

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

«Новосибирский завод дорожных машин»

УТВЕРЖДЕН:

Общим собранием акционеров
АО «Дормаш» «25» сентября 2020 года
(Протокол от «25» сентября 2020 года)

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:

Советом директоров АО «Дормаш»
«10» августа 2020 года
(Протокол от «10» августа 2020 года
№ 01-08/2020)

Председатель Совета директоров

 /К.Е. Бессонов/

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
по результатам работы
за 2019 год

Генеральный директор



П.А. Захаров

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» - входит в число крупнейших российских производителей 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 реализуется 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 2019 году являлось направление, связанное с основным видом деятельности.

Совет директоров оценивает итоги развития общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2019 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 2019 году, можно отметить, что за 2019 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 явке не менее 80%.

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 2020 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 2019 г., тыс. руб.	На 31 декабря 2018 г., тыс. руб.
АКТИВ			
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1110	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-
Основные средства	1150	51873	56 463
Доходные вложения в материальные ценности	1160	7922	10 144
Финансовые вложения	1170	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	1421	1 431
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-
Итого по разделу I	1100	61217	68 038
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	3889	3 415
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1	-

Дебиторская задолженность	1230	8500	6 460
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	13	4
Прочие оборотные активы	1260	104	-
Итого по разделу II	1200	12506	9 879
БАЛАНС	1600	73723	77 917
ПАССИВ			
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	62	62
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320		-
Переоценка внеоборотных активов	1340	54361	54 361
Добавочный капитал (без переоценки)	1350		-
Резервный капитал	1360	3	3
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	11585	10 957
Итого по разделу III	1300	66011	65 382
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410		-
Отложенные налоговые обязательства	1420	1282	1 611
Оценочные обязательства	1430		-
Прочие обязательства	1450		-
Итого по разделу IV	1400	1282	1 611
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	1325	1 068
Кредиторская задолженность	1520	4666	9 052
Доходы будущих периодов	1530		-
Оценочные обязательства	1540	439	803
Прочие обязательства	1550		-
Итого по разделу V	1500	6430	10 924
БАЛАНС	1700	73723	77 917

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

Вид энергетического ресурса	Объём потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объём потребления, руб.
Тепловая энергия	3762,291	Гкал	4 141 872,07
Вода	8207,956	м3	263 486,89
Электрическая энергия	2 461 719	кВт.ч.	13 873 367,33

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 100 000 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:

Председатель Совета директоров:

Бессонов Константин Евгеньевич

Год рождения: 1965

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18 259 (на 31.12.2019)

Члены Совета директоров:

Валетов Равиль Шайхуллович

Год рождения: 1949

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0 (на 31.12.2019)

Валетова Людмила Николаевна

Год рождения: 1959

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18 602 (на 31.12.2019)

Захаров Павел Александрович

Год рождения: 1973

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18 602 (на 31.12.2019)

Пасконная Евгения Равильевна

Год рождения: 1988

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0 (на 31.12.2019)

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» являлся -

Захаров Павел Александрович:

Год рождения: 1973

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18602 (на 31.12.2019)

X. Критерии определения и размер вознаграждения, выплаченного членам органов управления Общества в течение 2019 года

В настоящее время общество не практикует выплату вознаграждений членам Совета директоров. Ежемесячное вознаграждение председателю Совета директоров в 2020 году не начислялось и не выплачивалось (по его заявлению), секретарю заседаний Совета директоров выплачивалось вознаграждение в размере 2 000 рублей ежемесячно.

Членами органов управления общества, которые в течение 2019 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 2019 год составил: 767 063,24 рубля.

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: **нздм.рф**.

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:

- **Дополнительное соглашение №2 от 18.04.2019 к Договору поручительства 8047.01-18/021-1П от 05.03.2018 года**, заключенное 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 возобновляемой кредитной линии с лимитом задолженности 40 000 000 рублей. Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 07.02.2019 года.
- **Договор залога № 8047.01-19/008-13 от 08.02.2019 года**, заключенный между АО «Дормаш» и ПАО Сбербанк, по условиям которого АО «Дормаш» предоставляет ПАО Сбербанк движимое имущество (12 единиц технологического оборудования) в залог в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «ТМФ» обязательств по договору об открытии возобновляемой кредитной линии с лимитом задолженности 40 000 000 рублей. Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 07.02.2019 года.
- **Договор ипотеки № 8047.01-19/008-1И от 25.02.2019 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 возобновляемой кредитной линии с лимитом задолженности 40 000 000 рублей. Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 07.02.2019 года.
- **Договор об ипотеке № ВЛ/402019-000452-з01 от 24.05.2019 года**, заключенный между АО «Дормаш» и Банком ВТБ (публичное акционерное общество), по условиям которого АО «Дормаш» предоставляет Банку ВТБ (публичное акционерное общество) недвижимое имущество в залог в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «ТЕРМОФОР» обязательств по кредитному соглашению (сумма кредитной линии 10 600 000 рублей). Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 21.05.2019 года.
- **Договор поручительства ВЛ/402019-000452-п08 от 24.05.2019 года**, заключенный между АО «Дормаш» и Банком ВТБ (публичное акционерное общество), по условиям которого АО «Дормаш» обязуется отвечать перед Банком ВТБ (публичное акционерное общество) за исполнение обществом с ограниченной ответственностью «ТЕРМОФОР» обязательств по кредитному соглашению (сумма кредитной линии 10 600 000 рублей). Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 21.05.2019 года.
- **Договор об ипотеке № 050/0245Z/19 от 25.11.2019 года**, заключенный между Акционерным обществом «Новосибирский завод дорожных машин» и Акционерным обществом «ЮниКредит Банк», по условиям которого Акционерное общество «Новосибирский завод дорожных машин» передает в ипотеку Акционерному обществу «ЮниКредит Банк» недвижимое имущество в качестве обеспечения исполнения Обществом с ограниченной ответственностью «Термофор» обязательств по Соглашению № 050/0045L/19 от 24 октября 2019 года о предоставлении кредита в сумме не более 40 000 000 рублей. Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 23.10.2019 года.
- **Договор о залоге № 050/0244Z/19 от 08.11.2019 года**, заключенный между Акционерным обществом «Новосибирский завод дорожных машин» и Акционерным обществом «ЮниКредит Банк», по условиям которого Акционерное общество «Новосибирский завод дорожных машин» передает в залог Акционерному обществу «ЮниКредит Банк» имущество (Девять единиц технологического оборудования) в

качестве обеспечения исполнения Обществом с ограниченной ответственностью «Термофор» обязательств по Соглашению № 050/0045L/19 от 24 октября 2019 года о предоставлении кредита в сумме не более 40 000 000 рублей. Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 23.10.2019 года.

- **Договор поручительства № 050/0203Z/19 от 24.10.2019 года**, заключенный между Акционерным обществом «Новосибирский завод дорожных машин» и Акционерным обществом «ЮниКредит Банк», по условиям которого Акционерное общество «Новосибирский завод дорожных машин» обязуется отвечать перед Акционерным обществом «ЮниКредит Банк» за исполнение Обществом с ограниченной ответственностью «Термофор» обязательств по Соглашению № 050/0045L/19 от 24 октября 2019 года о предоставлении кредита в сумме не более 40 000 000 рублей. Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 23.10.2019 года.

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

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

- **Дополнительное соглашение №2 от 18.04.2019 к Договору поручительства 8047.01-18/021-III от 05.03.2018 года**, заключенное 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 возобновляемой кредитной линии с лимитом задолженности 40 000 000 рублей. Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 07.02.2019 года.
- **Договор залога № 8047.01-19/008-13 от 08.02.2019 года**, заключенный между АО «Дормаш» и ПАО Сбербанк, по условиям которого АО «Дормаш» предоставляет ПАО Сбербанк движимое имущество (12 единиц технологического оборудования) в залог в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «ТМФ» обязательств по договору об открытии возобновляемой кредитной линии с лимитом задолженности 40 000 000 рублей. Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 07.02.2019 года.
- **Договор ипотеки № 8047.01-19/008-1II от 25.02.2019 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 возобновляемой кредитной линии с лимитом задолженности 40 000 000 рублей. Одобрен общим собранием акционеров АО «Дормаш» 07.02.2019 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 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, офис 35. 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