

УТВЕРЖДЁН
Годовым общим собранием акционеров
открытого акционерного
общества «ЭЛЕКТРОМАШ»
Протокол от «07» августа 2020г

**ГОДОВОЙ ОТЧЁТ
акционерного общества
«ЭЛЕКТРОМАШ»
за 2019 год**

Генеральный директор
АО «ЭЛЕКТРОМАШ»

Главный Бухгалтер
АО «ЭЛЕКТРОМАШ»



И.В. Николаев

С.А. Филиппова

г. Челябинск - 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

№	Наименование раздела	Стр.
1	Сведения об АО	3
2	Положение АО в отрасли	3
3	Приоритетные направления деятельности АО	4
4	Отчёт Совета директоров АО о результатах развития АО по приоритетным направлениям деятельности	4
5	Перспективы развития АО	5
6	Отчёт о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям АО в 2019 году	5
7	Основные факторы риска, связанные с деятельностью АО	6
8	Совершённые АО сделки в 2019 году, признаваемые крупными и иные сделки, на совершение которых в соответствии с Уставом требуется одобрение Совета директоров	6
9	Совершённые АО в 2019 году сделки, признаваемые сделками, в совершении которых имеется заинтересованность	6
10	Состав Совета директоров АО	6
11	Исполнительный орган АО	7
12	Критерии определения и размер вознаграждения исполнительного органа АО	7
13	Соблюдение АО Кодекса корпоративного поведения	7

1. СВЕДЕНИЯ ОБ АО «ЭЛЕКТРОМАШ»

1. Полное наименование Общества

Акционерное общество «ЭЛЕКТРОМАШ»

1.2. Номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации Общества

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии ЧСКРП регистрационный №241 от 19.11.1992г. Администрация Советского района г.Челябинска

1.3. Субъект Российской Федерации

Челябинская область

1.4. Юридический адрес

Россия, 454053, Челябинская область, г.Челябинск, ул.Физкультурная, 34

1.5. Почтовый адрес

Россия, 454053, Челябинская область, г.Челябинск, ул.Физкультурная, 34

Контактные телефоны: (351) 239-42-01, Факсы: (351) 239-42-01

Адрес электронной почты: info@skladkom74.ru

Адрес страницы в сети Интернет: www.skladkom74.ru

2. Основные сведения

ИНН 7451007474/ КПП 745101001

р/с 40702810454020007794 в филиале N 6602 Банка ВТБ (ПАО)г Екатеринбург

БИК 046 577 501 к/с 30 101 810 165 770 000 501

ОГРН 1027402897939, ОКПО 12576455, ОКВЭД

Аудитором общества на 2019год решением годового собрания акционеров утверждено ООО «АУДИТ-КЛАССИК» ИНН 7447036063 ОГРН 1027402318129

2.

3. ПОЛОЖЕНИЕ АО «ЭЛЕКТРОМАШ» В ОТРАСЛИ

Акционерное общество «ЭЛЕКТРОМАШ», далее АО, образовано в 1992 году в результате приватизации государственного предприятия – базы материально-технического снабжения «Челябмашоптторг», являвшейся в советский период монопольным оптовым поставщиком товаров электротехнического назначения предприятиям Уральского региона.

Переход от распределительной системы к рыночной экономике, сопровождавшийся общим спадом в экономике в 90-е годы, привел к потере предприятием рынков сбыта, разрыву связей с поставщиками и к многомиллионным убыткам.

В целях скорейшего выхода из кризиса и учитывая возросший спрос на складскую недвижимость, в 2003 году было решено, перепрофилировать предприятие в складской комплекс. Первый этап реконструкции складских и административных помещений, восстановление инфраструктуры позволил в 2004 году сдать в аренду значительную часть складских помещений и в два раза увеличить годовую выручку АО. Ремонтные работы продолжались и в последующие годы. Росла площадь помещений, занятых арендаторами и, соответственно, выручка предприятия. В 2005 году предприятие перешло точку безубыточности и начало получать устойчивую прибыль. Основным направлением деятельности общества является: сдача в аренду собственного недвижимого имущества

За период существования общества был накоплен ценный опыт в вышеуказанной сфере деятельности.

Складской комплекс АО «ЭЛЕКТРОМАШ» располагается на земельном участке в 10,6 гектар и включает 2 отапливаемых складских помещений (класса С) и 8 холодных складов (класса D). Общая площадь складской недвижимости, предназначенной для сдачи в аренду, составляет 9,16 тысяч квадратных метров и склад открытого хранения 11 тысяч квадратных метров. В трех административных корпусах, размещаются офисы арендаторов и службы самого АО (общая площадь офисных зданий 5 тысяч квадратных метров).

Кроме сдачи в аренду складских и офисных помещений, АО выполняет для арендаторов погрузочно-разгрузочные работы и оказывает ряд сопутствующих услуг (подача и уборка железнодорожных вагонов, погрузка-выгрузка козловыми кранами, обеспечение телефонными сетями и сетями Интернет). Выручка от указанных работ и услуг составляет около 34% от выручки предприятия от сдачи в аренду складских и офисных помещений.

Основными клиентами АО являются оптовые торговые компании, имеющие большой товарооборот и товарные запасы. Арендаторов привлекают конкурентные преимущества АО: удобное

месторасположение складского комплекса, наличие автомобильных и железнодорожных подъездов, широкий ассортимент предоставляемых дополнительных услуг. Все это позволило в 2019 году сдать в аренду 96,4% имеющихся складских и офисных помещений и сохранить долю АО на рынке складской недвижимости г. Челябинска на прежнем уровне.

3. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АО

В 2019 году приоритетными направлениями деятельности Общества являлись:

1. Сохранение и увеличение выручки по складскому комплексу от аренды и сопутствующих услуг на уровне 2018г, расширение ассортимента услуг, предоставляемых арендаторам
2. Оптимизация и снижение расходов в целом по предприятию
3. Создание целевой команды с компетенциями технического, технологического, коммуникативного и управленческого уровня, нацеленной на результат – улучшение финансовых показателей деятельности Общества.

4. ОТЧЁТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ АО ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2019 году выручка Общества по услугам аренды составила 35,86 млн. рублей, этот показатель оказался ниже выручки 2018г на 1%. Уменьшение выручки от аренды и услуг по сравнению с 2018 годом обусловлено снижением потребительского спроса на складские площади в 2019 году на 1%.

Таблица 1. Отчет о финансовом результате

	2019	2018	2017	2016г
Выручка от ОВД (без НДС)	35860	36067	37284	34581
Выручка торговая (без НДС)		0	1281	474
Выручка (без НДС) итого	35860	36067	38565	35055
Себестоимость товаров		0	620	339
Валовая прибыль	35860	36067	37945	34716
Затраты по ОВД				
энергонасосители	6052	5313	5746	4420
ФОТ с отчислениями	4256	4401	4286	5229
услуги сторонних организаций	5763	4095	3762	4992
хозяйственные расходы	2074	1800	3577	3320
	12844	5405	11940	923
ремонтные работы				
лизинговые платежи	0	0	0	0
проценты по кредитам	4801	6134	7605	8305
амортизация	3570	3557	5952	5307
земельный налог и аренда земли	1288	1381	1552	1661
Итого затрат по текущей деятельности	40648	32086	44420	34157
Прочие доходы и расходы	8986	-1480	7443	703
Прибыль до налогообложения	4198	2501	968	854
Чистая прибыль	3223	1221	489	529

В 2019 году в связи со снижением уровня кредитной нагрузки предприятие произвело ремонтные работы: ремонт кровли здания АБК, ремонт помещений, ремонт погрузо-разгрузочных механизмов.

Чистая прибыль за 2019 год составила 3223,0 тыс. рублей, что на 2002,0 тыс. рублей больше по сравнению с 2018 годом.

Укрупненный баланс и рассчитанные финансовые показатели свидетельствуют о незначительном снижении ликвидности компании и повышении рентабельности собственного капитала. Есть необходимость в снижении кредиторской задолженности и в снижении оборотных активов.

Таблица 2. Укрупненный баланс

Актив	31.12.2019	01.01.2019	Пассив	31.12.2019	01.01.2019
Внеоборотные активы	70727	80991	Собственный капитал	52329	49106
			Долгосрочные обязательства	37656	46289
Оборотные активы	95065	95972	Краткосрочные обязательства	75807	81568
запасы	63523	72541	займы и кредиты	2348	2875
ДЗ поставщиков	10931	6865	задолженность поставщикам	66678	63994
ДЗ покупателей	1367	1821	задолженность покупателей	668	3923
финансовые вложения	19234	14641	задолженность по налогам	5372	4561
прочие оборотные активы			прочие обязательства	173	5690
денежные средства	10	104	Оценочные обязательства	568	525
Итого	165792	176963	Итого	165792	176963

По итогам финансовой деятельности в 2019 году балансовая стоимость активов Общества составляла 165792 тыс. рублей. Прибыль по результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2019 году составила 3223,0 тыс. рублей. Чистые активы Общества по результатам 2019 года составили 52330,0 тыс. рублей.

Таблица 3. Финансовые показатели

Показатель	2018	2019
Коэффициент общей ликвидности	1,18	1,25
Оборачиваемость активов	0,2	0,2
Доля собственного капитала	0,27	0,27
Рентабельность собственного капитала, %	2,51	6,15
Рентабельность деятельности предприятия (чистая прибыль /выручка), %	3,38	8,98

5. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ АО

Перспективы развития общества на 2020 год предусматривают решение следующих задач:

1. Увеличение выручки от сдачи складских и офисных помещений на территории комплекса.
2. Разработка антикризисных мероприятий.
3. Снижение расходов в целом по предприятию.
4. Проведение комплексных мероприятий, связанных с ремонтными работами.
5. Дальнейшее развитие направлений деятельности для повышения доходности:
 - Создание целевой команды с компетенциями технического, технологического, коммуникативного и управленческого уровня, нацеленной на результат – улучшение финансовых показателей деятельности Общества.

6. ОТЧЁТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ АО

В связи со сложной финансово-экономической ситуацией Общим собранием акционеров по итогам 2019г. принято решение - дивиденды за 2019 год не распределять и не выплачивать (ПРОТОКОЛ Годового Общего собрания акционеров АО «ЭЛЕКТРОМАШ» от 07августа 2020г.).

7. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКА, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ АО «ЭЛЕКТРОМАШ»

С деятельностью АО связаны следующие внешние и внутренние факторы риска.

Внешние факторы:

1. Падение спроса на складскую недвижимость класса C/D и большой выбор предложений на рынке
2. Усиление конкуренции на рынке складской недвижимости и снижение доходности складского бизнеса;
3. Повышение стоимости услуг поставщиков энергоресурсов;
4. Текущие кризисные ожидания, повышение курса доллара и проблемы с финансированием сектора реальной экономики.

Внутренние факторы:

1. Отсутствие складских помещений класса В и В плюс;
2. Изношенность ряда складских объектов и инженерных коммуникаций;
3. Недостаточная производственная мощность подъемно-транспортной техники;
4. Недостаток собственных средств АО для развития и обеспечения крупных поставок при значительном кредитном портфеле.

8. СОВЕРШЁННЫЕ ОБЩЕСТВОМ СДЕЛКИ В 2019 ГОДУ, ПРИЗНАВАЕМЫЕ КРУПНЫМИ И ИНЫЕ СДЕЛКИ, НА СОВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ В СООТВЕТСТВИИ С УСТАВОМ ТРЕБУЕТСЯ ОДОБРЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ

В отчетном периоде крупные сделки требующие одобрения общего собрания акционеров не совершались.

9. СОВЕРШЁННЫЕ АО В 2019 ГОДУ СДЕЛКИ, ПРИЗНАВАЕМЫЕ СДЕЛКАМИ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ

В отчетном периоде сделки, признаваемые сделками, в совершении которых имеется заинтересованность не совершались.

10. СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ

ФИО	Краткие библиографические данные	Доля принадлежащих обыкновенных акций АО
Николаев Игорь Васильевич	23 февраля 1973 года рождения место работы: АО «ЭЛЕКТРОМАШ» занимаемая должность: Генеральный директор	0,91
Набиев Алексей Мухаметович	12 октября 1978 года рождения место работы: ООО Торговый Дом «Шелковый Путь» занимаемая должность: директор	0
Яшин Сергей Егорович	01 декабря 1963 года рождения место работы: АО «ЭЛЕКТРОМАШ» занимаемая должность: менеджер по Ж/Д перевозкам	0,003
Малышев Алексей Николаевич	20 марта 1979 года рождения место работы: АО «ЭЛЕКТРОМАШ» занимаемая должность: системный администратор	0
Николаева Лада Александровна	22 мая 1973 года рождения место работы: АО «ЭЛЕКТРОМАШ» занимаемая должность: директор по персоналу	0,03

В отчетном году сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества не совершались.

11. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОРГАНЫ ОБЩЕСТВА

В соответствии с Уставом Общества АО «ЭЛЕКТРОМАШ» исполнительным органом Общества является единоличный исполнительный орган – генеральный директор.

Должность генерального директора АО «ЭЛЕКТРОМАШ» в 2019 году занимал Николаев Игорь Васильевич с 19.07.2007г.

Год рождения: 23 февраля 1973 года

Место рождения: город Навои, Узбекистан

Образование: Высшее. Окончил: НОУВПО «Санкт-Петербургская академия управления и экономики», г.Санкт-Петербург, диплом ВСГ 0568620, менеджер по специальности «Менеджмент организации», 07.06.2006г

12. КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И РАЗМЕР ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ

Вознаграждение генеральному директору состоит из базовой заработной платы (должностной оклад согласно заключенному трудовому договору)

Вознаграждение членам Совета директоров в 2019 году не выплачивалось.

13. СОБЛЮДЕНИЕ АО «ЭЛЕКТРОМАШ» КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ

Органы управления Общества руководствуются положениями Кодекса корпоративного поведения, представленного Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг и одобренного Правительством Российской Федерации 28.11.2001 г.

Акционеры Общества обеспечены надёжными и эффективными способами учёта права собственности на акции посредством ведения реестра владельцев именных ценных бумаг. Акционеры имеют право участвовать в управлении Обществом путём принятия решений по наиболее важным вопросам непосредственно или через своих представителей на общем собрании акционеров.

Принятая в АО «ЭЛЕКТРОМАШ» практика корпоративного поведения обеспечивает равное отношение к акционерам, владеющим акциями одного типа. Акционеры имеют равные возможности для доступа к одинаковой информации и получению полной и достоверной информации о финансовом положении АО «ЭЛЕКТРОМАШ», результатах деятельности, об управлении Обществом, о крупных акционерах, о существенных фактах, затрагивающих его финансово – хозяйственную деятельность.

Прецедентов нарушения прав акционеров в 2019 году нет.

Контроль за использованием конфиденциальной и служебной информации осуществляется в соответствии с действующим в Обществе стандартом предприятия.

Для обеспечения эффективной деятельности Общества генеральный директор АО «ЭЛЕКТРОМАШ» при принятии решений учитывают интересы государства, Челябинской области, муниципальных образований, на территории которых находится Общество, а также интересы третьих лиц.

Органы управления Общества содействуют заинтересованности работников Общества в эффективной работе Общества и поощряют активное сотрудничество с целью увеличения активов предприятия. Практика корпоративного поведения обеспечивает эффективный контроль за финансово – хозяйственной деятельностью Общества с целью защиты прав и законных интересов акционеров.

Деятельность АО «ЭЛЕКТРОМАШ» осуществляется с соблюдением основных требований, установленных главами 2–10 Кодекса корпоративного поведения.