

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«Трест Севзапкурортстрой»**

**УТВЕРЖДЕН:**

**Годовым общим собранием акционеров  
ЗАО «Трест СЗКС»  
«23» апреля 2024 г.  
Протокол № 41 от «23» апреля 2024 г.**

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:**

**Советом директоров  
ЗАО «Трест СЗКС»  
«20» марта 2024 г.  
Протокол № 4 от «20» марта 2024 г.**

**Председатель Совета директоров**

 **/Т. П. Светлишина/**

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ  
по результатам работы  
за 2023 год**

**Генеральный директор**



**С. А. Тихомиров**

## I. Положение общества в отрасли

Приоритетными видами деятельности общества в 2023 году является сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества.

Общество занимает устойчивое положение в отрасли, по направлению своей основной деятельности - сдачи в аренду собственного нежилого недвижимого имущества. Около двухсот юридических лиц являются арендаторами офисных, складских и производственных помещений, а также сдается в аренду, принадлежащий обществу железнодорожный путь.

В 2023 году доля дохода в обществе от основной хозяйственной деятельности составила 99,64 % (61 012,5 тыс. руб.),

- прочие виды деятельности составили 0,36% ( 223,4 тыс. руб.) – это аренда грузового автотранспорта с водителем.

В строительной отрасли в Санкт-Петербурге достаточно высока конкуренция, особенно на рынке строительства жилья. Поэтому общество полностью отказалось от жилищного строительства, сосредоточив усилия на развитии и совершенствовании своих объектов недвижимости.

Например, за счет собственных средств, начат капитальный ремонт здания по адресу: Рузовская улица, дом 18 литер Г для приспособления под административное здание с паркингом на первом этаже, установлен постоянный забор на территории, прилегающей к этому зданию

## II. Отчет Совета директоров о результатах развития общества по приоритетным направлениям деятельности

Совет директоров оценивает итоги развития общества по приоритетному направлению его деятельности в 2023 году как удовлетворительные, учитывая непростую ситуацию экономике. По итогам отчетного года получена значительная прибыль.

Наименование показателя	2023 г.	2022 г.
Выручка от продажи товаров, продукции и услуг, тыс. руб.	61 236	61 144
Расходы по обычной деятельности	54 991	50 134
Прочие доходы	54	809
Прочие расходы	670	3 785
Прибыль (убыток) до налогообложения	5 629	8 037
Налог на прибыль тыс. руб.	1 280	429
Чистая прибыль (убыток), руб.	4 349	7 608

## III. Перспективы развития общества

Перспективный план развития общества в настоящее время утвержден на 2024 г.

За счет собственных средств планируется продолжение капитального ремонта здания по Рузовской 18 литер Г под размещение офисов, что может расширить возможности по предоставлению услуг по аренде. Ориентировочный срок сдачи объекта - четвертый квартал 2024 года.

Продолжится необходимый ремонт и усовершенствование объектов недвижимости (в том числе производственных баз) для успешной сдачи их в аренду.

#### IV. Состояние чистых активов Общества

Показатели (в тыс. руб.)	2023 год	2022 год	2021 год
Стоимость чистых активов	126 786	123 138	116 093
Размер уставного капитала	4 900	4 900	4 900

#### V. Информация об объёме каждого из энергоресурсов, использованных в отчетном году

Вид энергетического ресурса	Объём потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объём потребления, тыс. руб.
Атомная энергия	Нет		
Тепловая энергия	890	Гкал	2 198=
Электрическая энергия	11881778	КВт/час	10 056=
Электромагнитная энергия	Нет		
Нефть	Нет		
Бензин автомобильный	993	литр	49=
Топливо дизельное	37 730	литр	2 212=
Мазут топочный	Нет		
Газ естественный (природный)	Нет		
Уголь	Нет		
Горючие сланцы	Нет		
Торф			
Другие			

#### VI. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества

В отчетном году Обществом производилась выплата дивидендов за следующие периоды:

Дивидендный период	Категория (тип) акций	Размер дивиденда на одну акцию, руб.
2022 год	Обыкновенные	10
	Привилегированные	10

Решение о выплате дивидендов за 2022 год было принято на годовом общем собрании акционеров по итогам 2022 года, которое состоялось «26» апреля 2023 года.

#### VII. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества

Основными факторами риска, которые могут повлиять на деятельность общества, можно определить следующие риски:

- правовые, связанные с изменениями в налоговом законодательстве оказывают существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность ЗАО «Трест Севзапкурортстрой», так как возникает возможность быть подверженным штрафным санкциям и, как следствие, незапланированным убыткам.

Так как эмитенту требуется наличие лицензии и допусков от Саморегулируемой организации, связанной с основной деятельностью общества (осуществление строительно-монтажных и реставрационных работ), изменение требований законодательства по лицензированию, оказывает существенное влияние на его деятельность.

Осознавая наличие вышеперечисленных рисков, общество предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации.

### **VIII. Состав Совета директоров акционерного общества**

В 2023 году, в соответствии с решением годового общего собрания акционеров от 26 апреля 2023 г, в Совет директоров были избраны:

**Председатель Совета директоров:** Светлишина Татьяна Петровна

Год рождения: 1953 г.

Сведения об образовании: высшее

Место работы: ЗАО «Трест СЗКС»

Наименование должности по основному месту работы: главный специалист по кадрам

Доля участия в уставном капитале эмитента: 1,2871%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 0,1034%

**Член Совета директоров:** Кравченко Елена Борисовна

Год рождения: 1963 г.

Сведений об образовании: высшее.

Место работы: ЗАО «Трест СЗКС»

Наименование должности по основному месту работы: заместитель генерального директора.

Доля участия в уставном капитале эмитента: 0,0114%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 0,0123 %

**Член Совета директоров:** Несмачный Владимир Владимирович

Год рождения: 1962 г.

Сведения об образовании: высшее

Место работы: ЗАО «Трест СЗКС»

Наименование должности по основному месту работы: главный инженер

Доля участия в уставном капитале эмитента: 0,8329%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 0,7068 %

**Член Совета директоров:** Тихомиров Сергей Алимович

Год рождения: 1960 г.

Сведения об образовании: высшее

Место работы: ЗАО «Трест СЗКС»

Наименование должности по основному месту работы: Генеральный директор

Доля участия в уставном капитале эмитента: 75,2957%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 77,9522%

**Член Совета директоров:** Чумачев Павел Нефодиевич

Год рождения: 1956 г.

Сведений об образовании: среднее

Место работы: неработающий пенсионер

Наименование должности по основному месту работы:- .

Доля участия в уставном капитале эмитента:0,2700%

Доли принадлежащих такому лицу обыкновенных акций общества: 0,2917 %

В течение 2023 года членами Совета директоров сделки с акциями Общества не совершались.

#### **IX. Состав исполнительных органов акционерного общества**

В соответствии с Уставом общества, полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет Генеральный директор. Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен.

Генеральный директор: **Тихомиров Сергей Алимович**

Год рождения: **1960 г.**

Сведения об образовании: **высшее.**

Место работы: **ЗАО «Трест СЗКС».**

Наименование должности по основному месту работы: **Генеральный директор.**

Доля участия в уставном капитале эмитента:**75,2957%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **77,9522%.**

В течение 2023 года членами исполнительных органов общества сделки с акциями общества не совершались.

#### **X. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также критерии определения и размер вознаграждения и компенсаций расходов, выплаченных членам исполнительных органов Общества и членам Совета директоров Общества в течение 2023 года**

Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждений и компенсаций расходов членам исполнительных органов, следующие:

Коллегиальный исполнительный орган в ЗАО «Трест Севзапкурортстрой» не предусмотрен Уставом.

Вознаграждение единоличного исполнительного органа (генерального директора Тихомирова С.А.) определяется как фиксированная сумма (ежемесячный оклад) в соответствии с трудовым договором, также в соответствии с положением о премировании персонала может выплачиваться дополнительное вознаграждение. Отдельно размер вознаграждения единоличного исполнительного органа не раскрывается с учетом установленного в ЗАО режима конфиденциальности в отношении сведений о вознаграждении единоличного исполнительного органа.

Компенсации расходов единоличному исполнительному органу – генеральному директору – не производится.

Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждений и компенсаций расходов членов Совета директоров общества следующие:

- по решению общего собрания акционеров Совету директоров общества в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждение **и** (или)

компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членом Совета директоров общества. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания акционеров в зависимости от вклада каждого члена Совета директоров в развитие общества.

В настоящее время общество не практикует выплату вознаграждений членам Совета директоров, хотя в дальнейшем такие выплаты не исключаются.

Компенсации расходов членам Совета директоров за осуществление ими соответствующих функций не осуществляются.

## **XI. Сведения о соблюдении обществом принципов и рекомендаций кодекса корпоративного управления**

Обществом официально не утвержден кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ, однако ЗАО «Трест Севзапкурортстрой» обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении обществом и получению информации о деятельности общества в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах», Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными актами Банка России.

Основным принципом построения обществом взаимоотношений с акционерами и инвесторами является разумный баланс интересов общества как хозяйствующего субъекта и как акционерного общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов своих акционеров.

## **XII. Сведения о крупных сделках, совершенных обществом в отчетном году**

Акционерным Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками – не совершались.

## **XIII. Сведения о сделках с заинтересованностью, совершенных обществом в отчетном году**

Общество в 2023 году не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

## **XIV. Дополнительная информация для акционеров**

Уставный капитал общества равен 4 900 000 рублям и разделен на 64 800 штук обыкновенных акций и 5 200 штук привилегированных акций номиналом 70 рублей.

Регистратором ЗАО «Трест Севзапкурортстрой» в соответствии с заключенным договором является Общество с ограниченной ответственностью «Оборонрегистр» (лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра № 10-000-1-00348 от 25.03.2008г.), тел. 8(812)363-08-37.

По вопросам выплаты начисленных дивидендов можно обращаться:

Адрес: РФ, город Санкт-Петербург, улица Рузовская, дом 16, литера А, пом. 1Н, оф. 117.

Контактные телефоны: 8(812) 316-22-40; 8 (812) 316-27-66

По вопросам получения доступа к информации для акционеров можно обращаться:

Адрес: РФ, город Санкт-Петербург, улица Рузовская, дом 16, литера А, пом. 1Н, оф. 117.

Контактный телефон 8 (812) 316-27-66