Акционерное общество
«Новосибирский завод дорожных машин»

УТВЕРЖДЕН:
Общим собранием акционеров
АО «Дормаш» «17» июня 2026 года

Председатель Общего собрания
акционеров АО «Дормаш»

_____ /_____/

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:
Советом директоров АО «Дормаш»
«12» мая 2026 года
(Протокол от «12» мая 2026 года
№ 01-05/2026)

Председатель Совета директоров

_____ **/К.Е. Бессонов/**

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
по результатам работы за 2025 год

Генеральный директор _____ **П.А. Захаров**

Россия, г. Новосибирск
акционерное общество
«Новосибирский завод дорожных машин»
ОГРН 1025401946548 ИНН 5404110336

I. Положение АО «Дормаш» в отрасли

Основным видом деятельности общества является управление недвижимым имуществом.

В качестве основных факторов, влиявших в 2025 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 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 2025 году являлось направление, связанное с основным видом деятельности.

Совет директоров оценивает итоги развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2025 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 2025 году, можно отметить, что за 2025 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 деятельностью кадровой службы Общества и управления персоналом.

4. 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 60%.

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 2026 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 строки	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
АКТИВ			
Материальные внеоборотные активы	1150	222 619	53 327
Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы	1170	1 476	1 476
Запасы	1210	7 063	7 674
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	309	8
Финансовые и другие оборотные активы	1240	10 901	42 216
БАЛАНС (актив)	1600	242 368	104 702
ПАССИВ			
Капитал	1300	**220 329**	**70 722**
Другие долгосрочные обязательства	1450	403	403
Краткосрочные заемные средства	1510	11 377	23 939

Краткосрочная кредиторская задолженность	1520	8 786	8 821
Другие краткосрочные обязательства	1550	1 473	818
БАЛАНС (пассив)	1700	242 368	104 702

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2025 года составила 220 329 тыс. руб.

В августе 2025 года проведена переоценка основных средств по группам: сооружения; машины и оборудование (кроме офисного).

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

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Стоимость чистых активов	220 329	70 722	70 090

* 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	2 306,8	Гкал	5 030 510,59
Вода	5 565,263	м3	584 245,57
Электрическая энергия	1 571 574	кВт.ч.	16 841 051,4

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 31.12.2025)

Члены Совета директоров:

Богаченков Андрей Генрихович

Год рождения: 1958

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 2 077 (на 31.12.2025)

Захаров Павел Александрович

Год рождения: 1973

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18 602 (на 31.12.2025)

Лобасов Николай Ефимович

Год рождения: 1964

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0 (на 31.12.2025)

Мальцев Юрий Дмитриевич

Год рождения: 1958

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0 (на 31.12.2025)

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: 18 602.

X. Критерии определения и размер вознаграждения, выплаченного членам органов управления Общества в течение 2025 года

Размер годового вознаграждения председателя Совета директоров за 2025 год составил: 552 455,22 рублей.

Членами органов управления общества, которые в течение 2025 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 2025 год составил: 482 424,65 рублей.

XI. Сведения о соблюдении обществом кодекса корпоративного поведения

Общество стремится следовать принципам и рекомендациям, заложенным в Кодексе корпоративного управления.

Органы управления осуществляют свои функции в основном следуя принципам, рекомендованными в Кодексе корпоративного управления, основным из которых является обеспечение равного и справедливого отношения ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении обществом. 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 распределение прибыли путем принятия ими решения о распределении прибыли на годовом общем собрании акционеров.

XII. Сведения о крупных сделках, совершенных Обществом в отчетном году

В отчетном году Общество не совершало крупных сделок, подлежащих одобрению собранием акционеров.

В отчетном году Советом директоров Общества было предоставлено согласие на совершение или последующее одобрение следующих крупных сделок:

- Внесение изменений в ранее одобренную и совершенную между АО «Дормаш» (Заёмщик) и ООО «ТМФ» (ИНН 5404392747) крупную сделку, состоящую из нескольких взаимосвязанных сделок: Договор процентного займа от 03.08.2023 года; Договор процентного займа от 07.08.2023 года; Договор процентного займа от 08.08.2023 года; Договор процентного займа от 14.08.2023 года; Договор процентного займа от 24.07.2023 года; Договор процентного займа от 25.07.2023 года, - в части изменения срока действия договоров займа, срока возврата суммы займа и уплаты процентов по займу - не позднее 30.06.2026 года. Согласие предоставлено **26.05.2025 года**.

- Внесение изменений в ранее одобренную и совершенную между АО «Дормаш» (Заёмщик) и ООО «ТМФ» (ИНН 5404392747) крупную сделку, состоящую из нескольких

взаимосвязанных сделок: Договор процентного займа от 05.09.2023 года; Договор процентного займа от 11.09.2023 года; Договор процентного займа от 12.09.2023 года; Договор процентного займа от 14.09.2023 года; Договор процентного займа от 18.08.2023 года; Договор процентного займа от 21.09.2023 года; Договор процентного займа от 26.09.2023 года; Договор процентного займа от 28.08.2023 года; Договор процентного займа от 30.08.2023 года, - в части изменения срока действия договоров займа, срока возврата суммы займа и уплаты процентов по займу - не позднее 30.06.2026 года. Согласие предоставлено **26.05.2025 года**.

- **Договор поручительства**, заключенный между АО «Дормаш» и Банк ВТБ (публичное акционерное общество), по условиям которого АО «Дормаш» обязалось отвечать перед Банк ВТБ (публичное акционерное общество) за исполнение обществом с ограниченной ответственностью «ТМФ» (ОГРН: 1105405008444) кредитных обязательств, вытекающих из Кредитного соглашения с суммой кредитной линии: 52 000 000 (Пятьдесят два миллиона) рублей. Согласие предоставлено **16.06.2025 года**.

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

В отчетном году Общество не совершало сделок с заинтересованностью, подлежащих одобрению собранием акционеров.

XIV. 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