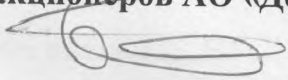


Акционерное общество
«Новосибирский завод дорожных машин»


УТВЕРЖДЕН:
Общим собранием акционеров
АО «Дормаш» «30» мая 2024 года

Председатель Общего собрания
акционеров АО «Дормаш»


/К.Е. Бессонов/

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:
Советом директоров АО «Дормаш»
«27» апреля 2024 года
(Протокол от «27» апреля 2024 года
№ 02-04/2024)

Председатель Совета директоров


/К.Е. Бессонов/

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
по результатам работы
за 2023 год

Генеральный директор





П.А. Захаров

Главный бухгалтер

О.В. Душкина



I. Положение АО «Дормаш» в отрасли

Основным видом деятельности общества является управление недвижимым имуществом.

В качестве основных факторов, влиявших в 2023 году как на состоянии отрасли в целом, так и на деятельность акционерного общества «Новосибирский завод дорожных машин» (АО «Дормаш», Общество), является введение в действие нескольких пакетов санкций против Российской Федерации, запрет на экспорт продукции произведенной на территории Российской Федерации, и уход некоторых компаний с российского рынка, а также отказ иностранных компаний сотрудничать с российскими организациями, что повлияло на экономику в целом, в том числе на платёжеспособность арендаторов.

Одновременно с этим необходимо отметить повышение требований компаний-арендаторов к качеству предоставляемых арендодателями услуг (обеспечение бесперебойности энергоснабжения, безопасности, транспортная доступность), что может повлиять на стоимость арендной платы.

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, один из которых – ООО «ТМФ» - входит в число крупнейших российских продавцов 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 2023 году являлось направление, связанное с основным видом деятельности.

Совет директоров оценивает итоги развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2023 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 2023 году, можно отметить, что за 2023 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;

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 2024 году АО «Дормаш» планирует продолжить плодотворное сотрудничество с ключевыми («якорными») арендаторами, занимающими большинство площадей АО «Дормаш». Стратегической задачей является не столько привлечение новых арендаторов, сколько удержание существующих – 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 2023 г., тыс. руб. | На 31 декабря 2022 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 | 49 334 | 48 274 |
| Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 5 700 | 4 892 |
| Финансовые вложения | 1170 | - | - |
| Отложенные налоговые активы | 1180 | 1 421 | 1 421 |
| Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - |
| Итого по разделу I | 1100 | 56 456 | 54 588 |
| II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | |
| Запасы | 1210 | 3 690 | 165 |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | - | 32 |
| Дебиторская задолженность | 1230 | 39 098 | 20 019 |
| Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - |

| | | | |
|--|-------------|---------------|---------------|
| Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 37 | 42 |
| Прочие оборотные активы | 1260 | 94 | 175 |
| Итого по разделу II | 1200 | 42 919 | 20 432 |
| БАЛАНС | 1600 | 99 375 | 75 020 |
| 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 | 54 361 | 54 361 |
| Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - |
| Резервный капитал | 1360 | 3 | 3 |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 15 664 | 15 250 |
| Итого по разделу III | 1300 | 70 090 | 69 676 |
| IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |
| Заемные средства | 1410 | - | - |
| Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 402 | 593 |
| Оценочные обязательства | 1430 | - | - |
| Прочие обязательства | 1450 | - | - |
| Итого по разделу IV | 1400 | 402 | 593 |
| V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |
| Заемные средства | 1510 | 24 105 | 385 |
| Кредиторская задолженность | 1520 | 4 078 | 3 779 |
| Доходы будущих периодов | 1530 | - | - |
| Оценочные обязательства | 1540 | 701 | 588 |
| Прочие обязательства | 1550 | - | - |
| Итого по разделу V | 1500 | 28 884 | 4 751 |
| БАЛАНС | 1700 | 99 375 | 75 020 |

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2023 года составила 70 090 тыс. руб.

Показатели, характеризующие динамику изменения стоимости чистых активов Общества за три последних завершённых финансовых года, включая отчетный год:

| Наименование показателя | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Стоимость чистых активов | 70 090 | 69 676 | 69 436 |

* Единица измерения: в тыс. рублей.

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 | 3506,9192 | Гкал | 6 568 175,81 |
| Вода | 8 160,091 | м3 | 747 833,86 |
| Электрическая энергия | 2 279 268 | кВт.ч. | 17 178 837,40 |

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.

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: 18 406 (на 31.12.2023)

Члены Совета директоров:

Кунгурцев Вадим Геннадьевич

Год рождения: 1966

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18 602 (на 31.12.2023)

Богаченков Андрей Генрихович

Год рождения: 1958

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 2 077 (на 31.12.2023)

Захаров Павел Александрович

Год рождения: 1973

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18 602 (на 31.12.2023)

Валетов Равиль Шайхуллович

Год рождения: 1949

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0 (на 31.12.2023)

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» с 01.01.2023 года по 11.10.2023 года являлся –

Захаров Павел Александрович:

Год рождения: 1973

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18602.

В отчетный период врио генерального директора АО «Дормаш» с 12.10.2023 года по 31.12.2023 года являлся –

Захаров Павел Александрович:

Год рождения: 1973

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18602.

X. Критерии определения и размер вознаграждения, выплаченного членам органов управления Общества в течение 2023 года

Размер годового вознаграждения председателя Совета директоров за 2023 год составил: 275 865,00 рублей.

Членами органов управления общества, которые в течение 2023 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 2023 год составил: 405 314,02 рублей, врио генерального директора 94 261,17 рубль.

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, рекомендованным 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:

- **Договор ипотеки (залога недвижимости)**, заключенный между АО «Дормаш» и ПАО «Совкомбанк», по условиям которого АО «Дормаш» предоставило ПАО «Совкомбанк» недвижимое имущество в залог в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «ТЕРМОФОР» (ООО «ТМФ», ОГРН 1105405008444, ИНН 5405411791) кредитных обязательств заемщика по Кредитному договору № 1393/Н-РКЛ/22 от «23» июня 2022 года и Приложения №1 к Кредитному договору № 1393/Н-РКЛ/22 от «23» июня 2022 года, заключенных между ПАО «Совкомбанк» и ООО «ТМФ», сумма кредита 50 000 000 руб.

Согласие на заключение сделки предоставлено **19.01.2023** года.

- **Контракт продажи CN № 001-03 DO 21032023** от 21.03.2023 года, заключенный между АО «Дормаш» и Qingdao Antai Heavy Industry Machinery Co., Ltd. (Китай), по условиям которого Qingdao Antai Heavy Industry Machinery Co., Ltd обязалось поставить АО «Дормаш» оборудование для производства отливок из чугуна (литейное оборудование).

Цена контракта – 1 965 216 (Один миллион девятьсот шестьдесят пять тысяч двести шестнадцать) китайских Юаней (CNY), в том числе НДС 0%.

Последующее одобрение сделки предоставлено **12.04.2023** 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 ипотеки (залога недвижимости)**, заключенный между АО «Дормаш» и ПАО «Совкомбанк», по условиям которого АО «Дормаш» предоставило ПАО «Совкомбанк» недвижимое имущество в залог в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «ТЕРМОФОР» (ООО «ТМФ», ОГРН 1105405008444, ИНН 5405411791) кредитных обязательств заемщика по Кредитному договору № 1393/Н-РКЛ/22 от «23» июня 2022 года и Приложения №1 к Кредитному договору № 1393/Н-РКЛ/22 от «23» июня 2022 года, заключенных между ПАО «Совкомбанк» и ООО «ТМФ», сумма кредита 50 000 000 руб.

Согласие на заключение сделки предоставлено **19.01.2023** года.

ХIV. Дополнительная информация для акционеров

Уставный капитал общества равен 62 010 рублям и разделен на 62 010 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

Прошито и пронумеровано
8 (восемь) листов

Генеральный директор АО «Дормаш»
Захаров Павел Александрович

