

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«Новосибирский завод дорожных машин»

УТВЕРЖДЕН:
Общим собранием акционеров
ОАО «Дормаш»
«10» мая 2016 года
Протокол от «10» мая 2016 года

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:
Советом директоров ОАО «Дормаш»
«09» марта 2016 года
Протокол от «09» марта 2016 года

Председатель Совета директоров

_____/В.Г. Кунгурцев/

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
по результатам работы
за 2015 год

Генеральный директор	В.Ю. Сеницын
Главный бухгалтер	И.В. Петухова



I. Положение ОАО «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 открытого акционерного общества «Новосибирский завод дорожных машин» (ОАО «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 ОАО «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 ОАО «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 – общество с ограниченной ответственностью «Термофор» (ООО «Термофор») - является крупнейшим российским производителем банных и отопительных печей.

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

По мнению органов управления Общества, тенденции развития ОАО «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 2015 году являлось направление, связанное с основным видом деятельности.

Совет директоров оценивает итоги развития общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2015 году как в целом успешные. В течение этого периода своей деятельности ОАО «Дормаш» сумело обеспечить функционирование компании с прибылью.

Подводя итог работе Совета директоров ОАО «Дормаш» в 2015 году, можно отметить, что за 2015 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 всегда 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 2016 году ОАО «Дормаш» планирует продолжить плодотворное сотрудничество с ООО «Термофор» и ООО «Альфа», являющимися ключевыми («якорными») арендаторами, занимающими большинство площадей ОАО «Дормаш». Стратегической задачей является не столько привлечение новых арендаторов, сколько удержание существующим – путем обеспечения стабильности объема и качества предоставляемых услуг.

Полученные средства ОАО «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 2015 г., тыс. руб.	На 31 декабря 2014 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	68 256	68 866
Доходные вложения в материальные ценности	1160	32 667	44 021

Финансовые вложения	1170	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-
Итого по разделу I	1100	101 141	112 887
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	23	241
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	527	1 454
Дебиторская задолженность	1230	5 348	8 858
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	1 012
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	16	-
Прочие оборотные активы	1260	87	196
Итого по разделу II	1200	6 000	11 762
БАЛАНС	1600	107 141	124 648
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	54 475	55 826
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-
Резервный капитал	1360	3	3
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	8 871	8 342
Итого по разделу III	1300	63 411	64 233
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	577	-
Оценочные обязательства	1430	-	-
Прочие обязательства	1450	-	-
Итого по разделу IV	1400	577	-
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	7 829	22 623
Кредиторская задолженность	1520	35 324	37 792
Доходы будущих периодов	1530	-	-
Оценочные обязательства	1540	-	-
Прочие обязательства	1550	-	-
Итого по разделу V	1500	43 153	60 415
БАЛАНС	1700	107 141	124 648

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	3 386,8778	Гкал	3 723 464,02
Вода	9 012	м3	234 106,57
Электрическая энергия	3 251 852	кВт.ч.	11 954 128,85

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 2015 году, в соответствии с решением годового общего собрания акционеров от 05.06.2015 года в Совет директоров были избраны:

Председатель Совета директоров:

Кунгурцев Вадим Геннадьевич

Год рождения: 1966
Место работы: ОАО «Дормаш»
Наименование должности по основному месту работы: Председатель Совета директоров
Образование: высшее
Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18 481 (на 31.12.2015)

Члены Совета директоров:

Бессонов Константин Евгеньевич
Год рождения: 1965
Образование: высшее
Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18 481(на 31.12.2015)

Валетов Равиль Шайхуллович
Год рождения: 1949
Образование: высшее
Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0 (на 31.12.2015)

Валетова Людмила Николаевна
Год рождения: 1959
Образование: высшее
Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18 481 (на 31.12.2015)

Петухова Ирина Валерьевна
Год рождения: 1978
Образование: высшее
Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0 (на 31.12.2015)

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.

Генеральным директором в соответствии с протоколом заседания Совета директоров от 12.10.2015 года избран: Сеницын Виктор Юрьевич

Год рождения: 1952
Место работы: ОАО «Дормаш»
Наименование должности по основному месту работы: Генеральный директор
Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0 (на 31.12.2015)

X. Критерии определения и размер вознаграждения, выплаченного членам органов управления Общества в течение 2015 года

В настоящее время общество не практикует выплату вознаграждений членам Совета директоров.

Членами органов управления общества, которые в течение 2015 года получали вознаграждение за выполнение управленческих функций, являются: единоличный исполнительный орган ОАО «Дормаш» - генеральный директор Сеницын В. Ю.

Размер и критерии годового вознаграждения Генерального директора определяются в соответствии с трудовым договором. Размер годового вознаграждения за 2015 год составил 942 179,50 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 ОАО "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**. Кроме того, ОАО «Дормаш» раскрывает информацию на сайте в сети Интернет по адресу: <http://disclosure.skrin.ru/disclosure/5404110336>.

Основная информация об Обществе оперативно размещается в сети Интернет по вышеуказанным адресам.

Акционерам обеспечивается право на участие в распределении 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 Обществом были совершены следующие крупные сделки, подлежащие одобрению собранием акционеров:

- **Договор поручительства № КП-816/2015 от «25» ноября 2015 г.**, заключенный между ОАО «Дормаш» и акционерным обществом «ГЛОБЭКСБАНК», по условиям которого ОАО «Дормаш» обязуется отвечать перед АО «ГЛОБЭКСБАНК» за исполнение обществом с ограниченной ответственностью «Термофор» (ОГРН 1105405008444, ИНН 5405411791) обязательств по кредитному договору. Одобрен общим собранием акционеров ОАО «Дормаш» 18 декабря 2015 г.
- **Договор поручительства № КП-778/2015 от «06» ноября 2015 г.**, заключенный между ОАО «Дормаш» и акционерным обществом «ГЛОБЭКСБАНК», по условиям которого ОАО «Дормаш» обязуется отвечать перед АО «ГЛОБЭКСБАНК» за исполнение обществом с ограниченной ответственностью «Термофор» (ОГРН 1105405008444, ИНН 5405411791) обязательств по кредитному договору. Одобрен общим собранием акционеров ОАО «Дормаш» 18 декабря 2015 г.
- **Договор поручительства № КП-857/2015 от «08» декабря 2015 г.**, заключенный между ОАО «Дормаш» и акционерным обществом «ГЛОБЭКСБАНК», по условиям которого ОАО «Дормаш» обязуется отвечать перед АО

«ГЛОБЭКСБАНК» за исполнение обществом с ограниченной ответственностью «Термофор» (ОГРН 1105405008444, ИНН 5405411791) обязательств по кредитному договору. Одобрен общим собранием акционеров ОАО «Дормаш» 18 декабря 2015 г.

- **Договор залога недвижимого имущества № 3-777/2015 от «06» ноября 2015 г.**, заключенный между ОАО «Дормаш» и акционерным обществом «ГЛОБЭКСБАНК», по условиям которого ОАО «Дормаш» предоставляет АО «ГЛОБЭКСБАНК» недвижимое имущество в залог в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «Термофор» (ОГРН 1105405008444, ИНН 5405411791) обязательств по кредитному договору. Одобрен общим собранием акционеров ОАО «Дормаш» 18 декабря 2015 г.
- **Договор залога недвижимого имущества № 3-815/2015 от «25» ноября 2015 г.**, заключенный между ОАО «Дормаш» и акционерным обществом «ГЛОБЭКСБАНК», по условиям которого ОАО «Дормаш» предоставляет АО «ГЛОБЭКСБАНК» недвижимое имущество в залог в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «Термофор» (ОГРН 1105405008444, ИНН 5405411791) обязательств по кредитному договору. Одобрен общим собранием акционеров ОАО «Дормаш» 18 декабря 2015 г.
- **Договор залога недвижимого имущества № 3-910/2015 от «17» декабря 2015 г.**, заключенный между ОАО «Дормаш» и акционерным обществом «ГЛОБЭКСБАНК», по условиям которого ОАО «Дормаш» предоставляет АО «ГЛОБЭКСБАНК» недвижимое имущество в залог в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «Термофор» (ОГРН 1105405008444, ИНН 5405411791) обязательств по кредитному договору. Одобрен общим собранием акционеров ОАО «Дормаш» 18 декабря 2015 г.
- **Договор залога движимого имущества № 3-909/2015 от «17» декабря 2015 г.**, заключенный между ОАО «Дормаш» и акционерным обществом «ГЛОБЭКСБАНК», по условиям которого ОАО «Дормаш» предоставляет АО «ГЛОБЭКСБАНК» движимое имущество в залог в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «Термофор» (ОГРН 1105405008444, ИНН 5405411791) обязательств по кредитному договору. Одобрен общим собранием акционеров ОАО «Дормаш» 18 декабря 2015 г.
- **Договор поручительства № 162/2 от «28» декабря 2015 г.**, заключенный между ОАО «Дормаш» и ПАО Сбербанк, по условиям которого ОАО «Дормаш» обязуется отвечать перед ПАО Сбербанк за исполнение обществом с ограниченной ответственностью «Термофор» (ОГРН 1105405008444, ИНН 5405411791) обязательств по кредитному договору. Одобрен общим собранием акционеров ОАО «Дормаш» 18 декабря 2015 г.
- **Договор залога движимого имущества № 162/1 от «28» декабря 2015 г.**, заключенный между ОАО «Дормаш» и ПАО Сбербанк, по условиям которого ОАО «Дормаш» предоставляет ПАО Сбербанк движимое имущество в залог в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «Термофор» (ОГРН 1105405008444, ИНН 5405411791) обязательств по кредитному договору. Одобрен общим собранием акционеров ОАО «Дормаш» 18 декабря 2015 г.

Кроме того, в отчетном году были одобрены собранием акционеров следующие крупные сделки, совершенные в 2014 года:

- **Договор поручительства № 142500/0135-8/1 от «14» октября 2014 г.**, заключенный между ОАО «Дормаш» и Открытым акционерным обществом «Российский Сельскохозяйственный банк», по условиям которого ОАО «Дормаш»

обязуется отвечать перед ОАО «Россельхозбанк» за исполнение обществом с ограниченной ответственностью «Термофор» обязательств по договору об открытии кредитной линии, заключенному с ОАО «Россельхозбанк». Одобрено общим собранием акционеров ОАО «Дормаш» 29 июня 2015 г.

- **Договор залога № 142500/0135-7.2 от «14» октября 2014 г.**, заключенный между ОАО «Дормаш» и Открытым акционерным обществом «Российский Сельскохозяйственный банк», по условиям которого ОАО «Дормаш» предоставляет ОАО «Россельхозбанк» недвижимое имущество в залог в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «Термофор» обязательств по договору об открытии кредитной линии, заключенному с ОАО «Россельхозбанк». Одобрено общим собранием акционеров ОАО «Дормаш» 29 июня 2015 г.

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 № 102-256/17/92-15/90 от «25» февраля 2015 г.**, заключенный между ОАО «Дормаш» и ОАО «Банк Москвы», по условиям которого ОАО «Дормаш» обязуется отвечать перед ОАО «Банк Москвы» за исполнение обществом с ограниченной ответственностью «Термофор» (ОГРН 1105405008444, ИНН 5405411791) обязательств по кредитному договору. Одобрено общим собранием акционеров ОАО «Дормаш» 24 февраля 2015 г.
- **Договор ипотеки № 102-256/19/99-15/90 от «25» февраля 2015 г.**, заключенный между ОАО «Дормаш» и ОАО «Банк Москвы», по условиям которого ОАО «Дормаш» предоставляет ОАО «Банк Москвы» недвижимое имущество в ипотеку в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «Термофор» (ОГРН 1105405008444, ИНН 5405411791) обязательств по кредитному договору. Одобрено общим собранием акционеров ОАО «Дормаш» 24 февраля 2015 г.

Кроме того, в отчетном году были одобрены собранием акционеров следующие сделки с заинтересованностью, совершенные в 2014 года:

- **Договор поручительства № 142500/0092-8/1 от «13» августа 2014 г.**, заключенный между ОАО «Дормаш» и ОАО «Россельхозбанк», по условиям которого ОАО «Дормаш» обязуется отвечать перед ОАО «Россельхозбанк» за исполнение обществом с ограниченной ответственностью «Термофор» (ОГРН 1105405008444, ИНН 5405411791) обязательств по кредитному договору. Одобрено общим собранием акционеров ОАО «Дормаш» 05 марта 2015 г.
- **Договор залога оборудования № 142500/0092-5 от «13» августа 2014 г.**, заключенный между ОАО «Дормаш» и ОАО «Россельхозбанк», по условиям которого ОАО «Дормаш» предоставляет ОАО «Россельхозбанк» движимое имущество в залог в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «Термофор» (ОГРН 1105405008444, ИНН 5405411791) обязательств по кредитному договору. Одобрено общим собранием акционеров ОАО «Дормаш» 05 марта 2015 г.

XIV. Дополнительная информация для акционеров

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

С 27.03.2014 года регистратором ОАО «Дормаш» в соответствии с заключенным договором являлось 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

Прошито и пронумеровано
10 (десять) листов

Генеральный директор ОАО «Дормаш»
Синицын Виктор Юрьевич

