

Предварительно утвержден Советом директоров АО «Специализированный Застройщик «КСМ»
Протокол от 18 мая 2020 года № 18-05-2020

Председатель Совета директоров

 Т.В. Окулова

Утвержден годовым Общим собранием акционеров АО «Специализированный Застройщик «КСМ»
Протокол от «25» июня 2020 г. № 25-06-2020

Председатель Общего собрания акционеров

 Т.В. Окулова

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Акционерное общество «Специализированный Застройщик «Карелстроймеханизация» (по итогам 2019 финансового года)

Место нахождения Общества: Республика Карелия, город Петрозаводск

Генеральный директор



 / Н.И. Макаров

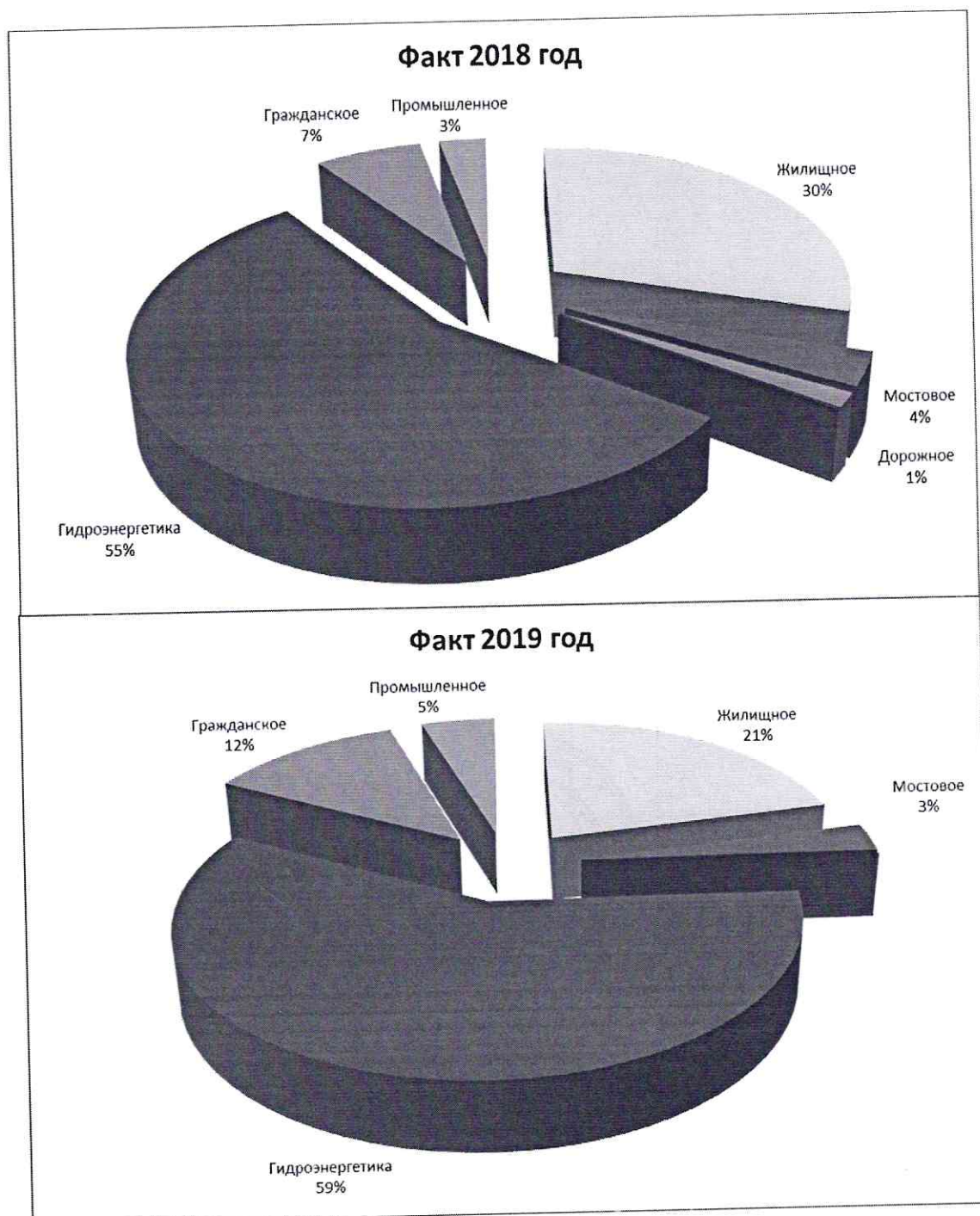
Главный бухгалтер

 / Ю.В. Филиппова

1.1. Положение Общества в отрасли

Основным видом деятельности Общества являются общестроительные работы (вид деятельности по ОКВЭД – 45.21). Кроме того, Общество осуществляет еще более двадцати видов деятельности, связанных со строительством, в том числе: строительство зданий и сооружений, строительство дорог, монтаж инженерного оборудования и т.д.

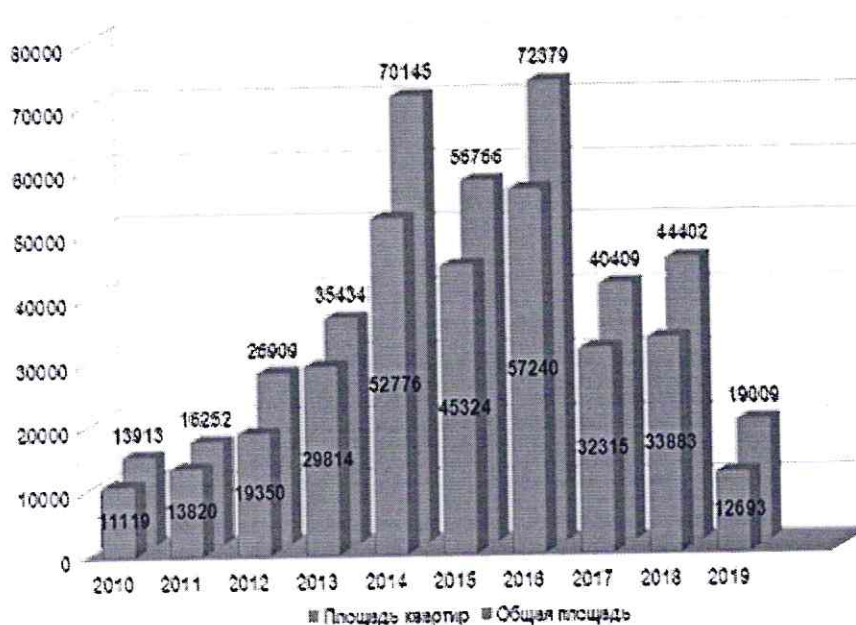
Сложная экономическая ситуация, сложившаяся за последние годы в целом по стране и в Республике Карелия, безусловно, сказалась на уменьшении объемов жилищного строительства. В целом, относительно прошлого года, данный сегмент сократился в портфеле Компании на 9 %. Существенно сократилась доля мостового строительства, дорожное строительство в 2019 году в принципе не осуществлялось. Одной из причин сокращения большинства сегментов, на которых традиционно присутствует АО «Специализированный Застройщик «КСМ», также можно считать концентрацию ресурсов Компании на ключевом объекте - «Строительство Белопорожских ГЭС». Незначительно возросла доля гражданского строительства по сравнению с 2018 годом за счет строительства и введения в эксплуатацию в 2019 году трех детских садов на территории Республики Карелия.



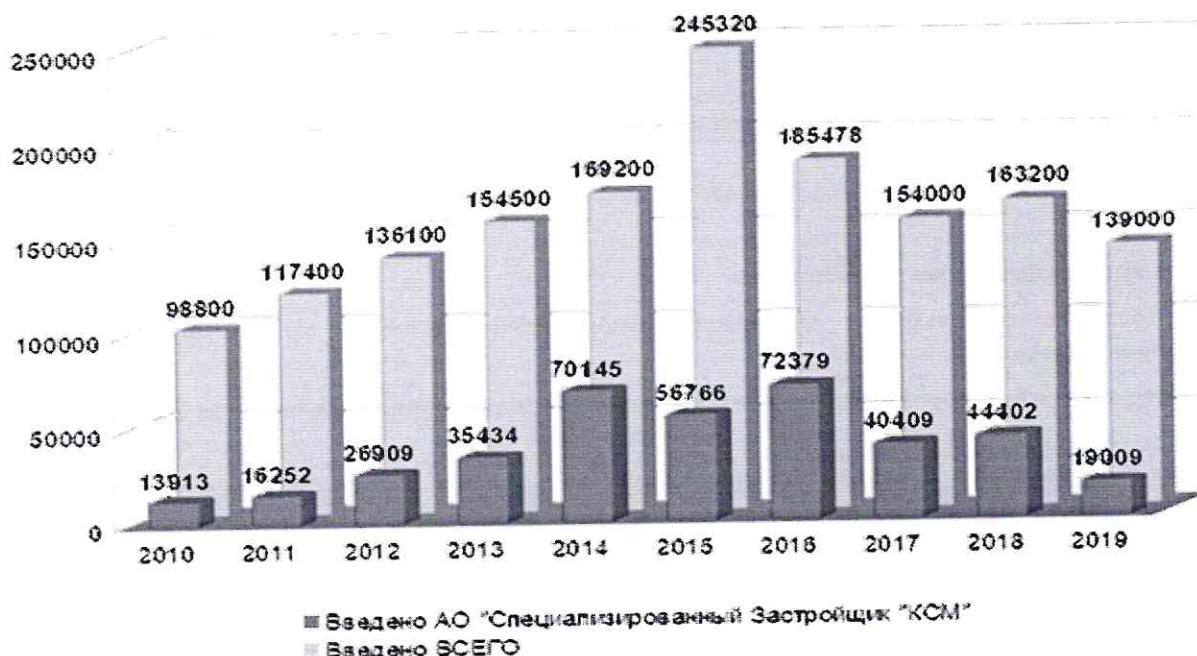
Структура выполняемых работ в 2019 году не сильно изменилась по сравнению с предыдущим годом. Как уже было отмечено выше, продолжает уменьшаться доля жилищного строительства (-9%). Доля

гидроэнергетики, наоборот, возросла в портфеле (+4%), как и доля гражданского строительства (+5%).

ПЛОЩАДЬ ЖИЛЬЯ, ВВЕДЁННОГО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2010-2019 гг. (кв.м.)



ДОЛЯ АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КСМ» ПО ВВОДУ ЖИЛЬЯ В РК В 2010-2019 гг.



Миссия АО «Специализированный Застройщик «КСМ» состоит в том, чтобы внести свой вклад в социально-экономическое развитие региона посредством качественного выполнения полного комплекса строительно-монтажных работ в сферах гражданского, промышленного и транспортного строительства на основе передовых технологий для максимального удовлетворения всех запросов потребителя. Быстрая адаптация к изменяющимся условиям рынка, а также уникальный опыт строительства сложнейших объектов позволяет нам строить новое будущее.

1.2. Приоритетные направления деятельности Общества

АО «Специализированный Застройщик «КСМ» планирует в 2020 году продолжить работу по возведению жилого микрорайона «Древлянка -7», строительство Белопорожской МГЭС, строительство сооружений транспортной инфраструктуры (мостов), гражданское строительство : детский сад на 300 мест в п.Чална Пряжинского района Республики Карелия, школа на 1350 мест в микрорайоне «Древлянка-6».

1.3. Отчет Совета директоров Общества о результатах развития Общества по приоритетным

направлениям его деятельности

Основными направлениями деятельности Совета директоров в 2019 году:
Стратегическое планирование деятельности Общества.

Стратегическими целями компании являются:

- Лидерство на строительном рынке Республики Карелия
- Обеспечение стабильного показателя EBITDA в долгосрочной перспективе

Результат развития Общества:

АО «Специализированный Застройщик «КСМ» занимает стабильное положение на строительном рынке Республики Карелия, присутствуя во всех его сегментах.

В 2019 году фактически полученная Компанией сумма выручки от основной деятельности (без учета НДС) составила **3786,1** млн. руб., что на **25%** меньше аналогичного показателя предыдущего года. Помимо основной деятельности был получен значительный доход от реализации основных средств и прочего имущества, а также от финансовой деятельности в виде процентов по вкладам. При уровне рентабельности по основной деятельности **-8,6%**, сумма полученного убытка составила **326,1** млн. руб. Данный факт объясняется в основном значительным ростом затратной части по объекту «Строительство Белопорожских ГЭС». Это связано с подписанием новой ведомости с Заказчиком по данному объекту, в соответствии с которой в 4 квартале 2019 года запроцентованы ранее выполненные работы. Под данные работы списаны соответствующие затраты, при этом размер понесенных АО «Специализированный Застройщик «КСМ» затрат значительно превышает размер доходной части, согласованной Заказчиком к процентованию.

	2019
Выручка, тыс. руб.	3 786 120
Себестоимость продаж с учетом управленческих расходов, тыс. руб.	4 112 270
Прибыль от операционной деятельности, тыс. руб.	-326 150

В целом в 2019г. убыток до налогообложения составил **389** млн. руб., чистый убыток **307,3** млн. руб.

Перспективы развития Общества

Последние несколько лет АО «Специализированный Застройщик «КСМ» стабильно наращивало объемы производства.

Источники будущих доходов – доходы от основной хозяйственной деятельности Общества.

Факторы внешней среды:

АО «Специализированный Застройщик «КСМ» занимает стабильное положение на строительном рынке Республики Карелия, присутствуя во всех его сегментах, в том числе: гражданское и промышленное строительство; жилищное строительство; дорожное строительство; строительство инженерных сетей.

Факторы внешней среды, влияющие на развитие рынка и АО «Специализированный Застройщик «КСМ»:

- 1) Неблагоприятные макроэкономические условия.
- 2) Снижение инвестиционной привлекательности региона. Инвестиции в экономику Республики снижаются, это связано с неблагоприятной микро- и макроэкономической ситуацией.
- 3) Ухудшение финансового состояния крупных промышленных и торговых предприятий (региональных и федеральных) – потенциальных инвесторов. Предприятия не только не расширяют, но и сокращают свою деятельность в Карелии, либо ликвидируются.
- 4) Снижение (иногда отмена) бюджетных инвестиций. Федеральный и Республиканский бюджеты сокращают финансирование программ по реконструкции и строительству дорожной сети на территории РК. Жилищное строительство хотя и приобрело статус национального проекта, однако в сложившейся финансовой ситуации в стране и регионе, власть не всегда применяет меры по стимулированию предприятий строительного комплекса и развивает механизмы финансирования жилищного строительства на основе сбалансированного частно-государственного партнерства.
- 5) К неблагоприятным факторам следует отнести стагнацию потребительского спроса на рынке жилищных услуг, отсутствие платежеспособного спроса.

В 2020 году Общество ставит перед собой следующие задачи:

- Выявление причин убыточности 2019 года
- Сохранение своих основных фондов и продолжение их обновления.

- Присутствие во всех сегментах строительного рынка Республики Карелия
- Разработка мероприятий, направленных на оптимизацию затрат Общества.

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

за 2003 год

На собрании акционеров было принято решение не выплачивать дивиденды за 2003 год с целью направления денежных средств на обновление парка строительных машин и механизмов

Орган управления, принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 18.06.2004

Дата и номер протокола собрания: Протокол б/н от 18.06.2004

за 2004 год

На собрании акционеров было принято решение не выплачивать дивиденды за 2004 год с целью направления денежных средств на обновление парка строительных машин и механизмов

Орган управления, принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 24.06.2005

Дата и номер протокола собрания: Протокол б/н от 24.06.2005

за 2005 год

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 20 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 980 000 руб.

Орган управления, принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 23.06.2006

Дата и номер протокола собрания: Протокол б/н от 23.06.2006

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов: в течение месяца после принятия решения о выплате дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Общая сумма дивидендов, фактически выплаченных по акциям данной категории (типа): 980 000 руб.

за 2006 год

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 50 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 2447850 руб.

Орган управления, принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 22 июня 2007 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 22 июня 2007 года №1-2007

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов: в течение месяца после принятия решения о выплате дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Общая сумма дивидендов, фактически выплаченных по акциям данной категории (типа): 2 028 680 руб. (с учетом НДФЛ и по состоянию на 30 сентября 2007 года).

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций.

за 2007 год

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 150 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 7350000 руб.

Орган управления, принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 27 июня 2008 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 27 июня 2008 года №1-2008

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов: в течение месяца после принятия решения о выплате дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Общая сумма дивидендов, фактически выплаченных по акциям данной категории (типа): 6683240 руб. (с учетом НДФЛ и по состоянию на 31 марта 2009 года).

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций.

за 2008 год

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 200 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 9 794 600 руб.

Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 29 мая 2009 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 29 мая 2008 года

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов: в течение месяца после принятия решения о выплате дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Общая сумма дивидендов, фактически выплаченных по акциям данной категории (типа): 9 176 420 руб. (с учетом НДФЛ и по состоянию на 31 марта 2010 года).

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

за 2010 год

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 200 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 9 794 600 руб.

Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 17 июня 2011 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 17 июня 2011 года

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов: в течение месяца после принятия решения о выплате дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Общая сумма дивидендов, фактически выплаченных по акциям данной категории (типа): 9 181 450 руб. (с учетом НДФЛ и по состоянию на 31 марта 2012 года).

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

за 2011 год

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 200 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 9 794 600 руб.

Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 25 мая 2012 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 28 мая 2012 года

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов: в течение месяца после принятия решения о выплате дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

за 2012 год

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 250 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 12 250 000 руб.

Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 28 июня 2013 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 01 июля 2013 года

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов: в течение месяца после принятия решения о выплате дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

за 2013 год

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 250 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 12 250 000 руб.

Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 13 мая 2014 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 13 мая 2014 года

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов в соответствии с действующим законодательством.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

за 2014 год

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 150 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 7 350 000 руб.

Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 24 июня 2015 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 26 июня 2015 года

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов – Установить в качестве даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов: 10 июля 2015 года. Установить срок выплаты дивидендов зарегистрированным в реестре акционеров лицам – 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная
Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

за 2015 год

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 200 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 9 800 000 руб.

Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 27 июня 2016 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 27 июня 2016 года

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов – Установить в качестве даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов: 13 июля 2016 года. Установить срок выплаты дивидендов зарегистрированным в реестре акционеров лицам – 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

за 2016 год

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 300 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 14 700 000 руб.

Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 16 июня 2017 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 16 июня 2017 года

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов – Установить в качестве даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов: 03 июля 2017 года. Установить срок выплаты дивидендов зарегистрированным в реестре акционеров лицам – 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

за 2017 год

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 200 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 9 800 000 руб.

Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 20 июня 2018 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 20 июня 2018 года № 1-2018

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов – Установить в качестве даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов: 07 июля 2018 года. Установить срок выплаты дивидендов зарегистрированным в реестре акционеров лицам – 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

за 2018 год

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 150 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 7 350 000 руб.

Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 21 июня 2019 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 21 июня 2019 года № 1-2019

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов – Установить в качестве даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов: 08 июля 2019 года. Установить срок выплаты дивидендов зарегистрированным в реестре акционеров лицам – 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

1.5. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

Отраслевые риски

АО "Специализированный Застройщик «КСМ» осуществляет свою деятельность в строительной отрасли на территории Российской Федерации.

На деятельность существенным образом влияет макроэкономическая ситуация в стране и в регионе. В случае ухудшения ситуации, компания будет придерживаться стратегии «удержания лидирующих позиций».

Изменение цен на сырье, услуги повлияет на цену производства работ и услуг строительной организации. Опережающий рост цен на материалы и подрядные работы по сравнению с ростом цен на недвижимость может негативно повлиять на рентабельность жилищного строительства. Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и услуги компании связаны со снижением спроса на недвижимость и услуги организации. При возникновении указанных рисков Общество предпримет действия по оптимизации сбытовой политики, снижению издержек и цен на свою продукцию.

Страновые и региональные риски

В настоящее время в стране и регионе происходят значительные политические и экономические изменения, направленные на стабилизацию экономики и экономический рост. Негативно на деятельность Общества сказывается сокращение выделяемых участков для застройки. Согласно поправкам, внесенным в Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с 1 июля 2019 года в Российской Федерации перешли на новую схему финансирования строительства многоквартирных домов через эскроу-счета. Согласно новому порядку деньги дольщиков застройщик напрямую не получает, их размещают на специальных счетах в аккредитованных банках, а строительство идет за счет банковского проектного финансирования, данные законодательные изменения существенно повлияли на темпы объемов вводимого жилья. В случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране и регионе на свою деятельность, Общество предпримет действия по повышению эффективности производства и финансовой политики предприятия.

Финансовые риски

Финансовым показателем, наиболее подверженным рискам, связанным с повышением процентных ставок, является прибыль компании. В ходе своей деятельности АО "Специализированный Застройщик «КСМ» привлекает заемные средства. С ростом процентных ставок увеличиваются проценты по кредитам в коммерческих банках, и соответственно снижается прибыль компании. Кроме того, рост процентных ставок может вызвать увеличение дисконта при приобретении жилья покупателями на ранних стадиях строительства, что также ведет к снижению прибыли компании. По оценке Общества, вероятность роста процентных ставок не высока, но в случае повышения ставок, - это может негативно сказаться на повышении затрат. При росте инфляции финансовым показателем, наиболее подверженным изменению, является себестоимость и прибыль. Существует также риск потерь, связанных с потерями в реальной стоимости дебиторской задолженности при существенной отсрочке или задержке платежа. При существенном росте инфляции компания планирует повысить оборачиваемость денежных средств и приспособить свою ценовую политику к изменившимся условиям.

Правовые риски

Правовые риски, связанные с деятельностью АО «Специализированный Застройщик КСМ»:

- изменением налогового законодательства: изменения в налоговом законодательстве, налоговом и нормативном регулировании оказывают влияние на финансово-хозяйственную деятельность АО "Специализированный Застройщик «КСМ» и его рентабельность;
- Общество участвует в судебных процессах, которые не могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

Риски, связанные с деятельностью Общества

Прочие риски, связанные с деятельностью Общества, не могут в значительной степени повлиять на финансово-хозяйственную деятельность компании, движение денежных средств или результаты деятельности.

1.6. Перечень совершенных в отчетном году Обществом сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками

Таких сделок не было.

1.7. Перечень совершенных в отчетном году Обществом сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками с заинтересованностью

Таких сделок не было

1.8. Совет директоров Общества (действует с 21.06.2019 по 25.06.2020)

Состав Совета директоров:

1) Андреев Аркадий Васильевич

Образование – высшее

Пенсионер

- Владеет акциями Общества в количестве 336 шт.
- 2) Вархоев Владимир Васильевич
Образование – высшее
пенсионер
Владеет акциями Общества в количестве 43 шт.
- 3) Макаров Николай Иванович
Образование – высшее
Генеральный директор АО «КСМ»
Владеет акциями Общества в количестве 34 521 шт.
- 4) Макаров Олег Николаевич
Образование – высшее
Индивидуальный предприниматель
Владеет акциями Общества в количестве 700 шт.
- 5) Макарова Наталья Васильевна
Образование – высшее
Индивидуальный предприниматель
Владеет акциями Общества в количестве 1000 шт.
- 6) Окулова Татьяна Владимировна
Образование – высшее
Главный бухгалтер АО «КСМ»
Владеет акциями Общества в количестве 100 шт.
- 7) Федорец Михаил Петрович
Образование – высшее
Пенсионер
Владеет акциями Общества в количестве 330 шт.
- Изменений в составе Совета директоров, имевших место в отчетном году, не было.

1.9. Единоличный исполнительный орган Общества

Генеральный директор АО «КСМ» - Макаров Николай Иванович
Образование – высшее
Владеет акциями Общества в количестве 34 521 шт.

1.10. Вознаграждения членов Совета директоров

Критерии определения вознаграждения для членов совета директоров – по решению общего собрания акционеров, с учетом финансовых возможностей Общества и объема работы, выполняемой членами Совета директоров.

1.11. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения

В Обществе нет Кодекса корпоративного поведения.

1.12. Иная информация, предусмотренная Уставом Общества или другим внутренним документом

Иной информации нет.

