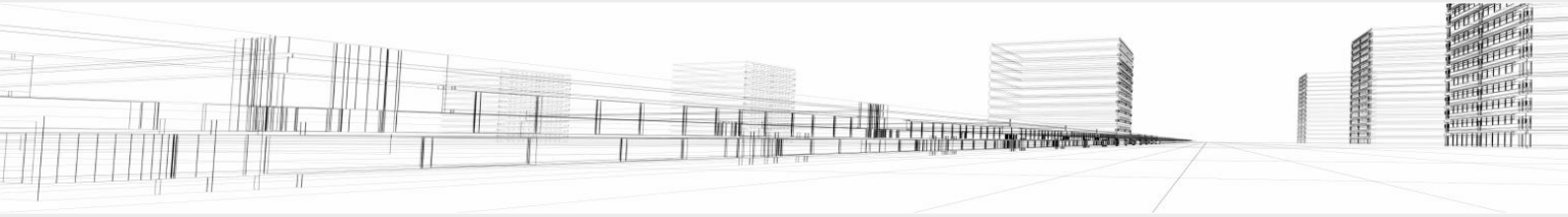
ГОДОВОЙ ОТЧЁТ

АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

ЦЕНТРАКАДЕМСТРОЙ



за 2019 год



СОДЕРЖАНИЕ

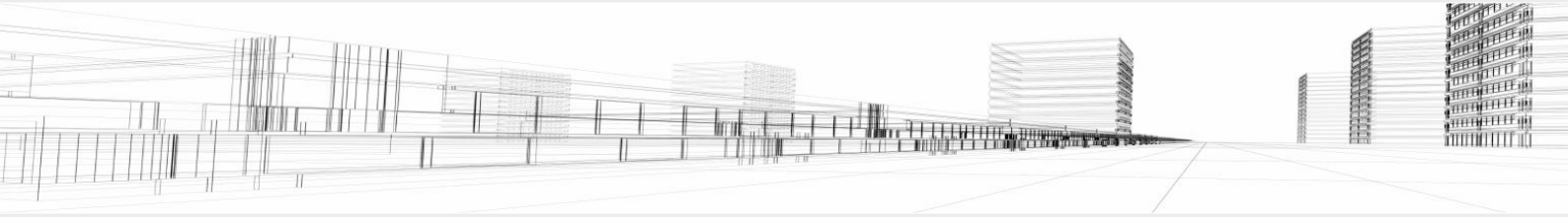
	Введение	**3**
Раздел 1	**Общие положения**	
	1.1. Сведения о положении акционерного общества в отрасли и приоритетные направления его деятельности	**4**
	1.2. Отчёт совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности	**4**
Раздел 2	**Корпоративное управление**	
	2.1. Принципы и документы корпоративного управления общества	**5**
	2.2. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения	**6**
	2.3. Информация об органах управления и контроля общества	**6**
	2.3.1. Совет директоров и генеральный директор общества	**6**
	2.3.2. Ревизионная комиссия общества	**11**
	2.4. Секретарь совета директоров общества	**11**
	2.5. Сведения об аудиторе общества	**12-13**
	2.6. Сведения об организации, осуществляющей учёт прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента	**13**
	2.7. Сведения об оценщике эмитента	**13**
	2.8. Сведения о консультантах эмитента	**13**
	2.9. Сведения об иных лицах, подписавших отчет	**13**
	2.10. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение	**13-14**
Раздел 3	**Ценные бумаги и акционеры эмитента**	
	3.1. Ценные бумаги и сведения об акционерах эмитента	**14-15**
	3.2. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента	**15-16**
Раздел 4	**Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента**	
	4.1. Общая оценка эффективности управления финансовыми ресурсами общества	**17**
	4.2. Сведения о совершённых эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность	**18**

	4.3. Информация об объёме каждого из использованных обществом в отчётном году видов энергетических источников в денежном и натуральном выражении	19
Раздел 5	**Факторы риска, связанные с деятельностью эмитента и с приобретением размещённых эмиссионных ценных бумаг**	**21**
	5.1. Отраслевые риски	21
	5.2. Страновые и региональные риски	21
	5.3. Финансовые риски	21
	5.4. Правовые риски	21
Раздел 6	**Кадровая и социальная политика эмитента**	**21-22**

ТАБЛИЦЫ	Таблица 1. Краткая информация по лицам, входящим в совет директоров общества за период с 28.04.2018г. по 30.04.2020г.	7,-9
	Таблица 2. Ротация персонального состава совета директоров общества в периоды между собраниями акционеров с 28.04.2012 по 30.04.2020	10
	Таблица 3. Дочерние общества	14
	Таблица 4. Сведения о дивидендных выплатах в аналитике за последние 11 отчетных лет	15,-16
	Таблица 5. Факторный анализ чистой прибыли в динамике за 4 последних отчетных периода	18
	Таблица 6. Динамика потребления энергетических ресурсов	19,-20

СХЕМЫ	Схема 1. Структура акционерного капитала эмитента на 01.01.2020г.	4

ГРАФИКИ	График 1. Анализ соотношения размера объявленных к размеру фактически выплаченных дивидендов за отчетные периоды с 2008г. по 2018г. включительно	16
	График 2. Соотношение размера выручки к размеру собственного капитала эмитента за отчётные периоды с 2008г. по 31.12.2019г.	17



ВВЕДЕНИЕ

Обязанность акционерного общества раскрывать и публиковать на странице в сети интернет информацию в форме годового отчёта основывается на нормах законодательства РФ:

-п.1 ст.92 Федерального закона РФ от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах»;

-гл.69, гл.70 Положения Банка России от 30.12.2014г. №454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» (ред. от 21.08.2018г. Указание Банка России от 25.05.2018 г. N 4803-У).

Годовой отчет общества предварительно, за 30 дней до даты проведения годового общего собрания акционеров, рассматривается и утверждается советом директоров (наблюдательным советом), далее рекомендуется для утверждения акционерам общества, т.е. выносится на окончательное утверждение общим годовым собранием акционеров.

Достоверность данных, содержащихся в настоящем годовом отчете за 2019 год, не подтверждена ревизионной комиссией (ревизором) общества.

Настоящий отчет содержит оценки и краткие прогнозы уполномоченных органов управления общества касательно перспектив развития общества и результатов деятельности эмитента, в том числе планов эмитента, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления эмитента, так как фактические результаты деятельности эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам.

Приобретение ценных бумаг общества связано с рисками, описанными в настоящем отчёте.

Так как общество, как эмитент, осуществляет свою деятельность с 1992 года, в настоящем отчете информация, относящаяся к показателям финансово-экономической деятельности общества приводится в динамике за несколько последних завершенных финансовых лет.

Общество не имеет филиалов и представительств.

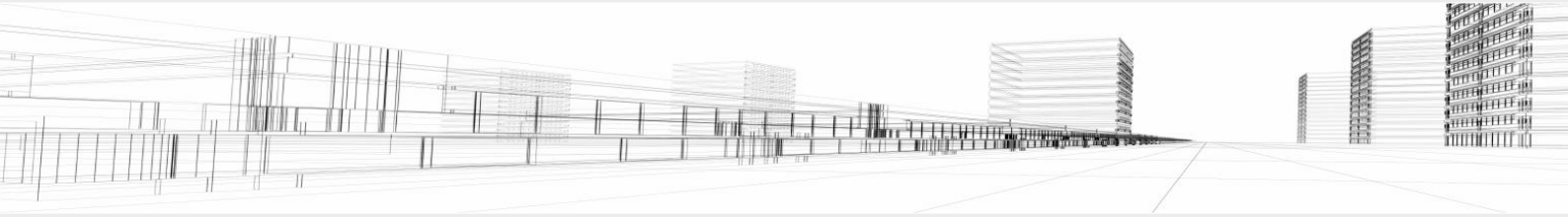
Размещённые акции общества не допущены к обращению организатором торговли на рынке ценных бумаг, не имеют официальных котировок.

Все ценные бумаги общества имеют один выпуск.

Дополнительных выпусков ценных бумаг обществом не проводилось.

Вторичных эмиссий ценных бумаг, связанных с переоценкой основных фондов общества, для увеличения уставного капитала, с целью изменения структуры акционерного капитала, - не проводилось.

Размер доли уставного капитала общества, находящийся в государственной собственности, принадлежит Академии наук России и составляет 16,99% (Федеральная собственность).



РАЗДЕЛ 1

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Сведения о положении акционерного общества в отрасли и приоритетные направления его деятельности

Основным (приоритетным) видом хозяйственной деятельности общества является эксплуатация, сдача в аренду и в наём собственного недвижимого имущества.

В сфере управления имуществом, а также в целях сохранения и поддержания потенциала общества, Центракадемстрой продолжает осуществлять деятельность по сдаче в аренду своих площадей в г.Москва, г.Санкт-Петербург, г.Пущино и в г.Таруса.

На формирование стоимости аренды оказывают влияние следующие факторы: площадь и состояние помещения, качество отделки, местоположение, этаж расположения (наибольшую стоимость имеют помещения, расположенные на первом и цокольном этажах).

Офисные помещения общества в г.Москва и в г.Санкт-Петербург относятся к классу «В» (отсутствует центральная система кондиционирования, отсутствует организованная парковка) и к классу «С» (ограниченный набор услуг, предназначены под склад и производственные помещения).

В целях увеличения выручки от оказания услуг по аренде нежилых помещений, а так же в целях улучшения качества состояния своего недвижимого имущества, предназначенного для сдачи в аренду и в наем, общество производит ремонтные работы в своем здании по адресу: г.Москва, ул.Вавилова, д.53, корп.1. и в отчетном году часть оборотных средств общества были израсходованы на проведение капитальных работ.

1.2. Отчет совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности

Реализация намеченных советом директоров в прошлый отчётный период планов по обновлению/замене номенклатуры продукции на площадках дочерних структур продолжается, т.к. этот процесс, связанный с обновлением и производством, как правило, требует дополнительных финансовых вложений в новое оборудование и технологии.

Структура Центракадемстрой осталась прежней.

Добавились новые направления деятельности, в том числе девелоперская, разработка проектов планировки земельных участков общества, новые направления бизнеса в сфере высоких технологий сушки материалов.

РАЗДЕЛ 2

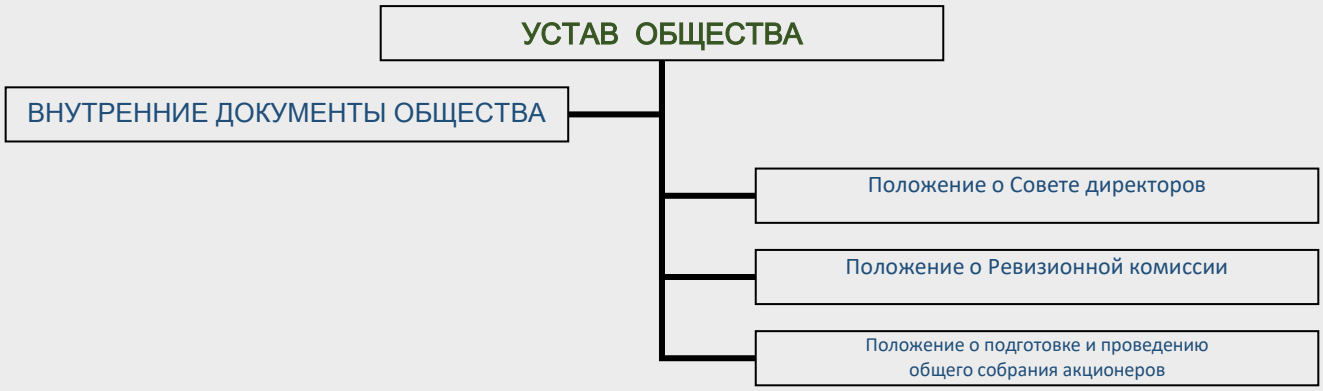
КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

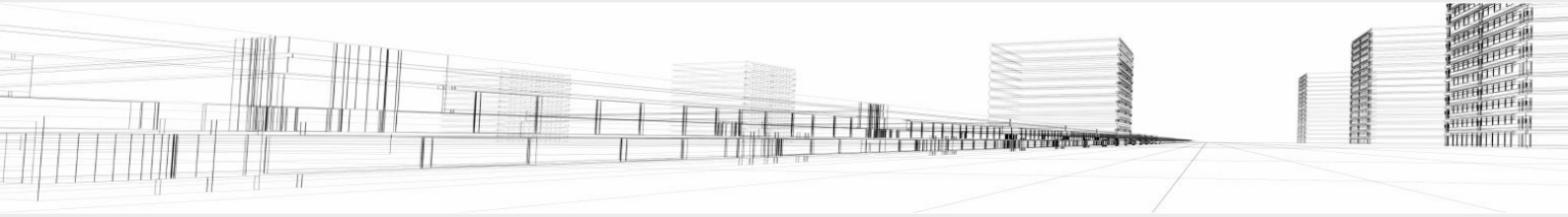
2.1. Принципы и документы корпоративного управления общества

Корпоративное управление в обществе осуществляется общим собранием акционеров, советом директоров (наблюдательным советом) и генеральным директором (единоличным исполнительным органом), который решает основные текущие финансовые, кадровые и организационно-технические вопросы деятельности акционерного общества. Основные задачи корпоративного управления в обществе это:

- обеспечение одинакового и справедливого отношения ко всем акционерам (в том числе к мелким);
- обеспечение возможности всем акционерам воспользоваться защитой в случае нарушения их прав;
- принятие взвешенных управленческих внутрикорпоративных решений;
- совет директоров общества, с одной стороны, осуществляет стратегическое управление деятельностью общества и эффективно контролирует деятельность генерального директора общества, а с другой - подотчетен акционерам общества;
- общество открыто для сотрудничества с заинтересованными лицами в целях своего дальнейшего развития;
- генеральный директор общества, будучи подотчётным совету директоров и акционерам общества, - разумно, добросовестно и в интересах общества осуществляет руководство текущей деятельностью общества;
- общество обеспечивает своевременное раскрытие достоверной информации обо всех существенных фактах, касающихся его деятельности, в том числе о результатах его экономической деятельности, структуре управления, о финансовом положении.

Документами корпоративного управления общества являются:





2.2. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения

Эмитент в своей деятельности в области корпоративного управления старается максимально придерживаться принципов, рекомендованных Кодексом корпоративного поведения.

Корпоративных конфликтов, связанных с ненадлежащим выполнением обществом рекомендаций Кодекса корпоративного поведения, не возникало.

2.3. Информация об органах управления и контроля общества

Структура органов управления общества осталась неизменной: общее собрание акционеров, совет директоров, генеральный директор. Совет директоров общества, в соответствии с уставом, состоит из 7-ми лиц, избираемых ежегодно годовым собранием акционеров.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью общества является независимый аудитор, кандидатура которого по рекомендации совета директоров общества утверждается общим годовым собранием акционеров. Аудитор действует на основании возмездного договора на оказание аудиторских услуг, размер оплаты этих услуг утверждается советом директоров.

Ревизионная комиссия не была избрана прошлым годовым общим собранием акционеров, в следствии отсутствия кворума по вопросу «Об избрании членов Ревизионной комиссии» из-за нескольких факторов:

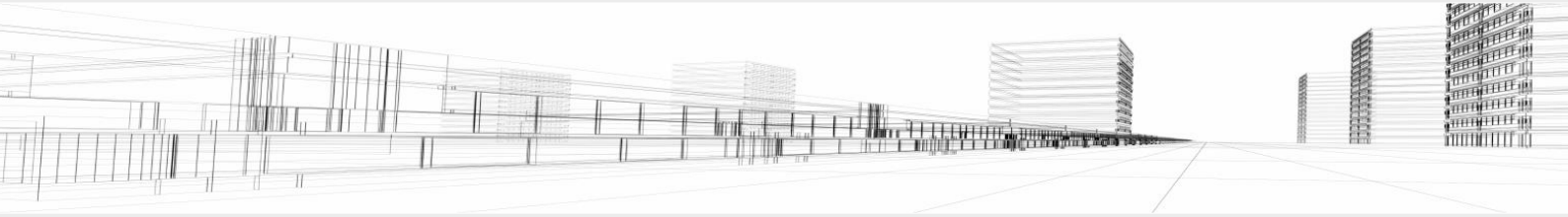
1. неучастия в собрании и голосовании акционера общества, имеющего 16,99% голосов от уставного капитала;
2. владения более 20% голосующих акций члена совета директоров.

2.3.1. Совет директоров и генеральный директор общества

Совет директоров общества - это орган, осуществляющий общее руководство деятельностью общества. Совет директоров обеспечивает формирование эффективной организационной структуры и системы управления обществом, разрабатывает основные стратегические и тактические задачи и способствует их реализации обществом. В соответствии с уставом общества:

- количественный состав совета директоров общества устанавливается решением совета директоров общества в соответствии с уставом и не может быть менее 7-ми членов;
- лица, избранные в состав совета директоров общества, могут переизбираться неограниченное число раз.
- член совета директоров общества может не быть акционером общества.

Организация и руководство работой совета директоров осуществляется председателем совета директоров общества, который избирается из их числа большинством голосов от общего числа членов совета директоров общества. В период с 30.04.2019г. по 30.04.2020г., председателем



совета директоров общества является генеральный директор ООО Фирмы «Пущинский завод» - Голубев Владимир Андреевич. Совет директоров общества ежегодно отчитывается о своей деятельности перед общим собранием акционеров. Размеры и выплата членам совета директоров общества вознаграждений, а также компенсация их расходов, при исполнении ими своих обязанностей, устанавливаются только решением общего собрания акционеров общества. К кандидатам на должность члена совета директоров обществом предъявляются определенные требования: -кандидат должен иметь соответствующее профильное высшее образование; -кандидат должен обладать соответствующими знаниями и навыками, необходимыми для принятия решений, относящихся к компетенции совета директоров; -кандидат должен иметь опыт, требуемый для эффективного осуществления функций члена совета директоров общества.

Избрание членов совета директоров осуществляются кумулятивным голосованием. Избранными считаются кандидаты, получившие большинство голосов.

Совет директоров общества имеет в своем составе 2-х независимых директора (Бирков А.Ю., Сычев Д.А.), которые: ■не являются членами правления общества; ■независимы от должностных лиц общества и их аффилированных лиц; ■не находятся с обществом в иных отношениях, которые могут повлиять на независимость их суждений.

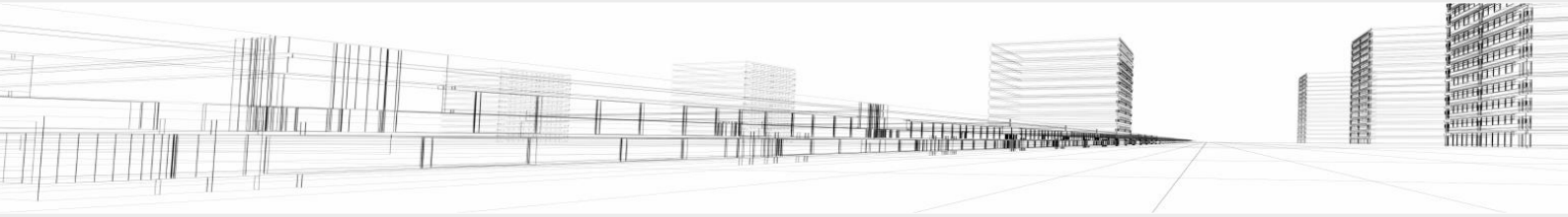
Образование (назначение или избрание) единоличного исполнительного органа общества, согласно положениям устава, входит в компетенцию совета директоров общества.

Вознаграждение лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа общества (генерального директора) осуществляется по решению совета директоров общества в соответствии с его трудовым договором (контрактом).

Таблица 1.

Краткая информация по лицам, входящим в совет директоров общества за период **с 30.04.2019г. по 30.04.2020г.**

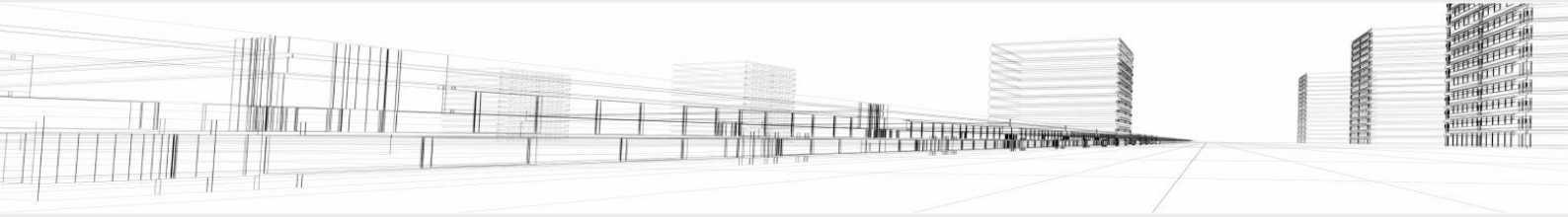
Фамилия, Имя и Отчество место работы, должность	**Бирков Алексей Юрьевич** ЗАО «СМП-1» Генеральный директор
краткие биографические данные	1957 года рождения образование: Макеевский инженерно-строительный институт, кафедра ПГС В 1980г. по распределению был направлен в г. Учкудук УзССР на стройки Минсредмаш, где проработал до 1989г., занимая должности от мастера до начальника строительного управления. В 1989г. переведен в Институт ядерных исследований (ИЯИ) Академии наук РФ на должность начальника сметно-договорного отдела. В 1991г. – генеральный директор малого арендного мобильного предприятия АСМ-1м. С 1993г. - по настоящее время – генеральный директор ЗАО «СМП-1»
размер участия в уставном капитале эмитента	доля участия лица в уставном капитале:0,06% доля принадлежащих лицу обыкновенных акций:0,07%



Продолжение Таблицы 1.

Краткая информация по лицам, входящим в совет директоров общества за период **с 30.04.2019г. по 30.04.2020г.**

Фамилия, Имя и Отчество место работы, должность	**Копыл Галина Александровна** ООО «Строительная керамика» Генеральный директор
краткие биографические данные	1964 года рождения образование: Московский государственный социальный университет Работа в ООО «Строительная керамика» с марта 1993 года - по настоящее время: главный бухгалтер, генеральный директор
размер участия в уставном капитале эмитента	не имеет доли в уставном капитале эмитента
Фамилия, Имя и Отчество место работы, должность	**Голубев Владимир Андреевич** ООО фирма «Пущинский завод» Генеральный директор
краткие биографические данные	1950 года рождения образование: Горьковский инженерно-строительный институт Одновременно с учёбой работал на Ново-Оскольском комбинате ЖБК треста стройматериалов. Далее мастером, главным инженером, генеральным директором на Пущинском заводе стройматериалов (ныне – ООО Фирма «Пущинский завод»
размер участия в уставном капитале эмитента	доля участия лица в уставном капитале:0,05% доля принадлежащих лицу обыкновенных акций:0,07%
Фамилия, Имя и Отчество место работы, должность	**Кузьмин Александр Дмитриевич** ООО «УМиА ЦАС» Генеральный директор
краткие биографические данные	1952 года рождения образование: Норильский вечерний индустриальный институт Одновременно с учебой работал водителем, машинистом передвижного крана, мастером в СУ, начальником участка. После окончания института - главный инженер, начальник управления, зам.управляющего трестом «Строймеханизация» г.Норильска С 1990г. – по настоящее время - генеральный директор ООО «УМиА ЦАС»
размер участия в уставном капитале эмитента	доля участия лица в уставном капитале:0,09% доля принадлежащих лицу обыкновенных акций:0,09%



Продолжение Таблицы 1.

Краткая информация по лицам, входящим в совет директоров общества за период **с 30.04.2019г. по 30.04.2020г.**

Фамилия, Имя и Отчество место работы, должность	**Назарова Ирина Ивановна** АО «Центракадемстрой», зам.генерального директора по финансам ООО «ЦАСнедвижимость», Генеральный директор
краткие биографические данные	1959 года рождения образование: 1.Оренбургский техникум механизации учёта ЦСУ РСФСР 2. Московская высшая школа профсоюзного движения ВЦСПС им. Н.М.Шверника Работала бухгалтером, старшим бухгалтером, старшим экономистом, главным бухгалтером в подразделениях Центракадемстрой. С 1999 г. по настоящее время работает в обществе, - сначала главным бухгалтером, затем заместителем генерального директора по экономике
размер участия в уставном капитале эмитента	не имеет доли в уставном капитале эмитента
Фамилия, Имя и Отчество место работы, должность	**Пучков Николай Анатольевич** АО «Центракадемстрой» Генеральный директор
краткие биографические данные	1954 года рождения образование: Институт инженеров водного транспорта Мастер СУ-9 Стройтрест «ГлавНовосибирскСтрой», мастер в СУ-6 монтажного отряда треста Мурманскморстрой г.Дудинка, мастер плавучего строительного отряда, начальник ПТО производственного строительно-монтажного объединения «Норильскстрой», главный инженер СМУ-17 ЦАС, зам.генерального директора по производству Управления строительства «Центракадемстрой» с 1997 года – по настоящее время - генеральный директор АО «Центракадемстрой»
размер участия в уставном капитале эмитента	не имеет доли в уставном капитале эмитента
Фамилия, Имя и Отчество место работы, должность	**Сычёв Дмитрий Андреевич** ООО «Академстрой-Сервис» помощник генерального директора
краткие биографические данные	1989 года рождения образование: Санкт-Петербургский государственный университет сервиса и экономики с 2007г. по 2009г. – зам.зав. строительного отдела Торговый Дом «Вимос» с 2009г. по 2010г. – генеральный директор рекламного агентства «Либра» с 2012г. по 2013г. – старший менеджер ООО «Транзит Тур Лайн» с 01.11.2014г. по настоящее время – помощник генерального директора ООО «Академстрой-Сервис»
размер участия в уставном капитале эмитента	не имеет доли в уставном капитале эмитента

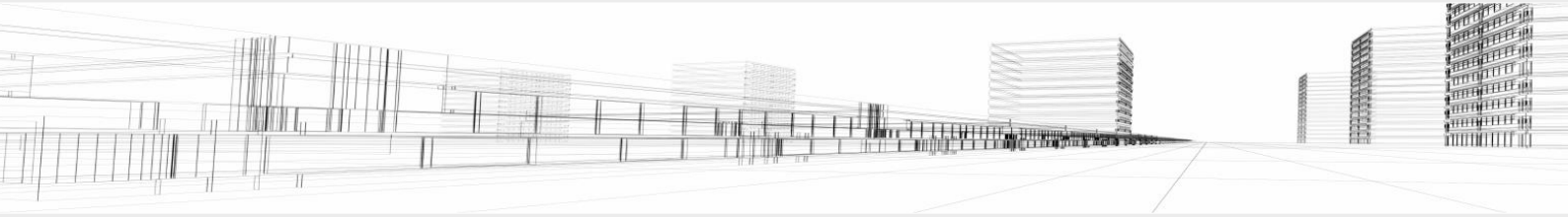
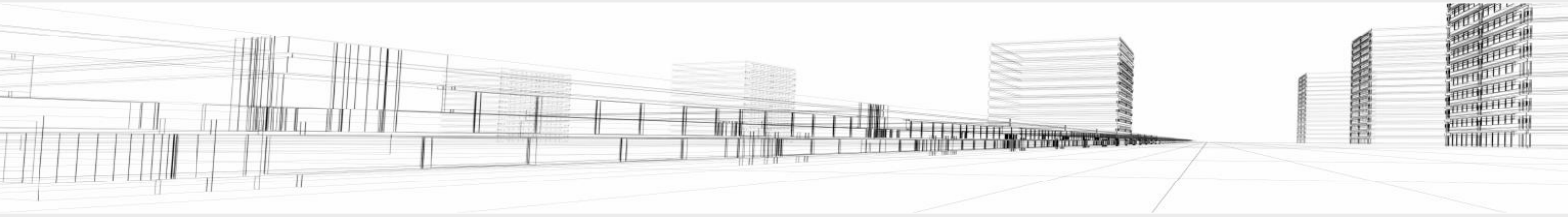


Таблица 2

Ротация персонального состава совета директоров общества за последние 8 отчётных лет в периоды между годовыми собраниями акционеров с 28.04.2012г. по 30.04.2020г.

29.04.2011 -28.04.2012	28.04.2012 -30.04.2013	30.04.2013 -30.04.2014	30.04.2014 -30.04.2015	30.04.2015 -29.04.2016	29.04.2016 -28.04.2017	28.04.2017 -28.04.2018	28.04.2018 -30.04.2019	**на следующий период** с 30.04.2019 -по ГОСА 2020г. **баллоти-тируются кандидаты:**
Боброва Людмила Владимировна	**Боброва** Людмила Владимировна	**Боброва** Людмила Владимировна	**Боброва** Людмила Владимировна	**Баранов** Сергей Витальевич	**Кондратьев** Сергей Михайлович	**Сычёв** Дмитрий Андреевич	**Сычёв** Дмитрий Андреевич	**Сычёв** Дмитрий Андреевич
Грошиков Анатолий Павлович	**Стариков** Владимир Юрьевич	**Стариков** Владимир Юрьевич	**Баранов** Сергей Витальевич	**Стариков** Владимир Юрьевич	**Стариков** Владимир Юрьевич	**Копыл** Галина Александровна	**Копыл** Галина Александровна	**Стариков** Владимир Юрьевич
Голубев Владимир Андреевич	**Голубев** Владимир Андреевич	**Голубев** Владимир Андреевич	**Голубев** Владимир Андреевич	**Голубев** Владимир Андреевич	**Голубев** Владимир Андреевич	**Голубев** Владимир Андреевич	**Голубев** Владимир Андреевич	**Голубев** Владимир Андреевич
Кузьмин Александр Дмитриевич	**Кузьмин** Александр Дмитриевич	**Кузьмин** Александр Дмитриевич	**Кузьмин** Александр Дмитриевич	**Кузьмин** Александр Дмитриевич	**Кузьмин** Александр Дмитриевич	**Кузьмин** Александр Дмитриевич	**Кузьмин** Александр Дмитриевич	**Кузьмин** Александр Дмитриевич
Назарова Ирина Ивановна	**Назарова** Ирина Ивановна	**Назарова** Ирина Ивановна	**Назарова** Ирина Ивановна	**Назарова** Ирина Ивановна	**Назарова** Ирина Ивановна	**Назарова** Ирина Ивановна	**Назарова** Ирина Ивановна	**Назарова** Ирина Ивановна
Пучков Николай Анатольевич *генеральный директор*	**Пучков** Николай Анатольевич *генеральный директор*	**Пучков** Николай Анатольевич *генеральный директор*	**Пучков** Николай Анатольевич *генеральный директор*	**Пучков** Николай Анатольевич *генеральный директор*	**Пучков** Николай Анатольевич *генеральный директор*	**Пучков** Николай Анатольевич *генеральный директор*	**Пучков** Николай Анатольевич *генеральный директор*	**Пучков** Николай Анатольевич
Подлипняк Юрий Филиппович	**Подлипняк** Юрий Филиппович	**Подлипняк** Юрий Филиппович	**Бирков** Алексей Юрьевич	**Бирков** Алексей Юрьевич	**Бирков** Алексей Юрьевич	**Бирков** Алексей Юрьевич	**Бирков** Алексей Юрьевич	**Бирков** Алексей Юрьевич
								Копыл Галина Александровна



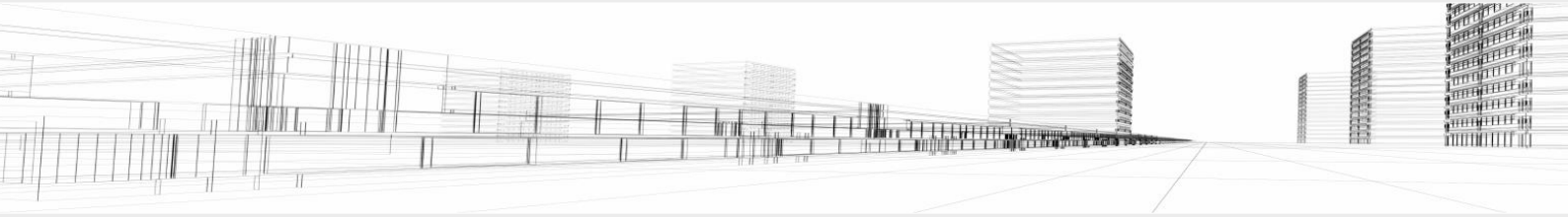
2.3.2. Ревизионная комиссия общества

Согласно п.9.1. ст.9. устава общества, и положений ФЗ «Об акционерных обществах», ежегодно в повестку дня годового собрания акционеров включается вопрос об избрании членов Ревизионной комиссии. Функции ревизионной комиссии уставом эмитента не определены. Ревизионная комиссия действует на основании внутреннего документа общества, а именно, - утвержденного общим собранием акционеров Положения о ревизионной комиссии, согласно которому количественный состав ревизионной комиссии составляет 3 лица. Общество не имеет службы внутреннего аудита. Обществом не разработан внутренний документ, устанавливающий правила по предотвращению использования инсайдерской информации, а также по обеспечению защиты персональных данных его сотрудников. **По итогам голосования на годовом общем собрании акционеров 30.04.2019г., Ревизионная комиссия не была избрана, т.к. не было кворума по вопросу избрания ревизионной комиссии.** Не избрание ревизионной комиссии годовым собранием не повлияло на деятельность общества в сфере корпоративной этики и инвестиционного интереса в силу следующих факторов:

- общество по основным критериям нельзя отнести к публичным акционерным обществам, - ценные бумаги общества, как эмитента, не имеют котировок, не участвуют в листинге;
- деятельность ревизионной комиссии носит сугубо формальный характер, в следствии того, что по итогам последних 4-х отчетных лет, все члены ревизионных комиссий связаны с обществом трудовыми отношениями;
- членам ревизионной комиссии не выплачиваются вознаграждения и компенсации за исполнение их обязанностей.

2.4. Секретарь совета директоров (корпоративный секретарь) общества

Фамилия, Имя, Отчество	**Пожильцова Ольга Игоревна**
место работы должность образование	АО «Центракадемстрой» Секретарь совета директоров образование: 1. Московский Университет нефте-химической и газовой промышленности им.Губкина, кафедра прикладной математики 2. Московский финансово-юридический Университет, кафедра гражданско-правовых дисциплин
размер участия в уставном капитале эмитента	не имеет доли в уставном капитале общества



2.5. Сведения об аудиторе общества

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Юнайтед Аудит Груп»

Сокращенное наименование: ООО «Аудиторская фирма «Юнайтед Аудит Групп».

ОГРН: 1027739704442 дата 05 декабря 2002г.

ОРНЗ: 11603041424

Место нахождения: 107066, г.Москва, ул.Ст.Басманная, д.21/4, стр. 18

Член СРО «Российский союз аудиторов» (Ассоциация)

Тел./факс (495) 648-76-70,

E-mail isp.dir@rka.org.ru, rufadr@mail.ru

Интернет-сайт http://www.rkanp.ru

Финансовые годы из числа последних шести завершенных финансовых лет и текущего финансового года, за которые аудитором проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой): с 2010г. по 2019г.

Вид бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность: годовая

Факторы, которые доказывают независимость аудитора от общества:

- аудитор и его должностные лица не имеют доли в уставном капитале общества;
- аудитору и его должностным лицам не предоставлялись обществом заёмные средства;
- родственных связей и тесных деловых отношений между обществом и аудитором нет;
- должностные лица общества не состоят в трудовых отношениях с аудитором

Порядок выбора аудитора:

кандидатура аудитора предварительно утверждается решением советом директоров общества, затем, как рекомендованная советом, -выносится на утверждение годовым собранием акционеров.

Порядок определения размера вознаграждения аудитора:

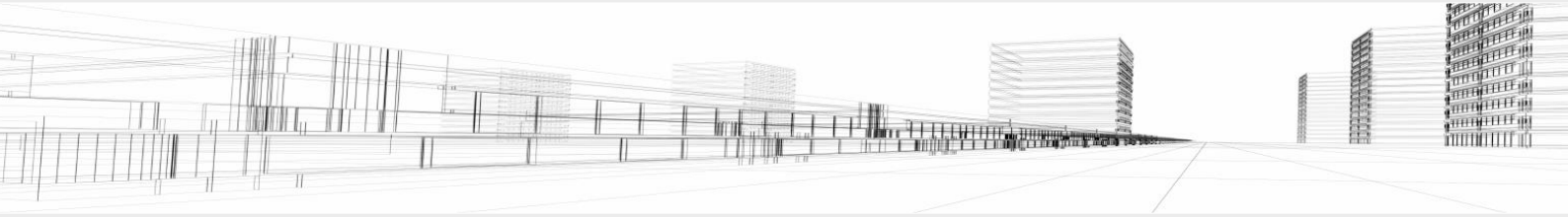
- размер вознаграждения аудитора утверждается решением совета директоров общества;
- отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги нет.

2.6. Сведения об организации, осуществляющей учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента

Ведение и хранение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента осуществляет, на основании договора, специализированный регистратор - акционерное общество «Сервис-Реестр» (сокращенное фирменное наименование: АО «Сервис-Реестр»).

Место нахождения регистратора: 107045, г.Москва, ул. Сретенка, д.12.

E-mail: sekr@servis-reestr.ru Тел.: +7 (495) 608-10-43 , +7 (495) 783-01-62



Номер лицензии: 10-000-1-003-01. Дата выдачи лицензии: 02.03.2004. Срок действия лицензии: без ограничения срока действия. Орган, выдавший указанную лицензию: Федеральная служба по финансовым рынкам. В связи с тем, что эмитент осуществил выпуск бездокументарных ценных бумаг, - централизованное хранение этих бумаг не предусмотрено.

2.7. Сведения об оценщике эмитента

В отчётном периоде, в целях определения рыночной стоимости размещенных ценных бумаг, находящихся в обращении, а так же - для определения рыночной стоимости имущества, эмитентом профессиональный оценщик не привлекался.

2.8. Сведения о консультантах эмитента

Общество не имеет финансового консультанта на рынке ценных бумаг.

2.9. Сведения об иных лицах, подписавших отчет

Кроме единоличного исполнительного органа эмитента (генерального директора) данный отчёт подписан главным бухгалтером общества:

Фамилия, Имя и Отчество	**Артамонова Лариса Викторовна**
место работы должность образование	АО «Центракадемстрой» Главный бухгалтер образование: Институт экономики и антикризисного управления
размер участия в уставном капитале эмитента	долей в уставном капитале эмитента не владеет

2.10. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение

В силу того, что размер доли участия эмитента в уставных капиталах нижеперечисленных в Таблице 3. обществ составляет 100%, - эмитент имеет право определять решения, принимаемые этими обществами.

Советы директоров у дочерних обществ не формируются.

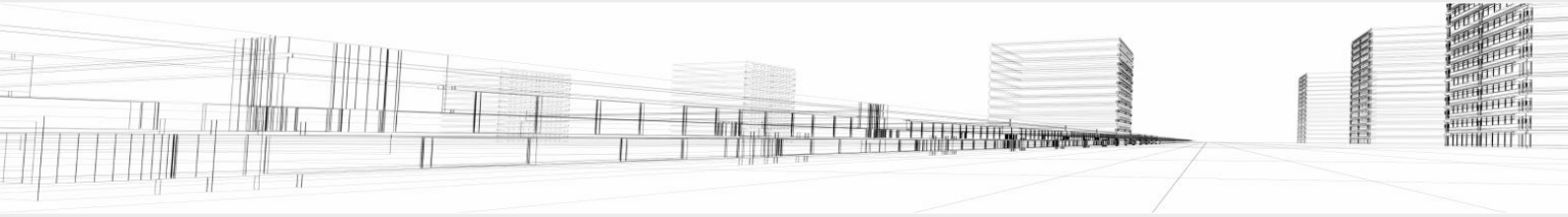


Таблица 3.

Дочерние общества

наименование	ООО Фирма «Пущинский завод»	ООО «Строительная керамика	ООО «ЦАСНЕДВИЖИМОСТЬ»	ООО «Академстрой-Сервис»
место нахождения	Московская область, г.Пущино	Калужская область, г.Таруса	Москва	Санкт-Петербург
размер доли участия дочернего общества в уставном капитале эмитента	**23,53%**	0%	**0,14%**	0%
описание основного вида деятельности общества	изготовление железобетонных изделий, металлоконструкций, дверных и оконных блоков, стеклопакетов из дерева (итальянская линия), выполняет строительно-монтажные работы , оказывает транспортные услуги населению	организация производства по переработке дерева	инвестиционная деятельность	управление имуществом (услуги по сдаче имущества в аренду)
лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа общества	**Голубев** Владимир Андреевич является аффилированным лицом эмитента	**Копыл** Галина Александровна является аффилированным лицом эмитента	**Назарова** Ирина Ивановна является аффилированным лицом эмитента	**Стариков** Владимир Юрьевич не является аффилированным лицом эмитента

РАЗДЕЛ 3

ЦЕННЫЕ БУМАГИ и АКЦИОНЕРЫ ЭМИТЕНТА

3.1. Ценные бумаги и сведения об акционерах эмитента

Уставный капитал общества составляет 244 510 руб. Номинальная стоимость одной именной акции (обыкновенной и привилегированной типа А) 0,1 рубль. Общество не имеет утверждённой дивидендной политики, дивидендные выплаты общества не имеют равноускоренного или переменного увеличения. За последние 5 лет (2014г., - 2018г.), дивиденды обществом не объявлялись. Акции общества не участвуют в биржевом листинге.

В уставе общества отсутствуют ограничения, касающиеся количества акций в единоличном владении и максимальных числа голосов, предоставляемых одному акционеру.

Схема 1.

Структура акционерного капитала эмитента на 01.01.2019г.

<table>
<tr><td>Количество эмиссий ЦБ:</td><td colspan="3">Одна первоначальная эмиссия среди определённого круга лиц</td></tr>
<tr><td>Всего ЦБ в обращении:</td><td colspan="3">2440510 штук</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Тип, вид и количество ценных бумаг в обращении:</td><td colspan="2">Акции обыкновенные
Эмиссионные именные</td><td>Акции привилегированные
Тип А эмиссионные именные</td></tr>
<tr><td colspan="2">1 830 382 75% УК</td><td>610 128 25% УК</td></tr>
<tr><td colspan="4">В реестре эмитента зарегистрировано по состоянию реестре на конец отчетного 2018 года 4420 акционеров</td></tr>
<tr><td colspan="3">ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА:</td><td>ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА:</td></tr>
<tr><td>Частые владельцы
23,68% от УК</td><td colspan="2">Федеральная собственность
16,99% от УК</td><td>59,32% от УК</td></tr>
</table>

3.2. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента

За отчётный 2019г., решение о размере дивиденда по акциям общества, будет принято/утверждено годовым общим собранием акционеров - 30 апреля 2020г..

Таблица 4.

Сведения **о дивидендных выплатах** в аналитике за последние 11 отчетных лет

Наименование показателя	отчётный период: **2018 год**	отчётный период: **2017 год**	отчётный период: **2016 год**	отчётный период: **2015 год**	отчётный период: **2014 год**	отчётный период: **2013 год**	отчётный период: **2012 год**	отчётный период: **2011 год**	отчётный период: **2010 год**	отчётный период: **2009 год**	отчётный период: **2008 год**
Категория акций, для привилегированных акций – тип	акции именные обыкновенные привилегированные тип А некумулятивные										
Орган управления эмитента, принявший решение об объявлении дивидендов	общее годовое собрание акционеров										
дата принятия такого решения	30.04.19	28.04.18	29.04.17	29.04.15	30.04.14	30.04.13	28.04.12	29.04.11	30.04.10	30.04.09	30.04.08
дата составления протокола собрания	30.04.19	28.04.18	29.04.17	05.05.15	08.05.14	08.05.13	04.05.12	05.05.11	06.05.10	15.05.09	14.05.08
Размер объявленных дивидендов в расчёте на одну акцию, руб.	0	0	0	0	0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Размер объявленных дивидендов в совокупности по всем акциям эмитента, руб.	0	0	0	0	0	244051	244051	244051	244051	244051	244051
Дата составления списка лиц, имеющих право на получение дивидендов	02.04.19	03.04.18	24.03.17	24.03.16	22.03.15	18.03.13	12.03.12	15.03.11	17.03.10	11.03.09	12.03.08

Продолжение Таблицы 4.

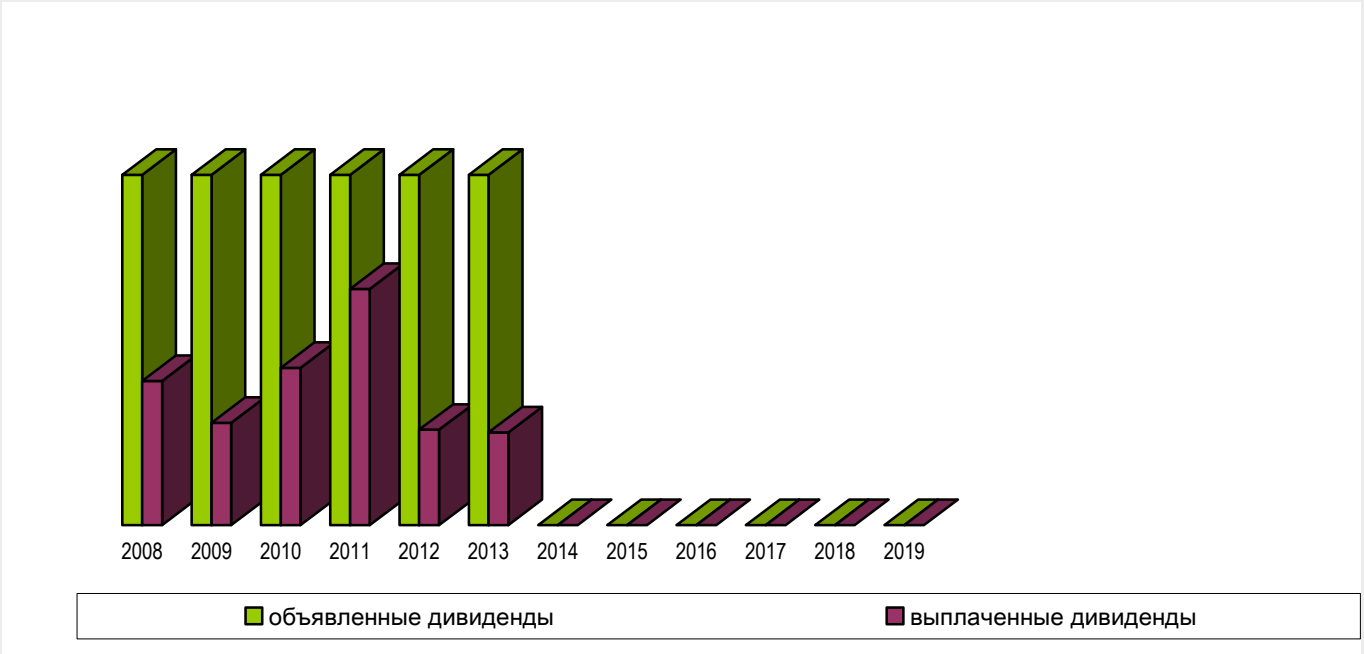
Сведения **о дивидендных выплатах** в аналитике за последние 11 отчетных лет

Наименование показателя	отчётный период: **2018 год**	отчётный период: **2017 год**	отчётный период: **2016 год**	отчётный период: **2015 год**	отчётный период: **2014 год**	отчётный период: **2013 год**	отчётный период: **2012 год**	отчётный период: **2011 год**	отчётный период: **2010 год**	отчётный период: **2009 год**	отчётный период: **2008 год**
Отчётный период, за который выплачиваются объявленные дивиденды	не рекомендованы советом директоров не объявлены годовым общим собранием					2012 год	2011 год	2010 год	2009 год	2008 год	2007 год
Установленный срок выплаты объявленных дивидендов	дивиденды не объявлены					по 29.06.2013 г. включительно	по 27.06.2012 включительно	до конца 2010 г. с датой начала выплаты 01 июля 2010 г.	до конца 2009 г. с датой начала выплаты 01 июля 2009 г.	до конца 2009г. с датой начала выплаты 01.07.2009	до конца 2008 г. с началом выплаты 01.07.2008г.
Форма выплаты объявленных дивидендов	дивиденды общества выплачиваются всегда в денежной форме										
Размер чистой прибыли (прибыли к распределению) (тыс.руб.)	2030	19651	1321	4663561	8697	3720	6448	2713	14963	7814	33631
Доля объявленных дивидендов в чистой прибыли отчётного года,%	0					6,56%	3,78%	9%	1,63%	3,123%	0,725%
Общий размер выплаченных дивидендов по акциям данной категории (типа), руб.	0					64491,40	66403,70	164511,90	109424,30	71117,30	100280,20
Доля выплаченных дивидендов в общем размере объявленных дивидендов по акциям данной категории (типа), %	0					26,38%	27,16%	67,28%	44,8%	29,5	41%

График 1.

Анализ соотношения размера объявленных

к размеру фактически выплаченных дивидендов за отчетные периоды 2008г. по 31.12.2019г.



РАЗДЕЛ 4

СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

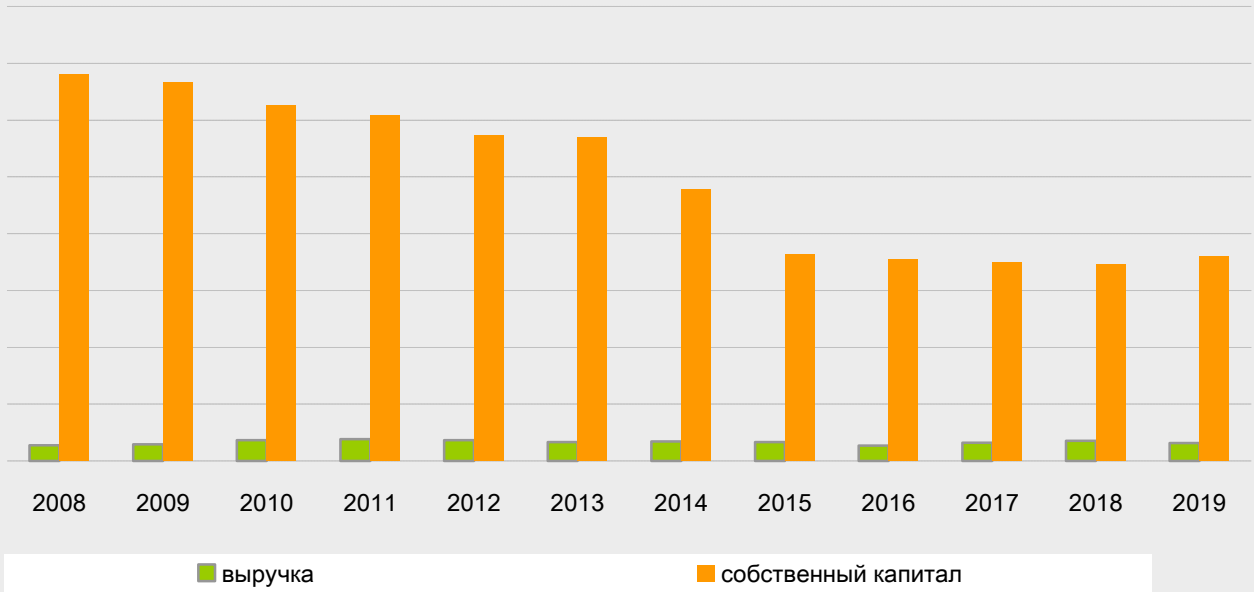
Эмитент не формирует бухгалтерскую (финансовую) отчётность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и сводную бухгалтерскую (консолидированную финансовую) отчетность.

4.1. Общая оценка эффективности управления финансовыми ресурсами общества

отчетный период:	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	*изменение параметра по итогам 2019г.*
Выручка тыс.руб.	27 730	29 358	36428	38193	36637	33446	34310	33371	26876	32012	35279	*31475*	-3804
Собственный **капитал** тыс.руб.	680327	666832	625552	608076	572667	569008	478533	363832	354033	348991	345470	*359753*	+14283

График 2.

Соотношение размера выручки к размеру собственного капитала эмитента за отчетные периоды с 2008г. по 31.12.2019г.



Итоговые показатели эффективности/неэффективности деятельности общества прослеживаются при факторном анализе параметров чистой прибыли общества, в динамике изменений этих параметров за отчётные периоды с 2016,- 2019 г.г.

Как видно из показателей бухгалтерской отчетности общества за 2019 год, в течение отчётного периода максимально изменились показатели чистой прибыли (в сторону увеличения), прочих доходов (также в сторону увеличения).

Таблица 5.

Факторный анализ чистой прибыли в динамике за 4 последних отчетных периода

Наименование показателя		Код показателя	за январь-декабрь 2016г.	за январь-декабрь 2017г.	за январь-декабрь **2018г.**	**за** январь-декабрь **2019г.**	**АБСОЛЮТНОЕ изменение фактора**			**ОТНОСИТЕЛЬНОЕ изменение фактора**		
							2016 -2017	2017 -2018	**2018 -2019**	2016 -2017	2017 -2018	**2018 -2019**
1	Выручка	2110	26876	32012	**35279**	**31475**	5136	3267	**-3804**	19%	10,2%	**10,78%**
2	Себестоимость продаж	2120	-5717	-8342	**-12380**	**-21690**	2625	4038	**9310**	46%	48,4%	**75,2%**
3	Прочие доходы	2340	6059	37995	**4901**	**56447**	31936	-33094	**51546**	527%	87,1%	**1051,7%**
4	Прочие расходы	2350	-11393	-23041	**-8760**	**-17273**	11648	14281	**8513**	102%	62%	**97,18%**
5	Чистая прибыль (убыток)	2400	1321	19651	**2031**	**21676**	18330	-17620	**19645**	1388%	89,67%	**967,26%**

4.2. Сведения о совершённых эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность

В отчётном 2019 году обществом не совершались сделки, признаваемые в соответствии с законодательством Российской Федерации сделками, в совершении которых имелась заинтересованность и требовавших одобрения уполномоченным органом управления эмитента.

4.3. Информация об объёме каждого из использованных обществом в отчётном году видов энергетических ресурсов в натуральном, денежном и табличном выражении

Таблица 6
Динамика потребления энергетического ресурса: ТОПЛИВО

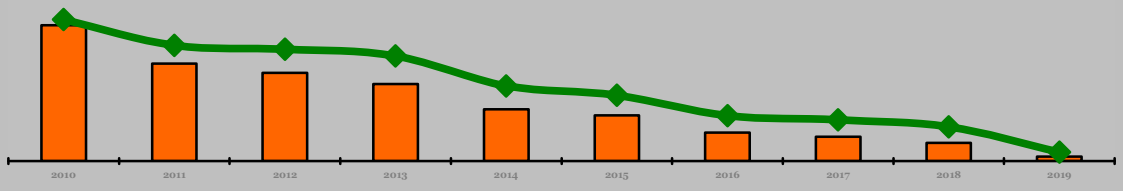
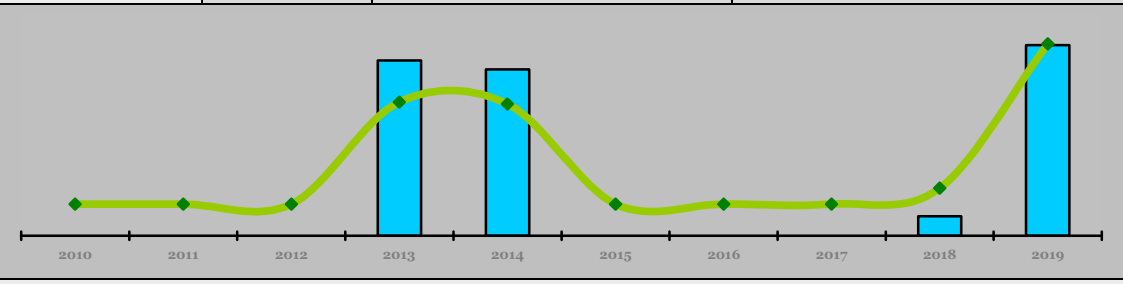
ВИД энергетического ресурса и его единица измерения		отчётный период	КОЛИЧЕСТВО использованного энергетического ресурса за отчётный период	ЗАТРАТЫ (руб.)
ТОПЛИВО (л.)	БЕНЗИН А-95	2010	20 459.00	512 259.00
		2011	14 711.00	417 929.67
		2012	13 296.00	404 751.81
		2013	9 601.44	315 664.96
		2014	5 943.59	208 717.10
		2015	6 800.18	238 006.30
		2016	4285.52	164606.68
		2017	3637.1	148801.37
		2018	2726.56	123618.85
		2019	**693.5**	**32596.48**
				
	ДИЗЕЛЬНОЕ	2010	0	0
		2011	0	0
		2012	0	0
		2013	1 983.95	64 592.25
		2014	1 881.73	63 408.42
		2015	0	0
		2016	0	0
		2017	0	0
		2018	220	10265.65
		2019	**2156.8**	**101585.95**
				

Таблица 7

Динамика потребления энергетического ресурса: ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ

ВИД энергетического ресурса и его единица измерения	отчётный период	**КОЛИЧЕСТВО** использованного энергетического ресурса за отчётный период	**ЗАТРАТЫ** (руб.)
ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ (Квтч)	2010	296 150	1 346 328.00
	2011	296 525	1 405 054.26
	2012	300 103	1 355 165.41
	2013	236 077	1 136 776.91
	2014	293 809	1 402 161.99
	2015	239809	1402161.99
	2016	271319	1528322.04
	2017	298902	1818711.44
	2018	365405	2315288.24
	2019	**266875**	**1804141.92**

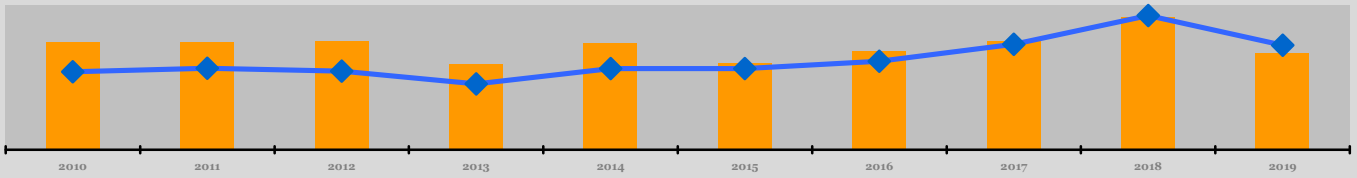
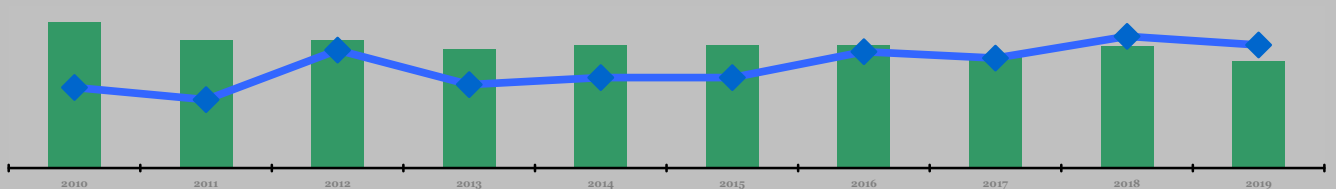


Таблица 8.

Динамика потребления энергетического ресурса: ТЕПЛОВАЯ

ВИД энергетического ресурса и его единица измерения	отчётный период	**КОЛИЧЕСТВО** использованного энергетического ресурса за отчётный период	**ЗАТРАТЫ** (руб.)
ТЕПЛОВАЯ ЭНЕРГИЯ (Гкал)	2010	1 084.006	996 474.71
	2011	944.487	849 447.84
	2012	944.530	1 460 800.00
	2013	880.969	1 032 444.51
	2014	914.779	1 121 169.4
	2015	914.779	1 121 169.4
	2016	910.031	1442399.62
	2017	825.972	1363734.94
	2018	903.954	1633233.54
	2019	**794.467**	**1523406.08**



РАЗДЕЛ 5

ФАКТОРЫ РИСКА, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА

и с ПРИОБРЕТЕНИЕМ РАЗМЕЩЁННЫХ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ

5.1. Отраслевые риски

Наиболее значимыми отраслевыми рисками для эмитента являются: освобождение арендуемых площадей в связи с уходом арендаторов; низкий уровень спроса на производимую продукцию компании в целом и на предоставляемые компанией услуги.

5.2. Страновые и региональные риски

Факторами рисков, связанных с политической и экономической ситуацией в России и в городе Москве, где общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика могут быть: снижение деловой активности в национальной экономике и нестабильность ситуации на товарных рынках.

5.3. Финансовые риски

Финансовые риски (инфляционный и налоговый) для эмитента являются непредсказуемыми, поэтому за отчётный 2018 год эти риски не оказывали существенное воздействие на результаты финансовой деятельности общества.

5.4. Правовые риски

Эмитент подвержен действию правовых рисков, как и большинство российских коммерческих организаций.

РАЗДЕЛ 6

КАДРОВАЯ И СОЦИАЛЬНАЯ ПОЛИТИКА ОБЩЕСТВА

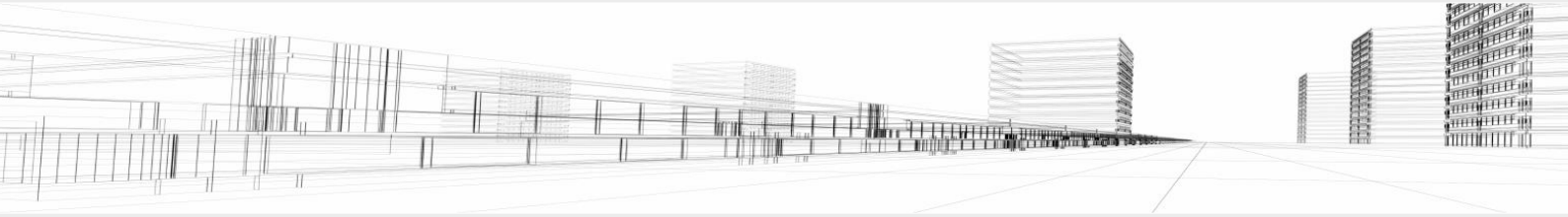
Основной принцип кадровой политики общества – поддержание эффективного функционирования и динамики развития общества за счёт оптимизации кадрового состава.

По аналитике последних 12-ти отчётных периодов, ротация кадрового состава общества незначительна.

Отчётные периоды:	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	**2019**
среднесписочная численность	38	25	27	23	22	23	22	22	20	19	17	**14**

Приоритетом кадровой и социальной политики общества является создание благоприятных условий труда работников:

- инженерный и рабочий состав обеспечен всем необходимым, чтобы безопасно и качественно выполнять свою работу;



- рабочие места офисных служащих общества оборудованы на высоком техническом уровне средствами связи (стационарной, по необходимости - мобильной), свободным доступом в сеть интернет, современной компьютерной техникой и оргтехникой;
- рабочий персонал так же обеспечивается стационарной связью и компьютерной техникой.

Отчётные периоды:	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	**2019**
доля сотрудников, имеющих высшее профессиональное образование	52 %	48 %	47,8%	48%	47,5%	50%	50%	49%	56%	47%	**69%**

Социальная политика общества реализуется через коллективный договор и локальные нормативные акты.

Основными принципами социальной политики общества являются:

- оказание адресной материальной поддержки в сложных жизненных ситуациях;
- выплата вознаграждений к юбилейным датам, профессиональному празднику «День строителя», по итогам отчётного периода;
- выплата единовременного пособия ветеранам общества к празднику «День победы»;
- медицинское страхование сотрудников.

Соглашений/обязательств общества, касающихся возможности участия штатных сотрудников в его уставном капитале - нет.

Штатное расписание общества утверждается единоличным исполнительным органом общества – генеральным директором.