

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

«Новосибирский завод дорожных машин»

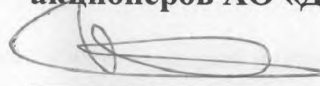
УТВЕРЖДЕН:

Общим собранием акционеров

АО «Дормаш» «30» мая 2023 года

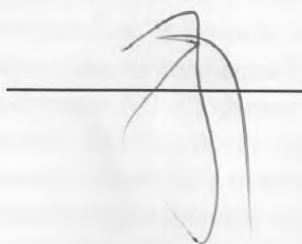
Председатель Общего собрания

акционеров АО «Дормаш»

 /К.Е. Бессонов/

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
по результатам работы
за 2022 год

Генеральный директор



П.А. Захаров



I. Положение АО «Дормаш» в отрасли

Основным видом деятельности общества является управление недвижимым имуществом.

В качестве основных факторов, влиявших в 2022 году как на состоянии отрасли в целом, так и на деятельность акционерного общества «Новосибирский завод дорожных машин» (АО «Дормаш», Общество), необходимо отметить введение в действие нескольких пакетов санкций против Российской Федерации, запрет на экспорт продукции произведенной на территории Российской Федерации, что в свою очередь влияет на платежеспособность потенциальных арендаторов.

Одновременно с этим 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, 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 2022 году являлось направление, связанное с основным видом деятельности.

Совет директоров оценивает итоги развития общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2022 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 2022 году, можно отметить, что за 2022 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 2023 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 2022 г., тыс. руб.	На 31 декабря 2021 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	48 274	49 197
Доходные вложения в материальные ценности	1160	4 892	5 146
Финансовые вложения	1170		
Отложенные налоговые активы	1180	1 421	1 421
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-
Итого по разделу I	1100	54 588	55 765
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	165	1 582
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	32	4
Дебиторская задолженность	1230	20 019	17 213
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	42	67
Прочие оборотные активы	1260	175	211
Итого по разделу II	1200	20 432	19 076
БАЛАНС	1600	75 020	74 841

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	15 250	15 010
Итого по разделу III	1300	69 676	69 436
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	593	784
Оценочные обязательства	1430	-	-
Прочие обязательства	1450	-	-
Итого по разделу IV	1400	593	784
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	385	357
Кредиторская задолженность	1520	3 779	3 827
Доходы будущих периодов	1530	-	-
Оценочные обязательства	1540	588	437
Прочие обязательства	1550	-	-
Итого по разделу V	1500	4 751	4 621
БАЛАНС	1700	75 020	74 841

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	3 302,9194	Гкал	5 337 775,34
Вода	7 433,987	м3	583 250,76
Электрическая энергия	2 427 109	кВт.ч.	16 529 761,11

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:

В период с 16.06.2021 года по 23.06.2022 года

Председатель Совета директоров:

Бессонов Константин Евгеньевич

Год рождения: 1965

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18 259 (на 16.06.2021)

Члены Совета директоров:

Валетов Равиль Шайхуллович

Год рождения: 1949

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0 (на 16.06.2021)

Валетова Людмила Николаевна

Год рождения: 1959

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18 602 (на 16.06.2021)

Захаров Павел Александрович

Год рождения: 1973

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18 602 (на 16.06.2021)

Пасконная Евгения Равильевна

Год рождения: 1988

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0 (на 16.06.2021)

В период с 23.06.2022 года по 27.10.2022 года

Председатель Совета директоров:

Бессонов Константин Евгеньевич

Год рождения: 1965

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18 259 (на 23.06.2022)

Члены Совета директоров:

Карпенко Игорь Леонидович

Год рождения: 1949

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0 (на 23.06.2022)

Богаченков Андрей Генрихович

Год рождения: 1958

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0 (на 23.06.2022)

Захаров Павел Александрович

Год рождения: 1973

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18 602 (на 23.06.2022)

Пасконная Евгения Равильевна

Год рождения: 1988

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0 (на 23.06.2022)

В период с 27.10.2022 года по 31.12.2022 года

Председатель Совета директоров:

Бессонов Константин Евгеньевич

Год рождения: 1965

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18 602 (на 27.10.2022)

Члены Совета директоров:

Кунгурцев Вадим Геннадьевич

Год рождения: 1966

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18 602 (на 27.10.2022)

Богаченков Андрей Генрихович

Год рождения: 1958

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0 (на 27.10.2022)

Захаров Павел Александрович

Год рождения: 1973

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 18 602 (на 27.10.2022)

Валетов Равиль Шайхуллович

Год рождения: 1949

Образование: высшее

Количество принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0 (на 27.10.2022)

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 31.12.2022)

X. Критерии определения и размер вознаграждения, выплаченного членам органов управления Общества в течение 2022 года

Размер годового вознаграждения председателя Совета директоров за 2022 год составил: 275 169,37 рублей.

Членами органов управления общества, которые в течение 2022 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 2022 год составил: 552 252,31 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.

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**, заключенный между АО «Дормаш» и «Совкомбанк» (публичное акционерное общество), по условиям которого АО «Дормаш» обязалось отвечать перед «Совкомбанк» (публичное акционерное общество) за исполнения обществом с ограниченной ответственностью «ТЕРМОФОР» (ООО «ТМФ», ОГРН 1105405008444, ИНН 5405411791) кредитных обязательств вытекающих из кредитного договора № 1393/Н-РКЛ/22 от «23» июня 2022 г., кредит предоставляется в форме возобновляемой кредитной линии - не более 50 000 000,00 рублей. Согласие на заключение сделки предоставлено **25.05.2022** года.
- **Договор залога**, заключенный между АО «Дормаш» и «Совкомбанк» (публичное акционерное общество), по условиям которого АО «Дормаш» передает в залог в «Совкомбанк» (публичное акционерное общество) недвижимое имущество, в качестве обеспечения исполнения обязательств, обществом с ограниченной ответственностью «ТЕРМОФОР» (ООО «ТМФ», ОГРН 1105405008444, ИНН 5405411791) вытекающих из кредитного договора № 1393/Н-РКЛ/22 от «23» июня 2022 года. Кредит предоставляется в форме возобновляемой кредитной линии - не более 50 000 000 рублей. Согласие на заключение сделки **25.05.2022** года.
- **Дополнение № 1 от 23.05.2022 года к Договору поручительства №050/0113Z/21 от 03.09.2021 года**, заключенное между АО «Дормаш» и АО ЮниКредит Банк (акционерное общество), по условиям которого были внесены изменения в ранее заключенный Договор поручительства №050/0113Z/21 от 03.09.2021 года. Согласие на заключение сделки предоставлено **25.05.2022** года.
- **Дополнение № 1 от 23.05.2022 года к Договору об ипотеке №050/0127Z/21 от 03.09.2021 года**, заключенное между АО «Дормаш» и АО ЮниКредит Банк (акционерное общество), по условиям которого были внесены изменения в ранее заключенный Договор об ипотеке №050/0127Z/21 от 03.09.2021 года. Согласие на заключение предоставлено **25.05.2022** года.
- **Дополнение № 1 от 23.05.2022 года к Договору залога №050/0126Z/21 от 03.09.2021 года**, заключенное между АО «Дормаш» и АО ЮниКредит Банк (акционерное общество) по условиям которого были внесены изменения в ранее заключенный Договор залога №050/0126Z/21 от 03.09.2021 года. Согласие на заключение предоставлено **25.05.2022** года.
- **Договор лизинга** между АО «Дормаш» и ООО «Балтийский лизинг», по условиям которого ООО «Балтийский лизинг» предоставляет АО «Дормаш» в лизинг оборудование для производства отливок из чугуна (литейное оборудование). Цена договора цена договора лизинга – не более 37 000 00,00 рублей, в том числе НДС. Согласие на заключение сделки предоставлено **27.12.2022** года.
- **Договор лизинга** между АО «Дормаш» и ООО «Балтийский лизинг», ООО «СИБТЕХЛИФТ» по условиям которого ООО «Балтийский лизинг» и ООО «СИБТЕХЛИФТ» предоставляют АО «Дормаш» в лизинг оборудование для производства отливок из чугуна (литейное оборудование). Цена договора цена договора лизинга – не более 3 500 000,00 юаней, в том числе НДС. Согласие на заключение сделки предоставлено **27.12.2022** 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**, заключенный между АО «Дормаш» и «ЮниКредит Банк» (акционерное общество), по условиям которого АО «Дормаш» предоставило «ЮниКредит Банк» (акционерное общество) недвижимое имущество в залог в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «ТЕРМОФОР» (ООО «ТМФ», ОГРН 1105405008444, ИНН 5405411791) кредитных обязательств по Соглашению об общих условиях предоставления кредита, с суммой кредита – не более 40 000 000 рублей. Соглашение на заключение сделки предоставлено **05.12.2022** года.
- **Договор залога**, заключенный между АО «Дормаш» и «ЮниКредит Банк» (акционерное общество), по условиям которого АО «Дормаш» предоставило «ЮниКредит Банк» (акционерное общество) движимое имущество в качестве обеспечения исполнения обществом с ограниченной ответственностью «ТЕРМОФОР» (ООО «ТМФ», ОГРН 1105405008444, ИНН 5405411791) обязательств по Соглашению об общих условиях предоставления кредита, с суммой кредита – не более 40 000 000 рублей. Соглашение на заключение сделки предоставлено **05.12.2022** года.
- **Договор поручительства, № 050/0126Z/22 от 24.08.2022** года заключенный между АО «Дормаш» и «ЮниКредит Банк» (акционерное общество), по условиям которого АО «Дормаш», обязано отвечать перед АО ЮниКредит Банк (акционерное общество) за исполнение обществом с ограниченной ответственностью «ТЕРМОФОР» (ООО «ТМФ», ОГРН 1105405008444, ИНН 5405411791) обязательств по Соглашению об общих условиях предоставления кредита, с суммой кредита – не более 40 000 000 рублей. Одобрение на сделку предоставлено **05.12.2022** 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