

**Годовой отчет за 2019 год  
Акционерного общества АО «Ленстройдеталь»**

**Основным направлением деятельности общества в 2019 году являлась:**

- Сдача в аренду производственных помещений и земельных участков

**Отчет по основным направлениям деятельности общества**

В настоящее время основным направлением деятельности общества является сдача в аренду производственных помещений и земельных участков.

Общая площадь земельных участков в собственности АО «Ленстройдеталь» в 2019 году составила 48 238 м<sup>2</sup>, из них площадь земельных участков, сдаваемых в аренду - 41 725 м<sup>2</sup>. Основными арендаторами земельных участков являются предприятия, занимающиеся переработкой вторсырья, производством упаковочных материалов, автотранспортные предприятия.

**Финансовые результаты и финансовое состояние Общества**

За 2019 год было реализовано готовой продукции 1 513 тыс. руб. (без учета НДС)

- Тротуарной плитки 1 364 тыс. руб
- Поребрика 135 тыс. руб.
- Камень бортовой 14 тыс. руб.

Также АО «Ленстройдеталь» осуществляет другие виды деятельности, учитываемые в бухгалтерском учете в составе основных, выручка от которых в 2019 году составила:

- по сдаче в аренду имущества 51 983 тыс. руб.
- от реализации покупных товаров 7 696 тыс. руб.
- от услуг по доставке и перекачке продукции 2 009 тыс. руб.
- себестоимость реализованной готовой продукции в сумме 3 035 тыс. руб.
- себестоимость реализованных услуг по доставке продукции 1 682 тыс. руб.
- себестоимость реализованных покупных изделий 7 684 тыс. руб.

Управленческие расходы - 10 миллионов 847 тыс. рублей;

Коммерческие расходы- 3 тыс.руб.

Прибыль от продаж -3 миллиона 2 238тыс. рублей;

Прочие доходы составили 27 миллионов 574 тыс. рублей, в том числе:

- от реализации основных средств – 8 миллионов 407 тыс. рублей;
- от реализации прочего имущества – 1 миллиона 449 тыс. рублей;
- доходы от реализации прав в рамках осуществления фин. услуг- 2 миллиона 250 тыс.руб.
- Доход в виде списанной кредиторской задолженности 15 170 тыс. рублей.
- прочее 298 тыс. руб.

Прочие расходы составили – 40 миллионов 738 тыс. рублей, в том числе:

- Расходы, связанные с реализацией прочего имущества – 1 миллион 338 тыс. рублей;
- Расходы, связанные с реализацией основных средств - 1 миллион 035 тыс. рублей;
- Расходы на реализацию прав в рамках осуществления фин. услуг-2 миллиона 618 тыс.руб.
- Проценты к уплате – 19 миллионов 812 тыс. рублей
- Услуги банка – 204 тыс. рублей;
- Взносы- 665 тысяч рублей;
- Расходы в виде списанной дебиторской задолженности - 14 миллион 695 тысяч рублей;
- Прочее - 371 тыс. рублей.

Убыток до налогообложения за 2019 год составила -9 962 тыс. рублей.

Изменение отложенных налоговых обязательства и активов - минус 134 тыс. рублей

Изменение отложенных налоговых обязательства и активов - плюс 348 тыс. рублей

Налог на прибыль: 0-00 тыс. рублей.

Убыток за 2019 год составляет -9 961 тыс. рублей.

Валюта актива баланса (сумма средств, принадлежащих предприятию) за 2019 год уменьшалась на 35 405 тыс. рублей

Общество имеет на балансе запасы в сумме 169 069 тысяч руб., в том числе:

- производственные запасы 124 миллиона 246 тысяч рублей;
- готовая продукция, товары на складе 44 миллиона 823 тысяч рублей;

На балансе общества имеются основные средства (по остаточной стоимости) на сумму 76 миллиона 118 тыс. рублей,

Начислено амортизации по основным средствам в сумме 12 миллиона 431 тыс. рублей.

Для пополнения своих оборотных средств в отчетном году АО «Ленстройдеталь» привлекало кредиты «Банк ВТБ (ПАО)»



За 2019 Общество выплатило банкам процентов за кредит на общую сумму 4 миллиона 708 тыс. рублей.

Размер уставного капитала не менялся и составляет 533 тыс. руб.

В 2019 АО «Ленстройдеталь» использовало следующие виды энергетических ресурсов:

- электроэнергия на сумму 10 миллионов 518 тыс. руб.
- тепловой энергии на сумму 746 тыс.
- получено услуг по водоснабжению и водоотведению на сумму 1 миллион 034 тыс. рублей;
- использовано топлива на сумму 35 тыс. рублей
- бензин автомобильный -18 тыс. литров
- дизельное топливо – 17 тыс. литров

## **Кадры**

Максимально полное использование трудового потенциала работников АО –ключевой фактор для данной деятельности в условиях рыночных отношений. От эффективного использования знаний и умений работников зависит увеличение объемов производства, качество выпускаемой продукции и выполненных работ, финансовое положение предприятия.

Списочная численность акционерного общества на 31.12.2019 г. составила 4 человек.

В АО работают с высшим образованием 3 человек, в т.ч. руководители – 2 чел.

Специалисты – 2 чел.

Эффективность кадровой политики будет выше, в том случае, если предприятие улучшит работу по подготовке кадров и их непрерывному обучению.

Необходимо обратить особое внимание на подготовку специалистов в области информационно-коммуникационных технологий. Навыки работы с информационными системами должны освоить все.

В 2020 году продолжится обучение в области информационно-коммуникационных технологий специалистов и руководителей предприятия.

## **Перспективы развития Общества, задачи на 2020 год**

В 2020 году АО «Ленстройдеталь» планирует провести реконструкцию административного здания предприятия, завершить работы по увеличению мощности энергоснабжения производственных площадей, а также работы по благоустройству территории для привлечения новых арендаторов.

## **Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества:**

Риски, связанные с деятельностью эмитента, носят преодолимый характер.

Эмитент осуществляет свою деятельность на фоне роста конкуренции в строительной индустрии, что заставляет выбирать стратегию расширения и универсализации, освоения новых типов технологий.

Что касается рисков, связанных с текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент, а также с возможной ответственностью эмитента по долгам третьих лиц, то они минимальны.

Кроме того, такие факторы риска, как изменения в налоговом законодательстве и инфляционные риски могут негативно сказаться на деятельности предприятия.

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

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

Отраслевые, технологические и производственные риски.

К отраслевым, технологическим и производственным рискам общества относятся:

- увеличение цен на сырье, поставляемое обществу, что в итоге отразится на конечной цене продажи;
- усиление конкуренции со стороны российских производителей.

Финансовые риски.

К финансовым рискам относятся:

- ускорение инфляции. Рост цен на сырье, как результат - рост цен поставщиков;
- рост ставок по кредитам.

Правовые риски.

К правовым рискам относятся:

- увеличение налоговых ставок, что влечет за собой снижение чистой прибыли и уменьшение средств на выплату дивидендов и реализацию программ развития;
- введение новых требований к налоговой отчетности, что повлечет необходимость обучения персонала или найм новых сотрудников.

Страновые и политические риски:

- экономический кризис в России;
- зависимость российской экономики от цен на нефть.

**Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также**



инных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении

Наименование сделки	Дата сделки	Стороны сделки	Сумма сделки Руб.	% от активов	Орган, одобрявший сделку/ дата
Таких сделок не было					

**Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении**

Наименование сделки	Дата сделки	Предмет и существенные условия сделки, заинтересованные лица	% от активов	Орган, одобрявший сделку/ дата
Договор купли-продажи №10/10	31.10.2019	<p><u>Предмет сделки:</u></p> <p>1. Нежилое помещение с кадастровым номером <b>78:36:0005575:3265</b>, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера А, пом.1-Н, площадь 1973,4 кв.м.</p> <p>2. Нежилое помещение с кадастровым номером <b>78:36:0005575:3155</b>, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера А, пом.3-Н, площадь 22,2 кв.м.</p> <p>3. Нежилое помещение с кадастровым номером <b>78:36:0005575:3266</b>, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера А, пом.5-Н, площадь 533,5 кв.м.</p> <p>4. 2528/10123 долей в праве собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера А, кадастровый номер <b>78:36:0005575:3268</b>, площадью 10123 кв.м</p> <p>5. Земельный участок с кадастровым номером <b>78:36:0005575:3325</b>, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера Е, участок 1, площадь 19 862 кв.м.</p> <p>6 Земельный участок с кадастровым номером <b>78:36:0005575:3328</b>, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, участок 16 (южнее дома 16, литера А по 5-му Верхнему переулку), площадь 6582 кв.м.</p> <p><u>Стороны сделки:</u>АО «Ленстройдеталь» и ООО «Ленстройдеталь»;</p> <p><u>Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделок, основания, по ко-</u></p>		Совет Директоров

		<p><u>торым лица, имеющие заинтересованность в совершении сделок, являются таковыми:</u>  Николаев М.В. – Генеральный директор ООО «Ленстройдеталь» и член Совета Директоров АО «Ленстройдеталь»;</p> <p><u>Цена сделки</u> – 29 162 000 (Двадцать девять миллионов сто шестьдесят две тысячи) руб. 00 коп., в том числе НДС 20% - 1 505 333,34 руб., оплата за объекты недвижимости, производится в течение года после даты государственной регистрации перехода права собственности на Покупателя.</p> <p><u>Иные условия:</u>  Покупатель согласен принять объекты недвижимости с обременением правами третьих лиц в виде ипотеки по договору залога недвижимого имущества №25/1/19/10 от 26.07.19 (ипотека имущества третьего лица), заключенному между АО «Ленстройдеталь» и Банк ВТБ (ПАО); -</p> <p>До исполнения обязательств по оплате объекты недвижимого имущества не находятся в залоге у Продавца.</p>		
--	--	---	--	--

#### Дивиденды общества

На существующем этапе развития основной деятельности дивидендная политика общества предусматривает, что вся прибыль (остаётся в распоряжении общества в качестве нераспределённой прибыли прошлых лет/направляется на погашение убытков прошлых лет), однако в среднесрочной перспективе не исключено, что акционеры пересмотрят дивидендную политику.

По итогам 2019 г. дивиденды обществом не начислялись и не выплачивались.

Акционеры/наследники, не получившие своевременно дивиденды, начисленные за предыдущие периоды в Общество, не обращались.

#### Состав Совета директоров АО «Ленстройдеталь»

До 20 августа 2019 в Обществе действовал Совет директоров, избранный 28 июня 2018 года на годовом общем собрании (повторном) акционеров в следующем составе:

№ п/п	Ф.И.О. члена Совета директоров	Краткие биографические данные члена Совета директоров	Сведения о владении акциями, % от уставного капитала
1	Николаев Михаил Викторович	Родился в 1966 г. Проживает в Санкт-Петербурге Образование среднее специальное, место работы ООО «Альфа-Строй»	Акциями общества не владеет.
2.	Пашкова Людмила Георгиевна	Родилась в 1958 г. Проживает в г. Санкт-Петербурге Образование Высшее Пенсионер	Акциями общества не владеет.
3	Петренко Татьяна Владимировна	Родился в 1979 г. Проживает в Санкт-Петербурге Образование высшее Место работы АО «Ленстройдеталь», экономист	Акциями общества не владеет
4	Русаков Роман Владимирович	Родился в 1974 г. Проживает в г. Санкт-Петербурге Образование Высшее Место работы ООО «Артемида»	28,32 %



3	Сабылин Андрей Игоревич	Родился в 1974 г. Проживает в Санкт-Петербурге Образование высшее Место работы АО «Ленстройдеталь»	39,63 %
---	-------------------------	---	---------

С 28 июня 2018г. в Обществе действовал Совет директоров, избранный 28 июня 2018 года на годовом общем собрании акционеров следующего составе:

№ п/п	Ф.И.О. члена Совета директоров	Краткие биографические данные члена Совета директоров	Сведения о владении акциями, % от уставного капитала
1	Николаев Михаил Викторович	Родился в 1966 г. Проживает в Санкт-Петербурге Образование среднее специальное, место работы ООО «Альфа-Строй»	Акциями общества не владеет.
2.	Пашкова Людмила Георгиевна	Родилась в 1958 г. Проживает в г. Санкт-Петербурге Образование Высшее Пенсионер	Акциями общества не владеет.
3	Петренко Татьяна Владимировна	Родился в 1979 г. Проживает в Санкт-Петербурге Образование высшее Место работы АО «Ленстройдеталь»	Акциями общества не владеет
4	Русаков Роман Владимирович	Родился в 1974 г. Проживает в г. Санкт-Петербурге Образование Высшее Место работы ООО «Артемида»	28,32 %
3	Сабылин Андрей Игоревич	Родился в 1974 г. Проживает в Санкт-Петербурге Образование высшее Место работы АО «Ленстройдеталь»	39,63 %

В течение 2019 года членами Совета директоров сделок с акциями общества не совершалось.

#### Исполнительный орган общества

В соответствии с Уставом Общества, полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет Генеральный директор.

#### Генеральный директор

№	ФИО	Должности, занимаемые в исполнительных органах управления иных организаций. Краткие биографические данные	Сведения о владении акциями Общества в отчетном году
1	Сабылин Андрей Игоревич, назначен на должность 14 августа 2011 года	1976 года рождения. Образование высшее. Должностей в исполнительных органах управления иных организаций не занимает	Обыкновенные 193394 шт. Привилегированные 17663 шт

В настоящее время общество не практикует выплату вознаграждений членам Совета директоров, хотя в дальнейшем такие выплаты не исключаются. Коллегиальный исполнительный орган в Обществе не предусмотрен Уставом

Единственным членом органов управления общества, который в течение 2019 года получал вознаграждение от общества (включая заработную плату членов органов управления акционерного общества, являвшихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, а также иные виды вознаграждений, которые были выплачены акционерным обществом в течение отчетного года), является единоличным исполнительным органом АО «Ленстройдеталь» - Генеральный директор Сабылин Андрей Игоревич.

Вознаграждение единоличного исполнительного органа определяется как фиксированная сумма (ежемесячный оклад) в соответствии с трудовым договором, также по итогам каждого (месяца/квартала/года) и за особые достижения в соответствии с (системным положением о премировании персонала) может выплачиваться дополнительное вознаграждение. Отдельно размер вознаграждения единоличного



исполнительного органа не раскрывается с учетом установленного в АО режима конфиденциальности в отношении сведений о вознаграждении единоличного исполнительного органа.

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

Размер компенсаций расходов единоличного исполнительного органа не раскрываются с учетом установленного в АО режима конфиденциальности в отношении сведений о компенсациях расходов единоличного исполнительного органа.

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

Обществом официально не утвержден кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ, однако Общество 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.

### **Дополнительная информация для акционеров**

Уставный капитал общества равен 532 552 рублям и разделен на 482 002 штуки обыкновенных акций и 50 550 штук привилегированных акций номиналом 1 рубль.

Регистратором Общества в соответствии с заключенным договором является

Акционерное общество «РТ-Регистратор»:

Дата и номер регистрации: 14.12.1995 г. ОГРН 1025403189790 Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Место нахождения: ул. Донская, 13 г. Москва Российская Федерация 119049

Санкт-Петербургский филиал АО «РТ-Регистратор»: 190020, город Санкт-Петербург, Нарвский проспект, дом 22, литер А, этаж 5, помещение 14-Н, офис 35

телефон: +7 (812)339-96-39; +7 (995) 607-05-15

E-mail: spb@rtreg.ru

АО «РТ-Регистратор» сегодня - это один из крупнейших регистраторов России.

В 2018 году регистратор перешел под контроль Государственной корпорации «Ростех».

Основные задачи АО "РТ-Регистратор" - это консолидация реестров всех компаний государственной корпорации в одном регистраторе с последующим развитием и расширением клиентской базы, обеспечение качества обслуживания эмитентов и акционеров, внедрение новейших электронных технологий, а также гарантия высокого уровня защиты информации.

В настоящее время АО "РТ-Регистратор" входит в число ведущих регистраторов России, является быстроразвивающейся и высокотехнологичной компанией, осуществляющей ведение реестров предприятий и компаний оборонно-промышленного комплекса Российской Федерации, а также всех акционерных обществ, которые доверили нам ведение своего реестра.

Деятельность по ведению реестра владельцев ценных бумаг АО "РТ-Регистратор" осуществляет в соответствии с лицензией, выданной ФКЦБ России 19.03.2004 № 045-13966-000001 без ограничения срока действия.