

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

«Новосибирский завод дорожных машин»

УТВЕРЖДЕН:

Общим собранием акционеров

АО «Дормаш»

«14» июня 2018 года

Протокол от «14» июня 2018 года

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:

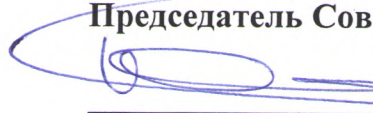
Советом директоров АО «Дормаш»

«03» мая 2018 года

Протокол от «03» мая 2018 года

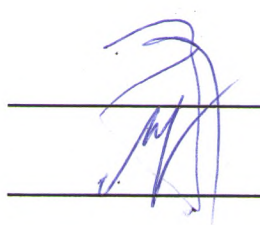
№ 01-05/2018

Председатель Совета директоров

  
/К.Е. Бессонов/

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ**  
**по результатам работы**  
**за 2017 год**

Генеральный директор



П.А. Захаров

Главный бухгалтер

А.А. Морозова



## **I. Положение АО «Дормаш» в отрасли**

Основным видом деятельности общества является управление недвижимым имуществом.

В качестве основных факторов, влияющих как на состоянии отрасли в целом, так и на деятельность акционерного общества «Новосибирский завод дорожных машин» (АО «Дормаш», Общество), необходимо отметить относительную стабилизацию экономики после мирового экономического кризиса, сопровождающуюся увеличением объемов производства большого числа предприятий. Указанное обстоятельство, в свою очередь, обуславливает необходимость расширения производственных площадей, а значит и увеличение спроса на услуги, связанные с предоставлением недвижимого имущества в аренду.

Вместе с тем, необходимо отметить повышение требований компаний-арендаторов к качеству предоставляемых арендодателями услуг (обеспечение бесперебойности энергоснабжения, безопасности, транспортная доступность).

Из позитивных факторов, определяющих положение АО «Дормаш» в отрасли, необходимо отметить:

- предоставление в аренду производственных площадей в комплексе со складскими и офисными помещениями;
- предоставление комплекса услуг, связанных с арендой недвижимости (безопасность, связь, энергоснабжение);
- нахождение объектов аренды в городской черте Новосибирска;
- высокая деловая привлекательность Новосибирска (3-е место среди городов России).

Комплекс сдаваемых в аренду объектов недвижимости по своей совокупной площади не позволяет говорить о значительной доле АО «Дормаш» в отрасли как на федеральном, так и на региональном и местном уровнях. Вместе с тем, объем и качество предоставляемых услуг позволяет поддерживать стабильные отношения с тремя основными («якорными») арендаторами, одно из которых – ООО «ТМФ» - является крупнейшим российским производителем банных и отопительных печей.

Общие тенденции развития отрасли в отчетном году АО «Дормаш» оценивает как умеренно оптимистичные.

По мнению органов управления Общества, тенденции развития АО «Дормаш» в целом соответствуют общеотраслевым тенденциям. При этом успешно реализовывается концепция сохранения «якорных» арендаторов:

- поддержание высокого качества предоставляемых услуг;
- относительная стабильность цены услуг;
- предоставление дополнительных услуг (в т.ч. предоставление в залог имущества в обеспечение обязательств арендаторов по кредитным договорам).

## **II. Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности Общества**

Приоритетным направлением деятельности общества в 2017 году являлось направление, связанное с основным видом деятельности.

Совет директоров оценивает итоги развития общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2017 году как в целом успешные. В течение этого периода своей деятельности АО «Дормаш» сумело обеспечить функционирование компании с прибылью.

Подводя итог работе Совета директоров АО «Дормаш» в 2017 году, можно отметить, что за 2017 год проведено достаточно заседаний Совета директоров, а наиболее важными решениями, существенно повлиявшими на деятельность общества в отчетном году, являются следующие:

1. Решения, связанные с подготовкой и проведением годового общего собрания акционеров;

2. Решения, связанные с деятельностью исполнительных и контрольных органов управления Обществом (в том числе регулярное заслушивание отчетов исполнительных органов Общества о результатах деятельности компании).

3. Решения, связанные с подготовкой и проведением внеочередных общих собраний акционеров.

4. Решения, связанные с деятельностью кадровой службы Общества и управления персоналом.

5. Решения, связанные с одобрением сделок в соответствии с подпунктами 15 – 17 пункта 10.4 Устава общества.

Федеральным законом «Об акционерных обществах» Совету директоров отводится наиболее важная роль в обеспечении прав акционеров, в формировании и реализации стратегии развития Общества, а также в обеспечении его успешной финансово-хозяйственной деятельности.

Вся деятельность Совета директоров в отчетном году остается прозрачной для акционеров, поскольку все протоколы заседаний Совета директоров доступны акционерам общества по запросу.

Исполнение решений Совета директоров регулярно контролировалось Председателем Совета директоров Общества. Неисполненных решений за отчетный период нет.

Давая оценку работы членам Совета директоров Общества, необходимо отметить, что все они при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей действовали в интересах Общества, добросовестно и разумно, принимали активное участие во всех его заседаниях, которые в большинстве случаев проходили при 100% явке.

В будущем Совет директоров продолжит уделять первостепенное внимание вопросам повышения прибыльности компании, а также устойчивой, надежной и конкурентоспособной политике на основных рынках услуг.

### III. Перспективы развития Общества

В 2018 году АО «Дормаш» планирует продолжить плодотворное сотрудничество с ООО «КВИДУС» и с ООО «ТМФ», являющимися ключевыми («якорными») арендаторами, занимающими большинство площадей АО «Дормаш». Стратегической задачей является не столько привлечение новых арендаторов, сколько удержание существующим – путем обеспечения стабильности объема и качества предоставляемых услуг.

Полученные средства АО «Дормаш» планирует использовать на ремонт основных средств Общества, возведение и приобретение новых объектов, сдаваемых в последующем в аренду.

### IV. Состояние чистых активов Общества

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г., тыс. руб.	На 31 декабря 2016 г., тыс. руб.
<b>АКТИВ</b>			
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Нематериальные активы	1110	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-
Основные средства	1150	59 683	63 733
Доходные вложения в материальные ценности	1160	15 522	23 414
Финансовые вложения	1170	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	12	155
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-

Итого по разделу I	1100	75 218	87 302
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Запасы	1210	143	1 152
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-
Дебиторская задолженность	1230	8 374	3 734
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	935	290
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	34	5
Прочие оборотные активы	1260	7	14
Итого по разделу II	1200	9 493	5 195
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>84 711</b>	<b>92 497</b>
<b>ПАССИВ</b>			
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>			
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	62	62
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-
Переоценка внеоборотных активов	1340	54 361	54 361
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-
Резервный капитал	1360	3	3
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	10 730	8 931
Итого по разделу III	1300	65 156	63 357
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1410	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	192	650
Оценочные обязательства	1430	-	-
Прочие обязательства	1450	-	-
Итого по разделу IV	1400	192	650
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1510	1 104	2 745
Кредиторская задолженность	1520	17 483	25 745
Доходы будущих периодов	1530	-	-
Оценочные обязательства	1540	776	-
Прочие обязательства	1550	-	-
Итого по разделу V	1500	19 363	28 490
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>84 711</b>	<b>92 497</b>

**V. Информация об объеме каждого из энергоресурсов, использованных в отчетном году**

Вид энергетического ресурса	Объем потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объем потребления, руб.
Тепловая энергия	3 059,2468	Гкал	3 707 465,37
Вода	7 660	м3	229 914,96
Электрическая энергия	2 556 729	кВт.ч.	11 985 422,73

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

На существующем этапе развития основной деятельности дивидендная политика общества предусматривает направление всей прибыли на дальнейшее развитие Общества.

В отчетном периоде дивиденды обществом не начислялись и не выплачивались.

## **VII. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества**

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

- возможное изменение цен на услуги, используемые обществом в своей деятельности: коммунальные платежи, электроэнергия и т.д;

- инфляция: Российская экономика в целом характеризуется высоким уровнем инфляции, часть расходов общества зависит от общего уровня цен в стране - в частности, заработная плата. Инфляция может также отрицательным образом сказаться на источниках долгового финансирования компании;

- возможное изменение налогового законодательства;

- возможное изменение судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью эмитента.

К рискам, связанным с деятельностью Общества относятся:

- возможная ответственность по долгам третьих лиц;

- возможные судебные процессы, в которых общество может участвовать в качестве ответчика: иски о взыскании задолженности по обязательным платежам в бюджет и внебюджетные фонды;

- технические и эксплуатационные риски: в процессе деятельности общества неизбежны риски возникновения аварийных и иных форс-мажорных обстоятельств, связанных с основными средствами общества.

В качестве способов снижения отрицательного влияния указанных рисков и/или их минимизации общество можно указать следующие:

- ограничение, избежание: на сделки стоимостью выше 50 000 рублей уставом Общества распространен порядок одобрения крупных сделок, что существенно снижает риск умышленных негативных действий персонала. Во избежание этого же риска в обществе действует система предварительного согласования и визирования договоров; существуют правила работы с контрагентами, включающие запрос учредительных документов; разработаны, действуют и контролируются правила и нормы охраны труда;

- хеджирование: договоры с поставщиками товаров и услуг заключены на длительный период времени. Процедура изменения цены по заключенным договорам исключает внезапное единовременное изменение цен в одностороннем порядке поставщиком.

## **VIII. Состав совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества**

В отчетном периоде действовали следующие составы Совета директоров:

Состав Совета директоров, избранный годовым общим собранием акционеров от 05.05.2017 года:

**Председатель Совета директоров:**

Кунгурцев Вадим Геннадьевич

Год рождения: 1966

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества 0 (на 31.12.2017)

**Члены Совета директоров:**

Бессонов Константин Евгеньевич

Год рождения: 1965

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18 259 (на 31.12.2017)

Валетов Равиль Шайхуллович

Год рождения: 1949

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0 (на 31.12.2017)

Валетова Людмила Николаевна Год

рождения: 1959

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18 659 (на 31.12.2017)

Петухова Ирина Валерьевна

Год рождения: 1978

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0 (на 31.12.2017)

Состав Совета директоров, избранный внеочередным общим собранием акционеров от 10.10.2017 года:

**Председатель Совета директоров:**

Бессонов Константин Евгеньевич

Год рождения: 1965

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18 259 (на 31.12.2017)

**Члены Совета директоров:**

Валетов Равиль Шайхуллович

Год рождения: 1949

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0 (на 31.12.2017)

Валетова Людмила Николаевна Год

рождения: 1959

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18 659 (на 31.12.2017)

Захаров Павел Александрович

Год рождения: 1973

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18659 (на 31.12.2017)

Пасконная Евгения Равильевна

Год рождения: 1988

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0 (на 31.12.2017)

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

В соответствии с уставом Общества, полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет генеральный директор.

Коллегиальный исполнительный орган уставом Общества не предусмотрен.

В отчетный период Генеральным директором АО «Дормаш» являлись:

С 01.01.2017 года по 11.10.2017 года Генеральным директором АО «Дормаш» являлся **Синицын Виктор Юрьевич** (избран Советом директоров АО «Дормаш» 07.10.2016 года, протокол № 01-10/2016 от 07.10.2016 года):

Год рождения: 1952

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0 (на 31.12.2017)

С 12.10.2017 года по 31.12.2017 года Генеральным директором АО «Дормаш» являлся **Захаров Павел Александрович** (избран Советом директоров АО «Дормаш» 11.10.2017 года, протокол № 02-10/2017 от 11.10.2017 года):

Год рождения: 1973

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18659 (на 31.12.2017)

## **X. Критерии определения и размер вознаграждения, выплаченного членам органов управления Общества в течение 2017 года**

В настоящее время общество не практикует выплату вознаграждений членам Совета директоров, вознаграждение в размере 20 000 рублей ежемесячно выплачивается председателю Совета директоров и секретарю заседаний Совета директоров в размере 2 000 рублей ежемесячно.

Членами органов управления общества, которые в течение 2017 года получали вознаграждение за выполнение управленческих функций, являются: единоличный исполнительный орган АО «Дормаш» - генеральный директор.

Размер и критерии годового вознаграждения Генерального директора определяются в соответствии с трудовым договором. Размер годового вознаграждения Генерального директора за 2017 год составил:

Синицын В.Ю. - 541 784,31 рублей;

Захаров П.А. – 297 560,02 рублей.

## **XI. Сведения о соблюдении обществом кодекса корпоративного поведения**

Общество стремится следовать принципам и рекомендациям, заложенным в Кодексе корпоративного поведения, рекомендованным к применению Распоряжением ФКЦБ от 04.04.2002 года № 421/р «О рекомендации к применению Кодекса корпоративного поведения».

Органы управления осуществляют свои функции в основном следуя принципам, рекомендованными в Кодексе корпоративного поведения, основным из которых является строгая защита прав акционеров и инвесторов. Совет директоров АО «Дормаш» уделяет особое внимание соблюдению и защите прав акционеров.

Акционеры имеют право участвовать в управлении акционерным обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности общества на общем собрании акционеров

Акционерам предоставлено право на регулярное и своевременное получение информации о деятельности Общества. Устав Общества определяет место публикации информации, затрагивающей права акционеров, на официальном сайте по адресу: [nzd.m.rf](http://nzd.m.rf).

Основная информация об Обществе оперативно размещается в сети Интернет по адресу: **нздм.рф**.

Акционерам обеспечивается право на участие в распределении прибыли путем принятия ими решения о распределении прибыли на годовом общем собрании акционеров.

## **ХII. Сведения о крупных сделках, совершенных Обществом в отчетном году**

В отчетном году Обществом были совершены следующие крупные сделки, подлежащие одобрению собранием акционеров:

- **Договор поручительства № 8047.01-17/031-2П от 10.03.2017 года**, заключенный между АО «Дормаш» и ПАО Сбербанк, по условиям которого АО «Дормаш» обязуется отвечать перед ПАО Сбербанк за исполнение обществом с ограниченной ответственностью «ТМФ» обязательств по договору об открытии кредитной линии с лимитом задолженности 70 000 000 рублей. Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 16.12.2016 года.
- **Договор ипотеки № 8047.01-17/031-1И от 20.04.2017 года**, заключенный между АО «Дормаш» и ПАО Сбербанк, по условиям которого АО «Дормаш» предоставляет ПАО Сбербанк недвижимое имущество в залог в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «ТМФ» обязательств по договору об открытии кредитной линии с лимитом задолженности 70 000 000 рублей. Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 16.12.2016 года.
- **Договор залога № 8047.01-17/031-13 от 10.03.2017 года**, заключенный между АО «Дормаш» и ПАО Сбербанк, по условиям которого АО «Дормаш» предоставляет ПАО Сбербанк движимое имущество в залог в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «ТМФ» обязательств по договору об открытии кредитной линии с лимитом задолженности 70 000 000 рублей. Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 16.12.2016 года.
- **Договор поручительства № 8047.01-17/027-2П от 07.03.2017 года**, заключенный между АО «Дормаш» и ПАО Сбербанк, по условиям которого АО «Дормаш» обязуется отвечать перед ПАО Сбербанк за исполнение обществом с ограниченной ответственностью «Гермес» обязательств по договору об открытии кредитной линии с лимитом задолженности 30 000 000 рублей. Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 16.12.2016 года.
- **Договор ипотеки № 8047.01-17/027-1И от 20.04.2017 года**, заключенный между АО «Дормаш» и ПАО Сбербанк, по условиям которого АО «Дормаш» предоставляет ПАО Сбербанк недвижимое имущество в залог в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «Гермес» обязательств по договору об открытии кредитной линии с лимитом задолженности 30 000 000 рублей. Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 16.12.2016 года.
- **Договор залога № 8047.01-17/027-13 от 07.03.2017 года**, заключенный между АО «Дормаш» и ПАО Сбербанк, по условиям которого АО «Дормаш» предоставляет ПАО Сбербанк движимое имущество в залог в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «Гермес» обязательств по договору об открытии кредитной линии с лимитом задолженности 30 000 000 рублей. Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 16.12.2016 года.

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

В отчетном году Обществом были совершены следующие сделки с заинтересованностью, подлежащие одобрению собранием акционеров:

- **Договор поручительства № 8047.01-17/031-2П от 10.03.2017 года**, заключенный между АО «Дормаш» и ПАО Сбербанк, по условиям которого АО «Дормаш» обязуется отвечать



перед ПАО Сбербанк за исполнение обществом с ограниченной ответственностью «ТМФ» обязательств по договору об открытии кредитной линии с лимитом задолженности 70 000 000 рублей. Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 16.12.2016 года.

- **Договор ипотеки № 8047.01-17/031-1И от 20.04.2017 года**, заключенный между АО «Дормаш» и ПАО Сбербанк, по условиям которого АО «Дормаш» предоставляет ПАО Сбербанк недвижимое имущество в залог в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «ТМФ» обязательств по договору об открытии кредитной линии с лимитом задолженности 70 000 000 рублей. Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 16.12.2016 года.
- **Договор залога № 8047.01-17/031-1З от 10.03.2017 года**, заключенный между АО «Дормаш» и ПАО Сбербанк, по условиям которого АО «Дормаш» предоставляет ПАО Сбербанк движимое имущество в залог в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «ТМФ» обязательств по договору об открытии кредитной линии с лимитом задолженности 70 000 000 рублей. Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 16.12.2016 года.
- **Договор поручительства № 8047.01-17/027-2П от 07.03.2017 года**, заключенный между АО «Дормаш» и ПАО Сбербанк, по условиям которого АО «Дормаш» обязуется отвечать перед ПАО Сбербанк за исполнение обществом с ограниченной ответственностью «Гермес» обязательств по договору об открытии кредитной линии с лимитом задолженности 30 000 000 рублей. Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 16.12.2016 года.
- **Договор ипотеки № 8047.01-17/027-1И от 20.04.2017 года**, заключенный между АО «Дормаш» и ПАО Сбербанк, по условиям которого АО «Дормаш» предоставляет ПАО Сбербанк недвижимое имущество в залог в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «Гермес» обязательств по договору об открытии кредитной линии с лимитом задолженности 30 000 000 рублей. Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 16.12.2016 года.
- **Договор залога № 8047.01-17/027-1З от 07.03.2017 года**, заключенный между АО «Дормаш» и ПАО Сбербанк, по условиям которого АО «Дормаш» предоставляет ПАО Сбербанк движимое имущество в залог в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «Гермес» обязательств по договору об открытии кредитной линии с лимитом задолженности 30 000 000 рублей. Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 16.12.2016 года.

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

Уставный капитал общества равен 62010 рублям и разделен на 62010 штук обыкновенных акций.

С 27.03.2014 года регистратором АО «Дормаш» в соответствии с заключенным договором является открытое акционерное общество «Республиканский специализированный регистратор «Якутский Фондовый Центр»:

Место нахождения: 677980, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, пер. Глухой, 2/1

Место нахождения филиала в г. Новосибирске: 630009, г. Новосибирск, ул. Нижегородская, 27/1.

Контактные телефоны: 8 (383) 311-06-24, 311-06-25.

Сведения о лицензии, выданной регистратору: лицензия ФКЦБ России № 10-000-1-00309 от 19.03.2004 года без ограничения срока действия.

Орган, выдавший лицензию: Федеральная служба по финансовым рынкам.

По вопросам получения доступа к информации для акционеров можно обращаться:

Адрес: 630032, г. Новосибирск, ул. 2-я Школьная, д. 43.

Контактные телефоны: (383) 353-61-47