

**ГОДОВОЙ ОТЧЁТ  
акционерного общества  
«ЭЛЕКТРОМАШ»  
за 2021 год**

Генеральный директор  
АО «ЭЛЕКТРОМАШ»

Главный Бухгалтер  
АО «ЭЛЕКТРОМАШ»



И.В. Николаев

С.А. Филиппова

# 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 2020 году                                                                                | 6    |
| 7  | Основные факторы риска, связанные с деятельностью АО                                                                                                         | 6    |
| 8  | Совершённые АО сделки в 2020 году, признаваемые крупными и иные сделки, на совершение которых в соответствии с Уставом требуется одобрение Совета директоров | 6    |
| 9  | Совершённые АО в 2020 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) 210-42-01, Факсы: (351) 210-42-01

Адрес электронной почты: [info@skladkom74.ru](mailto:info@skladkom74.ru)

Адрес страницы в сети Интернет: [www.skladkom74.ru](http://www.skladkom74.ru)

## 2. Основные сведения

ИНН 7451007474/ КПП 745101001

р/с 40702810654020007794 в филиал ЦЕНТРАЛЬНЫЙ Банка ВТБ (ПАО)г Москва

БИК 044525411 к/с 30101810145250000411

ОГРН 1027402897939, ОКПО 12576455, ОКВЭД 68,20

*Аудитором общества на 2021 год 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.

Преобладающим видом деятельности, имеющим приоритетное значение, 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 7.35 гектар и включает 2 отапливаемых складских помещений (класса С) и 6 холодных складов (класса D). Общая площадь складской недвижимости, предназначенной для сдачи в аренду, составляет 7,199 тысяч квадратных метров В двух 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 13,28% 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.

### 3. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АО

В 2021 году приоритетными направлениями деятельности Общества являлись:

1. Сохранение и увеличение выручки по складскому комплексу от аренды и сопутствующих услуг на уровне 2020г, 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 2021 году выручка Общества составила 31494 тыс. рублей в т.ч. по услугам аренды составила 24096 тыс. рублей, этот показатель оказался ниже выручки 2020г на 3,62%. Уменьшение выручки от аренды по сравнению с 2020 годом обусловлено снижением потребительского спроса на складские площади в 2021году на 3,62%.

Таблица 1. Отчет о финансовом результате

|                                                    | 2021         | 2020         | 2019         | 2018         |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Выручка от ОВД (без НДС)</b>                    | 27298        | 54169        | 35860        | 36067        |
| <b>Выручка торговая (без НДС)</b>                  | 4196         | 0            | 0            | 0            |
|                                                    | <b>31494</b> | <b>54169</b> | <b>35860</b> | <b>36067</b> |
| <b>Выручка (без НДС) итого</b>                     |              |              |              |              |
| <b>Себестоимость товаров</b>                       | 1401         | 0            | 0            | 0            |
| <b>Валовая прибыль</b>                             | <b>30093</b> | <b>54169</b> | <b>35860</b> | <b>36067</b> |
| <b>Затраты по ОВД</b>                              |              |              |              |              |
| энергоносители                                     | 6326         | 5538         | 6052         | 5313         |
| ФОТ с отчислениями                                 | 5503         | 5791         | 4256         | 4401         |
| услуги сторонних организаций                       | 6366         | 8004         | 5763         | 4095         |
| хозяйственные расходы                              | 637          | 5407         | 2074         | 1800         |
| ремонтные работы                                   | 5541         | 25588        | 12844        | 5405         |
| Создание резерва на оплату отпусков                | 1197         | 812          |              |              |
| проценты по кредитам                               | 2751         | 3696         | 4801         | 6134         |
| амортизация                                        | 6939         | 6460         | 3570         | 3557         |
| земельный налог и аренда земли, налог на имущество | 2395         | 2263         | 1288         | 1381         |
| <b>Итого затрат по текущей деятельности</b>        | <b>37655</b> | <b>63559</b> | <b>40648</b> | <b>32086</b> |
| Прочие доходы и расходы                            | 9005         | 16509        | 8986         | -1480        |
| Прибыль до налогообложения                         | 1443         | 7119         | 4198         | 2501         |
| <b>Чистая прибыль</b>                              | <b>962</b>   | <b>5460</b>  | <b>3223</b>  | <b>1221</b>  |

В 2021году незначительно снизился уровень кредитной нагрузки, что позволило произвести дополнительные ремонтные работы.

Чистая прибыль за 2021год составила 962,0 тыс. рублей, что на 4498,0 тыс. рублей меньше по сравнению с 2020 годом.

Укрупненный баланс и рассчитанные финансовые показатели свидетельствуют о незначительном повышении ликвидности компании и о снижении рентабельности собственного капитала. Доля собственного капитала характеризует компанию как финансово - устойчивую.

Таблица 2. Укрупненный баланс

| Актив                      | 31.12.2021    | 01.01.2021    | Пассив                             | 31.12.2021    | 01.01.2021    |
|----------------------------|---------------|---------------|------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Внеоборотные активы</b> | <b>65267</b>  | <b>67347</b>  | <b>Собственный капитал</b>         | <b>58751</b>  | <b>57789</b>  |
|                            |               |               | <b>Долгосрочные обязательства</b>  | <b>22476</b>  | <b>29323</b>  |
| <b>Оборотные активы</b>    | <b>45544</b>  | <b>71255</b>  | <b>Краткосрочные обязательства</b> | <b>29584</b>  | <b>51490</b>  |
| запасы                     | 7226          | 13878         | займы и кредиты                    | 4627          | 261           |
| ДЗ поставщиков             | 10356         | 6663          | задолженность поставщикам          | 10516         | 44103         |
| ДЗ покупателей             | 8871          | 5348          | задолженность покупателей          | 2361          | 922           |
| финансовые вложения        | 18232         | 44286         | задолженность по налогам           | 4109          | 2866          |
| прочие оборотные активы    | 0             | 0             | прочие обязательства               | 6707          | 2526          |
| денежные средства          | 859           | 1080          | Оценочные обязательства            | 1264          | 812           |
| <b>Итого</b>               | <b>110811</b> | <b>138602</b> | <b>Итого</b>                       | <b>110811</b> | <b>138602</b> |

По итогам финансовой деятельности в 2021 году балансовая стоимость активов Общества составляла 110811 тыс. рублей. Прибыль по результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2021 год составила 962,0 тыс. рублей. Чистые активы Общества по результатам 2021 года составили 58751,0 тыс. рублей.

Таблица 3. Финансовые показатели

| Показатель                                                           | 2021 | 2020   |
|----------------------------------------------------------------------|------|--------|
| Коэффициент общей ликвидности                                        | 0,89 | 0,761  |
| Оборачиваемость активов                                              | 0,25 | 0,35   |
| Доля собственного капитала                                           | 0,53 | 0,41   |
| Рентабельность собственного капитала, %                              | 1,65 | 9,44   |
| Рентабельность деятельности предприятия (чистая прибыль /выручка), % | 3,05 | 10,079 |

## 5. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ АО

Перспективы развития общества на 2022 год предусматривают решение следующих задач:

1. Увеличение числа арендаторов для сдачи в аренду 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 2021г. принято решение - дивиденды за 2021 год не распределять и не выплачивать (ПРОТОКОЛ Годового Общего собрания акционеров АО «ЭЛЕКТРОМАШ» от 30 июня 2022г.).

## 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 2021 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 2021 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<br>место работы: АО «ЭЛЕКТРОМАШ»<br>занимаемая должность: Генеральный директор       | 0,91                                     |
| Набиев Алексей Мухаметович   | 12 октября 1978 года рождения<br>место работы: ООО Торговый Дом «Шелковый Путь»<br>занимаемая должность: директор  | 0                                        |
| Яшин Сергей Егорович         | 01 декабря 1963 года рождения<br>место работы: АО «ЭЛЕКТРОМАШ»<br>занимаемая должность: менеджер по Ж/Д перевозкам | 0,003                                    |
| Малышев Алексей Николаевич   | 20 марта 1979 года рождения<br>место работы: АО «ЭЛЕКТРОМАШ»<br>занимаемая должность: системный администратор      | 0                                        |
| Николаева Лада Александровна | 22 мая 1973 года рождения<br>место работы: АО «ЭЛЕКТРОМАШ»<br>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.

Генеральный директор избирается Общим собранием акционеров Общества сроком на 3(три) года.

Должность генерального директора АО «ЭЛЕКТРОМАШ» в 2021 году занимал Николаев Игорь Васильевич.

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) Программы мотивации, стимулирования или премирования генерального директора по итогам года в 2021 году в Обществе отсутствовали, дополнительных вознаграждений не предусмотрено и не выплачивалось. Общий размер начисленной генеральному директору заработной платы за 2021 год составил 674031 рублей.

Вознаграждение членам Совета директоров в 2021 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 2021 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.