина на км 0+400 справа»;

3) Объект «Обеспечение инженерной инфраструктурой жилого района «Борисовичи» Псковского района Псковской области для комплексного освоения в целях жилищного строительства. 8 этап строительства»;

4) Объект «Обеспечение инженерной инфраструктурой жилого района «Борисовичи» Псковского района Псковской области для комплексного освоения в целях жилищного строительства. 9 этап строительства»;

5) Объект «наружные тепловые сети для проектируемых многоквартирных жилых домов 1, 18/2, 19, 20, 21 (согласно ППТ) в жилом районе Борисовичи Завеличенской волости Псковского района Псковской области»;

6) Объект «Многоквартирный жилой дом № 6 по ГП в квартале № 4А жилой застройки микрорайона «Борисовичи» Псковского района Псковской области»;

7) Объект «Многоквартирный 4-х секционный жилой дом № 1 по ГП со встроенными общественными помещениями в квартале застройки жилого района «Борисовичи» Псковского района Псковской области»;

8) Объект «Капитальный ремонт комплектной канализационной насосной станции, расположенной по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», д. Борисовичи, ул. Балтийская, земельный участок с КН 60:18:0060201:4017»;

9) Объект «Группа индивидуальных жилых домов, расположенных по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», д. Борисовичи».

В 2019 году АО «Псковжилстрой» выполнены работы по экспертизе проектной документации:

1) Объект «Закольцовка сетей теплоснабжения комплексной жилищной застройки в деревне Борисовичи Завеличенской волости Псковского района Псковской области»

VI. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕМЕ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ ВИДОВ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ

В 2019 году Обществом приобретен автомобиль TOYOTA CAMRY, поскольку автомобиль куплен в конце года, автомобильного топлива израсходовано не было.

В 2019 году Общество потребило:

- тепловой энергии – 113,1 Гкал на сумму 210 тыс. рублей
- электричества – 1 344 521 кВт на сумму 10 016,7 тыс. рублей
- холодного водоснабжения – 177 куб.м. на сумму 11,5 тыс. рублей

VII. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА*Основные финансово-экономические показатели за 2019 год*

| № п/п | Наименование показателей | Сумма, тыс. руб. |
|-----------|---------------------------------------|---------------------|
| 1. | Доходы всего: | 121 816 |
| 1.1. | Выручка | 21 590 |
| 1.2. | Прочие доходы (экономия застройщика): | 100 226 |
| 1.2.1. | В т.ч. проценты к получению | 13 |
| 2. | Расходы всего: | 86 369 |
| 2.1. | Себестоимость продаж | 17 440 |
| 2.2. | Управленческие расходы | 4 102 |
| 2.3. | Прочие расходы: | 64 827 |
| 3. | Прибыль до налогообложения | 35 447 |
| 4. | Налог на прибыль | 7 750 |
| 5. | Чистая прибыль | 27 697 |
| 6. | Чистые активы | 626 553 |

Всего по состоянию на 31.12.2019 года привлечено средств по договорам долевого участия в строительстве на сумму 2 464 209 тыс. рублей, осуществлено строительство на сумму 1 705 842 тыс. рублей (сальдо по счетам 08.03 «Строительство объектов основных средств» в сумме 1 536 940 тыс. рублей, 19.КВ «НДС при строительстве основных средств» в сумме 110 061 тыс. рублей, 20.01 «Основное производство (затраты службы застройщика)» в сумме 58 841 тыс. рублей).

По состоянию на 31.12.2019 года балансовая стоимость активов Общества составляет 3 525 004 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2019 года внеоборотные активы баланса на сумму 513 006 тыс. рублей состоят из:

- земельных участков первоначальной стоимостью 476 040 тыс. рублей, находящихся по адресу: Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Завеличенская волость», южнее д. Борисовичи;
- основных средств, остаточная стоимость которых составляет 36 966 тыс. рублей, в т.ч.:
 - часть здания с кадастровым номером 60:27:0010318:30, расположенное по адресу: г. Псков, ул. Карла Маркса, д. 42, с остаточной стоимостью 27 575,1 тыс. рублей
 - здания с кадастровым номером 60:27:0010318:145, расположенное по адресу: г. Псков, ул. Карла Маркса, д. 42, с остаточной стоимостью 5 327,2 тыс. рублей
 - здания с кадастровым номером 60:27:0010318:34, расположенное по адресу: г. Псков, ул. Карла Маркса, д. 42, с остаточной стоимостью 660 тыс. рублей
 - нежилое офисное помещение, расположенное по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», д. Борисовичи, ул. Балтийская, д. 10, с остаточной стоимостью 2 211,6 тыс. рублей;

- автостоянка с остаточной стоимостью 728,6 тыс. рублей;
- прочее имущество с остаточной стоимостью 463,5 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2019 года прочие оборотные активы баланса составляют 1 536 940 тыс. рублей - затраты по исполнению договоров инвестиционного характера.

Дебиторская и кредиторская задолженность.

По состоянию на «31» декабря 2019 года Общество имеет дебиторскую задолженность в размере 1 286 тыс. рублей.

Наиболее крупные дебиторы:

ООО «Баухаус», сумма текущей дебиторской задолженности составляет 471 718 тыс. рублей, по договорам долевого участия в строительстве.

ООО «Имарал», сумма текущей дебиторской задолженности составляет 10 613 тыс. рублей, в том числе 243 тыс. рублей по договору перевозмещения электроэнергии, 1 213 тыс. рублей аванс по договору подряда, 9 157 тыс. рублей по договорам долевого участия в строительстве.

ООО «Псковдорспецстрой», сумма текущей дебиторской задолженности составляет 13 867 тыс. рублей, в том числе 4 557 тыс. рублей по договору купли-продажи квартиры, 9 310 тыс. рублей по договорам долевого участия в строительстве.

ООО СМУ-60», сумма текущей дебиторской задолженности составляет 25 418 тыс. рублей, в том числе 830 тыс. рублей по договору перевозмещения электроэнергии, 15 789 тыс. рублей аванс по договору подряда, 8 799 тыс. рублей по договорам долевого участия в строительстве.

ООО «Стройсистема», сумма текущей дебиторской задолженности составляет 6 443 тыс. рублей, в том числе 59 тыс. рублей по договору перевозмещения электроэнергии, 6 384 тыс. рублей по договорам долевого участия в строительстве.

ООО «Стройтрест», сумма текущей дебиторской задолженности составляет 609 459 тыс. рублей по договорам долевого участия в строительстве.

ООО «СУ-27», сумма текущей дебиторской задолженности составляет 12 347 тыс. рублей по договорам долевого участия в строительстве.

ООО «Форматстрой», сумма текущей дебиторской задолженности составляет 88 509 тыс. рублей по договорам долевого участия.

ООО «РСУ «273», сумма текущей дебиторской задолженности составляет 53 тыс. рублей по договору перевозмещения электроэнергии.

ООО «Стройспецсервис», сумма текущей дебиторской задолженности составляет 816 тыс. рублей по договору перевозмещения электроэнергии.

ООО «Технострой», сумма текущей дебиторской задолженности составляет 333 тыс. рублей по договору перевозмещения электроэнергии.

ПАО «МРСК Северо-Запада», сумма текущей дебиторской задолженности составляет 124 тыс. рублей, аванс по договору подряда.

ООО «АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "А.В. СТУДИО"», сумма текущей дебиторской задолженности составляет 610 тыс. рублей, аванс по договору подряда.

ООО «А3+», сумма текущей дебиторской задолженности составляет 300 тыс. рублей, аванс по договору подряда.

АО «Газпром Газораспределение Псков», сумма текущей дебиторской задолженности составляет 1 016 тыс. рублей, аванс по договору подряда.

ООО «ТД Профтрейд», сумма текущей дебиторской задолженности составляет 253 тыс. рублей аванс по договору поставки.

ООО «СДМ Климат», сумма текущей дебиторской задолженности составляет 420 тыс. рублей, аванс по договору поставки товара.

ООО «Профит», сумма текущей дебиторской задолженности составляет 98 тыс. рублей, аванс по договору поставки товара.

ООО «Заказ», сумма текущей дебиторской задолженности составляет 274 тыс. рублей, аванс по договору поставки товара.

ИП Михайлов А.В., сумма текущей дебиторской задолженности составляет 70 тыс. рублей, аванс по договору оказания рекламных услуг.

ИП Кросс И.Б., сумма текущей дебиторской задолженности составляет 108 тыс. рублей, аванс по договору разработки дизайн проектов.

ООО «Плесков Медиа», сумма текущей дебиторской задолженности составляет 291 тыс. рублей, аванс по договору поставки рекламных материалов.

ООО «ГОСТ-Стандарт», сумма текущей дебиторской задолженности составляет 450 тыс. рублей, аванс по договору выполнения проектных работ.

Оставшаяся сумма дебиторской задолженности состоит из задолженности физических лиц по договорам долевого участия в строительстве.

По строке 1260 бухгалтерского баланса на 31.12.2019 года отражены суммы, связанные с исполнением договоров долевого участия в строительстве. Инвесторами договоров являются юридические и физические лица. Общая сумма таких затрат на 31.12.2019 года составляет 1 536 940 тыс. рублей.

По состоянию на «31» декабря 2019 года Общество имеет кредиторскую задолженность в размере 326 225 тыс. рублей.

Наиболее крупные кредиторы:

ООО «Стройсити», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 23 052 тыс. рублей, за строительно-монтажные работы.

ООО «Спецстройальянс», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 679 тыс. рублей, за строительно-монтажные работы.

МП города Пскова «Псковские тепловые сети», сумма кредиторской задолженности составляет 11 876 тыс. рублей, в том числе по договору № 5 от 05.05.2017 г. за подключение объектов капитального строительства к системам теплоснабжения в сумме 11 366 тыс. рублей.

ООО «РСУ- 273», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 100 тыс. рублей, за строительно-монтажные работы.

ООО «Архитектурное бюро «А.В. Студио», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 34 491 тыс. рублей, за проектные работы.

ООО «АНО Медиафера», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 250 тыс. рублей, за рекламные услуги.

ООО «Содружество», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 390 тыс. рублей, за строительно-монтажные работы.

ООО «Имарал», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 8 315 тыс. рублей, за строительно-монтажные работы.

ООО «СУ-27», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 40 602 тыс. рублей, за строительно-монтажные работы.

ООО «Псков ТИСИз», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 2 308 тыс. рублей, за строительно-монтажные работы.

ООО «СДМ Проект», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 3 450 тыс. рублей, за проектные работы.

ООО «Стройспецсервис», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 103 607 тыс. рублей, за строительно-монтажные работы.

УФК РФ по Псковской области (Государственный комитет Псковской области по имущественным отношениям), сумма кредиторской задолженности составляет 1 923 тыс. рублей, по договору аренды земельного участка.

ООО «Проект», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 1 286 тыс. рублей, за проектные работы, услуги авторского надзора за строительством.

ООО «Стройсистема», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 10 981 тыс. рублей, за строительно-монтажные работы.

ОАО «Институт Псковгражданпроект», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 3 300 тыс. рублей, за проектные работы.

ОАО «Псковэнергосбыт», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 909 тыс. рублей, за потребленную электроэнергию.

АО «Газпром Газораспределение Псков», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 27 783 тыс. рублей, за строительно-монтажные работы.

ООО «СМУ-60», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 9 187 тыс. рублей, за строительно-монтажные работы.

ООО «Инжинирингстройсервис», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 220 тыс. рублей, за проектные работы.

ООО «УО Десятка Завеличье», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 130 тыс. рублей, за управление МКД.

ООО «Строй Проект Сити», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 161 тыс. рублей, за проектные работы.

ЗАО «ДСК», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 6 051 тыс. рублей, за прочие расходы.

ООО «ЦНС», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 62 тыс. рублей, за онлайн регистрацию.

ООО «Содружество-Строй», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 16 тыс. рублей, за строительно-монтажные работы.

ООО «Спецзаказ-Проект», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 99 тыс. рублей, за строительно-монтажные работы.

ООО «Форматстрой», сумма текущей кредиторской задолженности составляет 6 200 тыс. рублей, по договору уступки прав требования.

VIII. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ ОБЩЕСТВА

Чистая прибыль Общества по итогам деятельности 2019 года составила 27 697 000 рублей.

Советом директоров рекомендовано общему собранию акционеров принять решение о распределении чистой прибыли, полученной по итогам финансово-хозяйственной деятельности за 2019 год следующим образом:

- на формирование Резервного фонда Общества 5 (пять) процентов от чистой прибыли в размере 1 384 850 рублей в соответствии с п. 4.12 Устава Общества;
- на развитие Общества часть чистой прибыли в размере 23 003 150 рублей;
- на выплату дивидендов 11,9 (одиннадцать целых девять десятых) процента от чистой прибыли в размере 3 309 000 рублей.

Поскольку п. 12.3 Устава Общества предусмотрена выплата дивидендов недвижимым имуществом, рекомендовать принять решение о выплате дивидендов путем передачи АО «Псковжилстрой» в собственность Псковской области следующего недвижимого имущества:

- двухкомнатной квартиры, общей площадью 64,5 м², расположенной по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», д. Борисовичи, ул. Завеличенская, д. 4, кв. 3 (стоимость в размере 3 309 000 рублей определена на основании отчета ООО «Эксперт Оценки» № 183-2020 по состоянию на 21.05.2020).

Чистая прибыль, полученная по итогам финансово-хозяйственной деятельности за 2018 год в размере 25 805 784 рубля 09 копеек направлена:

- на формирование Резервного фонда Общества 5 (пять) процентов от чистой прибыли в размере 1 290 289 рублей 20 копеек в соответствии с п. 4.12 Устава Общества;
- на развитие Общества часть чистой прибыли в размере 9 757 494 рубля 89 копеек;
- на выплату дивидендов 57,2 (пятьдесят семь целых две десятых) процента от чистой прибыли в размере 14 758 000 рублей.

Поскольку п. 12.3 Устава Общества предусмотрена выплата дивидендов недвижимым имуществом, выплата дивидендов была осуществлена путем передачи АО «Псковжилстрой» в собственность Псковской области следующего недвижимого имущества:

- двухкомнатной квартиры, общей площадью 64,3 м², расположенной по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», д. Борисовичи, ул. Завеличенская, д. 4, кв. 1 (стоимость в размере 3 665 000 рублей определена на основании отчета ООО «Бюро Оценки» № 59-07-19/3 по состоянию на 05.07.2019);

- двухкомнатной квартиры, общей площадью 74,6 м², расположенной по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», д. Борисовичи, ул. Завеличенская, д. 4, кв. 42 (стоимость в размере 5 543 000 рублей определена на основании отчета ООО «Бюро Оценки» № 59-07-19/1 по состоянию на 05.07.2019);

- двухкомнатной квартиры, общей площадью 74,7 м², расположенной по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», д. Борисовичи, ул. Завеличенская, д. 4, кв. 46 (стоимость в размере 5 550 000 рублей определена на основании отчета ООО «Бюро Оценки» № 59-07-19/2 по состоянию на 05.07.2019).

IX. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА

Риски, наступление которых достаточно вероятно и может привести к тяжелым для Общества последствиям:

| Риск | Оценка |
|--|--|
| Отказ партнеров от заключения договоров или предложение неприемлемых условий соглашений | Срыв сроков строительства, отток покупателей и снижение выручки в течение года |
| Изменения на рынке закупок в части ассортимента, условий продаж, изменений законодательства | Отток покупателей и постепенное снижение дохода в течение года |
| Изменение потребностей, профиля и специализации, уровня доходов и платежеспособности покупателей | Срыв сроков строительства, остановка строительства, отток покупателей и постепенное снижение дохода в течение года |
| Изменение репутационной составляющей бизнеса, влияющей на инвесторов, кредиторов, клиентов | Отток покупателей, отсутствие инвесторов, отказ в предоставлении кредитной линии, снижение дохода в течение года |
| Резкий скачок увеличения стоимости строительных материалов | Увеличение расходов, снижение выручки |
| Рост стоимости ресурсов | Увеличение затрат потребляемых ресурсов |
| Производство продукции, не соответствующей требованиям по качеству | Отток покупателей |

Х. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ ОТ 26.12.1995 № 208-ФЗ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» КРУПНЫМИ СДЕЛКАМИ, А ТАКЖЕ ИНЫХ СДЕЛОК, НА СОВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ В СООТВЕТСТВИИ С УСТАВОМ ОБЩЕСТВА РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ПОРЯДОК ОДОБРЕНИЯ КРУПНЫХ СДЕЛОК

Сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» крупными сделками, требующими принятия решения об их одобрении органами управления Общества в 2019 году:

- Советом директоров, утвержденным приказом Государственного комитета Псковской области по имущественным отношениям № 4547 от 19.10.2018 года, не заключались.

- Советом директоров, утвержденным приказом Комитета по управлению государственным имуществом Псковской области № 4507 от 13.09.2019 года, не заключались.

ХИ. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ ОТ 26.12.1995 № 208-ФЗ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» СДЕЛКАМИ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ

Сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, требующие принятия решения об их одобрении органами управления Общества в 2019 году:

- Советом директоров, утвержденным приказом Государственного комитета Псковской области по имущественным отношениям № 4547 от 19.10.2018 года, не заключались.

- Советом директоров, утвержденным приказом Комитета по управлению государственным имуществом Псковской области № 4507 от 13.09.2019 года, не заключались.

ХИИ. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ЗАНИМАЮЩЕМ ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ОБЩЕСТВА И ЧЛЕНАХ КОЛЛЕГИАЛЬНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ОБЩЕСТВА

Информация об исполнительном органе Общества

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор. Протоколом № 4 от 19.10.2018 года исполняющим обязанности генерального директора ОАО «Псковжилстрой» с 20.10.2018 года назначен Абрамов Владислав Рувинович.

| Генеральный директор | Вступление на должность | Доля участия в уставном капитале АО, % | Доля принадлежащих обыкновенных акций АО, % | Сделки с акциям общества в течение отчетного года |
|------------------------------|-------------------------|--|---|---|
| Абрамов Владислав Рувинovich | 20.10.2018 года | Не владеет | Не владеет | Не владеет |

Генеральный директор действует без доверенности от имени Общества:

- обеспечивает выполнение решений Общего собрания акционеров и Совета директоров Общества;
- распоряжается имуществом Общества в пределах, установленных Уставом Общества и действующим законодательством Российской Федерации;
- утверждает правила и другие внутренние документы Общества, определяет организационную структуру Общества, за исключением документов, утверждаемых Общим собранием акционеров и Советом директоров Общества;
- утверждает штатное расписание Общества, филиалов и представительств, утверждает должностные оклады;
- принимает на работу и увольняет с работы работников, в том числе назначает и увольняет своих заместителей, главного бухгалтера, руководителей подразделений, филиалов и представительств, заключает трудовые договоры с работниками Общества;
- в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, Уставом Общества и Общим собранием акционеров, поощряет работников Общества, а также налагает на них взыскания;
- обеспечивает создание благоприятных и безопасных условий труда для работников Общества;
- открывает в банках расчетный, валютный и другие счета Общества, от имени Общества заключает договоры и совершает иные сделки;
- утверждает договорные цены на продукцию и тарифы на услуги;
- обеспечивает выполнение обязательств Общества перед бюджетом и контрагентами по хозяйственным договорам;
- принимает решения о предъявлении от имени Общества претензий и исков к юридическим и физическим лицам и об удовлетворении претензий, предъявляемых к Обществу;
- организует бухгалтерский учет и отчетность;
- руководит разработкой и представлением Совету директоров Общества проекта годового отчета и годового баланса;
- осуществляет контроль за рациональным и экономным использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов Общества;
- принимает решение об отчуждении земельных участков, находящихся в собственности Общества, без согласия Совета директоров, только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Жилищным и Земельным кодексами РФ, где отчуждение земельных участков под построенные жилые дома является обязательным;
- в пределах своей компетенции обеспечивает соблюдение законности в деятельности Общества;
- решает другие вопросы текущей деятельности Общества.

Информация об акционерах

В реестре акционеров АО «Псковжилстрой» зарегистрирован единственный акционер – субъект Российской Федерации – Псковская область, в лице Комитета по управлению государственным имуществом Псковской области.

К компетенции Акционера относятся следующие вопросы:

1. Внесение изменений и дополнений в Устав Общества, утверждение Устава в новой редакции;
2. Реорганизация Общества;
3. Ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
4. Определение количественного состава Совета директоров, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий;
5. Определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
6. Увеличение уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций или путем увеличения номинальной стоимости акций;
7. Уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества или погашения, приобретенных или выкупленных Обществом акций, а также не полностью оплаченных акций в случаях, установленных Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и настоящим Уставом;
8. Избрание членов Ревизионной комиссии Общества и досрочное прекращение ее полномочий;
9. Утверждение Аудитора Общества;
10. Выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года;
11. Утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках (счетов прибылей и убытков) Общества, а также распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытков Общества по результатам финансового года;
12. Утверждение Положения о порядке подготовки и ведения Общего собрания акционеров;
13. Избрание членов счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;
14. Принятие решений о дроблении и консолидации акций;
15. Принятие решений об одобрении сделок в случаях, предусмотренных статьей 83 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;
16. Принятие решений об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных статьей 79 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;
17. Принятие решения об участии в финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;
18. Приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;
19. Утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;
20. Иные вопросы, предусмотренные Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и Уставом Общества.

Информация о Совете директоров

В 2019 году в Обществе действовало два состава Совета директоров:

Состав совета директоров общества, включая сведения о членах совета директоров общества, в том числе их сведения о месте работы и владение акциями общества (утвержден приказом Государственного комитета Псковской области по имущественным отношениям № 4547 от 19.10.2018 года):

| Ф.И.О. члена Совета директоров | Краткие биографические данные | Доля участия в уставном капитале АО, % | Доля принадлежащих обыкновенных акций АО, % | Сделки с акциями общества в течение отчетного года |
|--------------------------------|--|--|---|--|
| Дмитриев Сергей Сергеевич | Сведения об основном месте работы: руководитель аппарата Администрации Псковской области | Не владеет | Не владеет | Не имеет |
| Салагаева Нинель Александровна | Сведения об основном месте работы: заместитель Губернатора Псковской области | Не владеет | Не владеет | Не имеет |
| Васильева Лариса Анатольевна | Сведения об основном месте работы: председатель Государственного комитета Псковской области по имущественным отношениям | Не владеет | Не владеет | Не имеет |
| Михеев Андрей Сергеевич | Сведения об основном месте работы: председатель Государственного комитета Псковской области по экономическому развитию и инвестиционной политике | Не владеет | Не владеет | Не имеет |
| Абрамов Владислав Рувинович | Сведения об основном месте работы: исполняющий обязанности генерального директора открытого акционерного общества «Псковжилстрой» | Не владеет | Не владеет | Не имеет |

Состав совета директоров общества, включая сведения о членах совета директоров общества, в том числе их сведения о месте работы и владение акциями общества (утвержден приказом Комитета по управлению государственным имуществом Псковской области № 4507 от 13.09.2019 года):

| Ф.И.О. члена Совета директоров | Краткие биографические данные | Доля участия в уставном капитале АО, % | Доля принадле жащих обыкновен ных акций АО, % | Сделки с акциями общества в течение отчетного года |
|-----------------------------------|---|---|--|---|
| Дмитриев Сергей Сергеевич | Сведения об основном месте работы: руководитель аппарата Администрации Псковской области | Не владеет | Не владеет | Не имеет |
| Салагаева Нинель Александровна | Сведения об основном месте работы: заместитель Губернатора Псковской области | Не владеет | Не владеет | Не имеет |
| Васильева Лариса Анатольевна | Сведения об основном месте работы: председатель Комитета по управлению государственным имуществом Псковской области | Не владеет | Не владеет | Не имеет |
| Михеев Андрей Сергеевич | Сведения об основном месте работы: председатель Комитета по экономическому развитию и инвестиционной политике Псковской области | Не владеет | Не владеет | Не имеет |
| Абрамов Владислав Рувинович | Сведения об основном месте работы: исполняющий обязанности генерального директора акционерного общества «Псковжилстрой» | Не владеет | Не владеет | Не имеет |

К компетенции Совета директоров Общества относятся следующие вопросы:

1. Определение приоритетных направлений деятельности Общества;
2. Созыв годового и внеочередного Общих собраний акционеров Общества, за исключением случаев, когда в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и настоящим Уставом Общее собрание акционеров может быть созвано в ином порядке;
3. Утверждение повестки дня Общего собрания акционеров;
4. Определение даты составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, и решение других вопросов, связанных с подготовкой и проведением Общего собрания акционеров;
5. Размещение Обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг;

6. Определение цены (денежной оценки) имущества, цены размещения и выкупа эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;

7. Приобретение размещенных Обществом акций, облигаций и иных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;

8. Назначение генерального директора и досрочное прекращение его полномочий;

9. Подготовка рекомендаций Общему собранию акционеров по размеру дивиденда по акциям и порядку его выплаты;

10. Использование резервного фонда и иных фондов Общества, предусмотренных Уставом Общества;

11. Утверждение внутренних документов Общества, определяющих порядок деятельности органов управления Общества, за исключением документов, принятие которых в соответствии Уставом Общества или Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» отнесено к компетенции Общего собрания акционеров;

13. Создание филиалов и открытие представительств Общества;

14. Принятие решений об участии Общества и о прекращении участия Общества в других организациях, за исключением принятия решений об участии Общества в финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;

15. Принятие решений об одобрении крупных сделок, в случаях, предусмотренных главой X Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;

16. Принятие решений об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, в случаях, предусмотренных главой XI Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;

17. Принятие решений о продаже (отчуждении) земельных участков, находящихся в собственности Общества, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Жилищного и Земельного кодексами РФ, где отчуждение земельных участков под строящиеся жилые дома является обязательным.

За отчетный период проведено 8 заседаний Совета директоров Общества.

Наличие специализированных комитетов при Совете директоров - нет.

Информация о Ревизионной комиссии

В 2019 году в Обществе действовало два состава ревизионной комиссии:

Состав ревизионной комиссии Общества утвержден приказом Государственного комитета Псковской области по имущественным отношениям № 2575 от 19.06.2018 года.

| п/п | Ф.И.О. членов ревизионной комиссии | Занимаемая должность |
|-----|------------------------------------|---|
| 1 | Репринцева Елена Витальевна | заместитель начальника Контрольного управления Администрации Псковской области |
| 2 | Старшова Ирина Геннадьевна | заместитель начальника отдела управления имуществом Государственного комитета Псковской области по имущественным отношениям |

| | | |
|---|-----------------------------|---|
| 3 | Винничек Татьяна Николаевна | начальник отдела отраслевого финансирования Государственного финансового управления Псковской области |
|---|-----------------------------|---|

Состав ревизионной комиссии Общества утвержден приказом Комитета по управлению государственным имуществом Псковской области № 4507 от 13.09.2019 года.

| п/п | Ф.И.О. членов ревизионной комиссии | Занимаемая должность |
|-----|------------------------------------|--|
| 1 | Смирнова Татьяна Михайловна | начальник контрольного управления Администрации Псковской области |
| 2 | Грахов Сергей Сергеевич | председатель Комитета по строительству и жилищно – коммунальному хозяйству Псковской области |
| 3 | Павлова Людмила Викторовна | первый заместитель председателя Комитета по финансам Псковской области |

Основной компетенцией Ревизионной комиссии является контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества.

Размер вознаграждения, получаемого членами ревизионной комиссии (информация по каждому члену ревизионной комиссии) - не выплачивалось.

ХIII. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ

Иные сведения, предусмотренные Уставом Общества или иным внутренним документом Общества, отсутствуют.