

Предварительно утвержден Советом
директоров АО «Специализированный
Застройщик «КСМ»
Протокол от 16 мая 2019 года
№ 16-05-2019

Председатель Совета директоров


_____ Т.В. Окулова

Утвержден годовым Общим собранием
акционеров АО «Специализированный
Застройщик «КСМ»
Протокол от «21» июня 2019 г. № 21-06-2019

Председатель Общего собрания акционеров


_____ Т.В. Окулова

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Акционерное общество «Специализированный Застройщик «Карелстроймеханизация» (по итогам 2018 финансового года)

Место нахождения Общества: Республика Карелия, город Петрозаводск

Генеральный директор



_____ Н.И. Макаров

Главный бухгалтер

_____ / Т.В. Окулова

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.

В 2018 году Общество вело свою деятельность в следующих основных направлениях:

1. гражданское строительство (Микрорайон Древянка-7, детский сад на 300 мест в микрорайоне Древянка 7)
2. строительство гидротехнических сооружений (Белопорожская МГЭС)
3. строительство автодорог и прочих сооружений транспортной инфраструктуры (Мост через реку Иийоки).

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 2018 году продолжить работу по возведению жилого микрорайона «Древянка -7», строительство Белопорожской МГЭС, строительство сооружений транспортной инфраструктуры (мостов).

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 2018 году АО «Специализированный Застройщик «КСМ» заработало прибыль в размере 57 490 тысяч рублей.

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 2019 году Общество ставит перед собой следующие задачи:

- Увеличить объем чистой прибыли.
- Сохранить свои основные фонды и продолжить их обновление.
- Присутствовать во всех сегментах строительного рынка Республики Карелия.

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

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 экономического роста. Проведена большая часть налоговой реформы, постепенно совершенствуется корпоративное законодательство в отношении защиты собственности. Тем не менее, риск принятия неправомерных судебных решений может негативно сказаться на деятельности Общества. Структурные изменения налогового законодательства могут привести к повышению налога на имущество физических лиц, снижению спроса и увеличению предложения жилья. Негативно на деятельность Общества может сказаться и сокращение выделяемых участков для застройки.

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 20.06.2018 по 21.06.2019)

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 34 488 штук.

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 34 488 штук.

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.