ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
За 2025 г.

Открытое Акционерное Общество
«Яргоргражданстрой»

Код эмитента | 0 | 9 | 8 | 0 | 7 | - | A |

Юридический адрес: г. Ярославль, ул. Лисицына 3а
ИНН 7601001202

Контактная информация:
Тел. 8-0852-21-16-85 ген. директор А. В. Калинин
8-0852-21-37-55 гл. бухгалтер Г. С. Моткова
Адрес страницы в сети Интернет:
disclosure.ru/issuer/7601001202/

Генеральный директор _____ А.В. Калинин
Дата «18» марта 2026 г.

Главный бухгалтер _____ Г. С. Моткова
Дата «18» марта 2026 г.

Подтвержден ревизионной комиссией 20.03.2026г

Утвержден советом директоров 26.03.2026г

Утвержден общим собранием акционеров 29.04.2026г

1. Сведения о положение акционерного общества.

Полное фирменное наименование общества: Открытое акционерное общество «Яргоргражданстрой».
Сокращенное: ОАО «Яргоргражданстрой».
Дата государственной регистрации общества: 25.03.1993г.
Основной государственный регистрационный номер: 1027600687322.
Наименование регистрирующего органа: Инспекция МНС России по Кировскому району г. Ярославля.
Место нахождения общества: 150049, г. Ярославль, ул. Лисицына, д. 3а
Реестродержателем ОАО «Яргоргражданстрой» является Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т».
Сокращенное фирменное название Регистратора «НРК-Р.О.С.Т.».
Дата, с которой ведение реестра именных ценных бумаг эмитента осуществляется указанным регистратором: 30.09.2014 г.
Уставный капитал ОАО «Яргоргражданстрой» составляет 3596(Три тысячи пятьсот девяносто шесть) рублей. Он складывается из номинальной стоимости акций, приобретенных акционерами, в том числе:
- обыкновенные именные бездокументарные акции, номинальной стоимостью 1 рубль в количестве 3596 штук, государственный регистрационный номер 1-01-09807-А от 08.06.2012г.
Открытое акционерное общество «Яргоргражданстрой» основное направление деятельности которого, согласно Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД-2) является:

1. Раздел «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» Этот раздел включает: деятельность арендодателей, агентов и брокеров в одной или нескольких из следующих областей – покупка или продажа недвижимости, сдача в наем недвижимости, предоставление других услуг в сфере недвижимости.
2. Класс «Операции с недвижимым имуществом».
   Сдача в наем собственного нежилого имущества, в настоящее время занимает стабильное положение в отрасли, обусловленное высоким качеством предоставляемых услуг. Для чего необходимо постоянно следить за качеством помещений, своевременно производить текущие и капитальные ремонты.
   С каждым годом продолжаем развиваться, обеспечивая рост финансового результата от продаж.

2. Приоритетные направления деятельности акционерного общества.

Для динамичного развития общества, обеспечения устойчивого финансового положения, надежной перспективы на будущее,

основополагающим является определение приоритетных направлений развития общества.

Главными приоритетными направлениями деятельности являются: сдача в наем собственное нежилое недвижимое имущество, включая земельные участки, стоянок для автотранспортных средств, другие виды хозяйственной деятельности, предусмотренные Уставом общества и незапрещенные законодательством.

Главной целью приоритетных направлений развития общества на ближайшие годы увеличение площадей за счет строительства и реконструкции.

3. Отчет совета директоров акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Совет директоров коллегиальный орган управления акционерным обществом, состоящий из равноправных членов, реализующих свои решения путем голосования на заседаниях.
Совет директоров орган управления, принимающий решения важнейших вопросов Общества, а не совещательный орган,
Все члены Совета директоров не имеют акций, доли в уставном капитале Общества.
В 2025 году сделки между Обществом и членами Совета директоров не совершались.
За прошедший отчетный год проведено 4 заседания Совета директоров.
Давая оценку деятельности Совета директоров Общества, хотелось бы отметить, что все они при осуществлении своих прав и исполнении обязанности, действовали в интересах Общества добросовестно и разумно, принимали участие во всех заседаниях.

Для оценки результатов хозяйственной деятельности общества необходим экономический анализ ряда финансовых показателей. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности общества представлены в таблице.

Основные показатели
Финансово-хозяйственной деятельности

№ пп	Наименование показателей	2025 г. тыс. руб.	2024 г. тыс. руб.
1.	Выручка от продаж товаров, услуг, работ	28695	26182
2.	Себестоимость проданных товаров, работ, услуг	18244	17898
3.	Прибыль от продаж	10451	8284
4.	Проценты к получению	-	-
5.	Проценты к уплате	-	-
6.	Прочие доходы	17	672
7.	Прочие расходы	(2109)	(1693)
8.	Налог на прибыль и иные обязательные платежи	(2178)	(1458)
9.	Чистая прибыль отчетного периода	6181	5805

Основной хозяйственной деятельностью Общества является сдача в наем собственного нежилого недвижимого имущества.

По итогам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2025 году получена чистая прибыль 6181 тыс. руб.

Выручка от продажи услуг за 2025 год возросла на 9% в сравнении с 2024 годом.

Структура затрат за 2025 -2024 гг.

Тыс. руб.

	Материальные затраты	Расходы на оплату труда	Отчисления на социальные нужды	амортизация	Прочие затраты	Итого затрат
2025	201	3548	1081	3093	10322	18245
2024	294	3556	1045	2911	10092	17898

Себестоимость проданных услуг возросла на 19%.

Состав и структура затрат по сравнению с предыдущими периодами без существенных изменений. В структуре затрат удельный вес занимают расходы на энергоресурсы, заработной платы, отчисление на социальные нужды, ремонт основных средств.

Наименование	Показатели тыс. руб.	
	2025 г.	2024г.
Дебиторская задолженность	2622	1668
Резерв по сомнительным долгам	664	3
Итого по стр. 1230 бухгал.баланса	1958	1665

Дебиторская задолженность возросла на 57 %.

Наименование	Показатели тыс. руб.	
	2025 г.	2024 г.
Кредиторская задолженность	2386	6827

Кредиторская задолженность снижена.
Динамика ряда финансовых коэффициентов показывает, что за указанный период они улучшились. Коэффициент наличия собственных средств соответствует средней финансовой устойчивости, рентабельность активов выше среднего.

Оценка стоимости чистых активов

	Значение показателей тыс. руб.	
	2025 г.	2024 г.
Чистые активы	42148	35967

Рост стоимости чистых активов за год составил более 17 %.

4. Информация об объемах использования акционерным обществом видов энергетических ресурсов.

В работе общества используются следующие виды энергоносителей

Наименование энергетического ресурса	Натуральное выражение	Денежное выражение руб. (без НДС)
Тепловая энергия	762,0 Гкал.	1621233
Электрическая энергия	324,7 тыс. Квт	2498188
Бензин автомобильный	18,5 л	1000

Атомная энергия, электромагнитная энергия, нефть, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф, дизельное топливо и др. не использовались.

5. Перспективы развития акционерного общества.

Дальнейшее развитие ОАО «Яргоргражданстрой» будет осуществляться на основании решений, принятых в соответствии с Уставом общества. Основные направления:

1. Увеличение объема площадей сдаваемых в аренду.
2. Увеличение размера прибыли, получаемой от приоритетного направления деятельности организации.
3. Развитие других видов деятельности, предусмотренных Уставом общества и являющихся перспективными.
4. Усиление материальной заинтересованности работников.
5. Повышение эффективности управления.
6. Минимизация расходов на содержание объектов недвижимости.
7. Привлечение инвестиционного капитала для развития.

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

В отчетном году дивиденды по акциям не выплачивались, так как на годовом общем собрании по итогам 2024 года, которое состоялось 24 апреля 2025 года, было принято решение: «Дивиденды по акциям не объявлять и не выплачивать, прибыль, полученную по завершению 2024 финансового года, оставить в распоряжение общества».

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества.

Деятельность общества по основным направлениям связана со следующими рисками:

- Изменения в Российской налоговой системе могут негативно отразиться на деятельности Общества:
  - внесение изменений и дополнений в акты Законодательства о налогах и сборах, касающихся увеличения налоговых ставок;
  - введение новых видов налогов.

  Данные существенные, так же как и иные изменения в налоговом законодательстве, могут привести к увеличению налоговых платежей и как следствие – снижению чистой прибыли Общества.
- Риск недобросовестности контрагентов.
- Отраслевые риски. На рынке существует множество организаций – конкурентов, сдающих свои площади в аренду. Их число постоянно растет. Это усиливает риск конкуренции.
- Риски, связанные с изменением политической и экономической ситуации в стране и регионе.

- Риск негативного влияния форс-мажорных обстоятельств чрезвычайного характера.

В целях минимизации отраслевых рисков Общество проводит следующие действия:

- постоянный анализ расчетов за поставляемые услуги,
- содержание помещений в хорошем состоянии, с учетом пожелания арендаторов,
- анализ возможных финансовых рисков, с целью их сокращения.

8. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» крупными сделками.

Обществом в отчетном году сделки, признаваемые крупными согласно устава Общества в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» не совершались.

9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

Сделки, в совершении которых имеется заинтересованность члена совета директоров Общества, Генерального директора или акционера имеющего 20 и более процентов голосующих акций Общества в отчетном периоде не совершались.

10. Состав совета директоров.

Высшим органом управления Общества является общее собрание акционеров. Согласно устава Общества, совет директоров избирается в составе 5 человек. Состав совета директоров утверждается на общем собрании.

В период с 25 апреля 2025 г по настоящее время (протокол от 25.04. 2024 г)

№ пп	Ф. И. О.	Занимаемая должность за последние 5 лет	Доля в уставном капитале ,%
1	Клюшкин Александр Алексеевич	Главный инженер «Яргоргражданстрой»	0,00%
2	Моткова Галина Сергеевна	Главный бухгалтер ОАО «Яргоргражданстрой»	0,00%
3	Володина Галина Ивановна	Инженер отдела кадров	0,00%

4	Ситникова Марина Валентиновна	Бухгалтер ОАО «Яргоргражданстрой»	0,00%
5	Калинин Александр Владимирович	Генеральный директор ОАО «Яргоргражданстрой»	0,00%

11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного общества.

В соответствии с уставом, руководство текущей деятельности Общества осуществляется Генеральным директором.
Заседанием совета директоров (протокол № 2 от 22.03.2023 г) на должность генерального директора сроком на 5 лет назначен Калинина Александра Владимировича 1979 года рождения.
Образование высшее
Ярославский государственный технический университет 2001 г.
С 2018 г. генеральный директор общества
Акциями не владеет, доли в уставном капитале не имеет, сделок по приобретению/отчуждению акций не совершал.
Родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента не имеет.
Генеральный директор организует выполнение решений Общего собрания акционеров и совета директоров Общества.

К компетенции Генерального директора Общества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров и совета директоров Общества.

Генеральный директор без доверенности действует от имени Общества, в том числе:

- осуществляет оперативное руководство текущей деятельностью Общества;
- имеет право первой подписи под финансовыми документами;
- распоряжается имуществом Общества, включая финансовые средства и кредиты, не превышающие 25 процентов активов Общества, для обеспечения его текущей деятельности в пределах, установленных настоящим Уставом;
- представляет интересы Общества, как в Российской Федерации, так и за ее пределами, в том числе в иностранных государствах;
- назначает своих заместителей, распределяет обязанности между ними, определяет их полномочия;
- подписывает от имени Общества трудовые договоры (контракты) с исполнительными органами управления юридических лиц, в которых Общество является Участником, если иное не предусмотрено уставом дочернего или зависимого общества;

- утверждает штаты, заключает трудовые договора с работниками Общества, применяет к ним меры поощрения и налагает на них взыскания;
- совершает сделки от имени Общества, за исключением сделок, которые отнесены настоящим Уставом в компетенции Общего собрания и совета директоров Общества;
- принимает решения о предъявлении от имени Общества претензий и исков к юридическим и физическим лицам;
- открывает счета Общества в банках и иных финансово-кредитных учреждениях;
- организует ведение бухгалтерского учета и отчетности Общества;
- издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества;
- исполняет другие функции, необходимые для достижения целей деятельности Общества и обеспечения его нормальной работы, в соответствии с уставом Общества и действующим законодательством РФ.

12. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа и каждого члена совета директоров.

Вознаграждения генеральному директору состоит из базовой заработной платы (должностной оклад, размер которого определяется трудовым договором). Дополнительных вознаграждений не предусмотрено и не выплачивалось.

Вознаграждения и компенсации расходов членам совета директоров Общества не выплачивалось.

Членам Совета директоров, занимающим штатные должности в Обществе, выплачивается заработная плата в соответствии со штатным расписанием, трудовым договором.

13. Сведения о соблюдении акционерным обществом Кодекса корпоративного поведения.

Общество в своей деятельности стремится следовать принципам и рекомендациям, заложенным в Кодексе корпоративного поведения, рекомендованным к применению.

- Извещение акционеров о проведении общего собрания не позднее, чем за 21 дней до даты его проведения независимо от вопросов, включенных в его повестку дня.
- Наличие у акционеров возможности знакомится со списком лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, с информацией (материалами) подлежащей предоставлению при подготовке к проведению общего собрания, за 20 дней до даты проведения годового собрания согласно утвержденного графика советом директоров.

- Акционеры имеют право участвовать в управлении акционерным обществом путем принятия решения по наиболее важным вопросам деятельности общества на общем собрании акционеров.
- Не допускаются действия акционеров, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другим акционерам или обществу, а также иные злоупотребления правами акционеров.
- Практика корпоративного поведения обеспечивает равные отношения к акционерам, владеющим равным числом акций одного типа (категорий).
- Совет директоров определяет стратегию развития общества, основные принципы и подходы к организации в обществе системы управления рисками и внутреннего контроля.
- Совет директоров обеспечивает эффективную деятельность исполнительных органов общества и контролирует ее.
- Акционеры имеют возможность получать полную и достоверную информацию, в том числе о финансовом положении общества, результатах его деятельности, об управлении обществом, о крупных акционерах общества, а также о существенных фактах, затрагивающих его финансово-хозяйственную деятельность.
- Для обеспечения эффективной деятельности общества его исполнительные органы учитывают интересы третьих лиц, в том числе кредиторов общества, государства и муниципальных образований, на территории которых находится общество.
- В соответствии с Уставом Общества отвечает за принятие решений, связанных с назначением и освобождением от занимаемой должности исполнительного органа (генерального директора).

14. Аудиторское заключение по финансовой (бухгалтерской) отчетности.

Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-ГАРАНТ» провело аудит годовой бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2025 года.

По результатам выдано аудиторское заключение, в котором содержится следующее мнение:

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение открытого акционерного общества «Яргоргражданстрой» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами

составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

15. Иная информация, предусмотренная уставом акционерного общества или иным внутренним документом акционерного общества.

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности общества, уставом общества и иными внутренними документами не предусмотрена.

Генеральный директор А. В. Калинин