

**Предварительно утвержден  
на заседании совета директоров  
ОАО УМ «Кстовское»  
10 марта 2022 года  
(протокол совета директоров  
№ 6/н от 10.03.2022 г.)**

**Утвержден годовым общим  
собранием акционеров  
ОАО УМ «Кстовское»  
20 июня 2022 года  
(протокол годового общего  
собрания акционеров № 1 от  
21.06.2022 г.)**

## **ГODOVOЙ ОТЧЕТ**

**Открытого акционерного общества  
Управления механизации «Кстовское»**

**за 2021 год**

**гор. Кстово  
2022 г.**

## **СОДЕРЖАНИЕ**

### **Основная информация об обществе**

- 1. Сведения о положении общества в отрасли.**
- 2. Приоритетные направления деятельности акционерного общества.**
- 3. Отчет совета директоров о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности.**
- 4. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов.**
- 5. Перспективы развития акционерного общества.**
- 6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества.**
- 7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества.**
- 8. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.**
- 9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имела заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления акционерного общества предусмотрена главой XI Федерального закона "Об акционерных обществах"**
- 10. Состав совета директоров акционерного общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров акционерного общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров акционерного общества.**
- 11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного общества (генеральном директоре), и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества.**
- 12. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов.**
- 13. Сведения (отчет) о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.**



## Основная информация об обществе

Акционерное общество Управление е механизации «Кстовское» (далее – Общество) является открытым акционерным обществом. В 1993 году муниципальное предприятие Управление механизации «Кстовское» путем приватизации было преобразовано в акционерное общество открытого типа. Управление механизации «Кстовское», распоряжением мэрии Кстовского района № 1183-р от 21.07.1993 года. На основании распоряжением мэра г. Кстово № 842-р от 14.06.1996 года. АООТ УМ «Кстовское» перерегистрировано в **Открытое акционерное общество Управление механизации «Кстовское»**

Общество является юридическим лицом и действует на основании Устава и законодательства РФ. Общество создано без ограничения срока его деятельности.

Место нахождения Общества: 606655 Нижегородская область, город Кстово, улица Ломоносова, дом 34.

Общество осуществляет виды деятельности, определенные уставом общества, а также вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством.

Уставный капитал Общества составляет 637000 рублей, который состоит из 6370 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая, приобретенных акционерами (размещенных) акций.

Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг – 1-03-11566-Е.

Дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг – 26.04.2012 г.

### 1. Сведения о положении общества в отрасли.

Основными направлениями хозяйственной деятельности Общества являются: сдача в аренду нежилых помещений.

Общество расположено в промышленной зоне г. Кстово где находятся много предприятий, основным видом деятельности которых также является сдача в аренду нежилых помещений, Общество работает в условиях большой конкуренции. В этих условиях Общество принимает все меры для сохранения своего места на рынке аренды недвижимости за счет поддержания достойного уровня предоставляемых услуг по сдаче помещений в аренду.

В качестве основных факторов, влияющих как на состояние отрасли в целом, так и на деятельность Общества, можно указать:

- увеличение предложений по сдаче в аренду офисных, производственных и складских помещений по более низким ценам, либо лучшим условиям для ведения бизнеса, что связано со снижением спроса со стороны арендаторов на аренду офисных, и складских помещений;

Общие тенденции развития отрасли Общество оценивает как удовлетворительные, что связано со следующими факторами, существенно влияющими на отрасль:

- рост конкурентоспособных предложений;
- количество предложений на рынке значительно превышает спрос;
- рост затрат на содержание недвижимого имущества, сдаваемого в аренду.

В целях укрепления своих позиций на рынке аренды нежилых помещений, повышения своей конкурентоспособности Общество проводит мероприятия по проведению ремонтных работ, установки пожарной сигнализации для повышения привлекательности своего имущества. Это должно положительно сказаться на положении Общества в отрасли.



## 2. Приоритетные направления деятельности акционерного общества.

Приоритетным направлением деятельности Общества в 2021 году являлось сдача в аренду нежилых офисных, складских помещений, помещений под производство, а также поддержание в надлежащем состоянии основных средств Общества (проведение ремонтных работ на территории базы). Общество осуществляет данный вид деятельности на протяжении длительного времени и в ближайшем будущем не планирует его изменить.

## 3. Отчет совета директоров о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Совет директоров общества оценивает итоги работы Общества положительно.

Всего по итогам работы за 2021 год выручка от приоритетных видов деятельности (выручка от оказания услуг по аренде нежилых помещений, основных средств и реализации товара) составила - 18841 тыс.руб.

Фактические затраты по этому виду деятельности сложились в сумме 27748 тыс.руб.

Выручка от прочей реализации составила 11769 тыс. руб., расходы 1995 тыс руб.

Налог на прибыль составил 247 тыс.руб.

Результат финансово-хозяйственной деятельности общества за 2021 год – получена прибыль в размере 620 тыс. руб.

## 4. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении.

| Наименование энергетических ресурсов | Единицы измерения | Количество | Сумма (тыс. руб.) |
|--------------------------------------|-------------------|------------|-------------------|
| Атомная энергия                      | -                 | -          | -                 |
| Тепловая энергия                     | г. кал            | -          | -                 |
| Электрическая энергия                | квт. час          | 890259     | 5919              |
| Электромагнитная энергия             | -                 | -          | -                 |
| Бензин автомобильный                 | л                 | 3211       | 16                |
| Топливо дизельное                    | -                 | -          | -                 |
| Мазут топочный                       | -                 | -          | -                 |
| Газ (природный)                      | М3                | 72922      | 429               |
| Уголь                                | -                 | -          | -                 |
| Горючие сланцы                       | -                 | -          | -                 |
| Торф                                 | -                 | -          | -                 |
| Паллеты                              | кг                | -          | -                 |

## 5. Перспективы развития акционерного общества.

Перспективой развития Общества являются сохранение основного вида деятельности - сдача в аренду нежилых помещений, увеличение прибыли, реализация инфраструктурные решения, приводящих к созданию благоприятных условий для привлечения на производственную базу новых хозяйствующих субъектов (сдача производственных площадей в аренду)



## **6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества.**

Дивиденды по акциям Общества в 2021 году не начислялись и не выплачивались. Данное решение было принято на годовом общем собрании акционеров 23 июня 2021 г.

## **7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества.**

Основными факторами риска для общества являются:

- ценовые риски – это риски, связанные с повышением цен на сырье, материалы, услуги, используемые эмитентом в своей деятельности,
- рыночные риски — это риски, связанные с появлением конкурентов.
- макроэкономические риски — это риски связанные с несовершенством системы налогообложения и государственных гарантий, снижением деловой активности в национальной экономике, с инфляцией, изменением платежеспособности.
- налоговые риски — это риски, связанные с изменением ставок налогообложения, в части увеличения налоговой нагрузки.
- Финансовые риски – это риски, представляющие собой ненадлежащее выполнение контрагентами обязательств по оплате услуг общества, нестабильность на финансовых и товарных рынках.

Осознавая наличие вышеперечисленных рисков, Общество предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации.

В 2021 году факторы риска, связанные с деятельностью Общества возрастают в связи с кризисными явлениями в экономике страны, снижением инвестиционной активности. Очень высоки риски уменьшения доходов от сдачи помещений в аренду в связи с повышением вероятности неплатежеспособности арендаторов, сокращения арендуемых ими площадей, а так же приостановлением их деятельности, кроме того возникает риск снижения величины арендной платы связанной с увеличением на рынке предложений по аренде нежилых помещений. Все это может привести к уменьшению прибыли (либо к убыткам).

Кроме вышеназванных рисков возможно негативное влияние форс-мажорных обстоятельств общеэкономического и локального характера.

## **8. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении.**

Сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, в 2021 году не осуществлялось.

## **9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имела заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления акционерного общества предусмотрена главой XI Федерального закона "Об акционерных обществах", с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (заинтересованных лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении, а для каждой сделки (группы взаимосвязанных сделок),**



размер которой (которых) составлял два или более процента балансовой стоимости активов акционерного общества, - также с указанием основания (оснований), по которому (по которым) соответствующее лицо (соответствующие лица) признано (признаны) заинтересованным (заинтересованными) в совершении сделки, доли участия заинтересованного лица (заинтересованных лиц) в уставном (складочном) капитале (доли принадлежавших заинтересованному лицу (заинтересованным лицам) акций) акционерного общества и юридического лица, являвшегося стороной в сделке, на дату совершения сделки.

Сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления акционерного общества предусмотрена главой XI Федерального закона "Об акционерных обществах», в 2021 году не осуществлялось.

**10. Состав совета директоров акционерного общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров акционерного общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные членами совета директоров сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типов) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки.**

Количественный состав совета директоров общества в соответствии с Уставом общества – 5 человек

Годовым общим собранием акционеров 17 апреля 2020 г. избран совет директоров в следующем составе:

**Маковский Виктор Викторович.** Год рождения: 1946 г.; пенсионер. Образование и специальность по диплому: высшее, техническое Пенсионер. Доля в уставном капитале общества – 0. Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества – 0.

**Шавлиев Юсуп Абдрахманович.** Год рождения: 1958 г. Место работы: ОАО «Нижегородсельстрой». Образование и специальность по диплому: высшее строительное и высшее юридическое. Наименование должности по основному месту работы: генеральный директор. Доля в уставном капитале общества – 0. Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества – 0.

**Маковский Сергей Викторович.** Год рождения: 1968 г. Место работы: ОАО «Нижегородсельстрой». Образование и специальность по диплому: высшее строительное. Наименование должности по основному месту работы: технический директор ОАО «Нижегородсельстрой» Доля в уставном капитале общества – 28,5 %:  
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества – 28,5 %:

**Кучигина Татьяна Сергеевна.** Год рождения: 1980 г. Место работы: ОАО «Нижегородсельстрой». Образование и специальность по диплому: высшее юридическое. Наименование должности по основному месту работы: зам. генерального директора ОАО «Нижегородсельстрой. Доля в уставном капитале общества – 0.  
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества - 0.



**Сафеева Светлана Владимировна.** Год рождения: 1967 г. Место работы: ООО «Дорожник». Образование и специальность по диплому: высшее экономическое. Наименование должности по основному месту работы: главный бухгалтер. Доля в уставном капитале общества - 0; Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества - 0

Изменений в составе совета директоров в течение 2021 году не было.

Сделки по приобретению или отчуждению акций членами совета директоров акционерного общества в течение 2021 года не производились.

**11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного общества (генеральном директоре), и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа, и (или) членами коллегиального исполнительного органа сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки;**

Единоличный исполнительный орган Общества - генеральный директор Костоев Умар Магометович. Год рождения - 1988. Высшее образование, специальность экономист. Основное место работы – ОАО УМ «Кстовское». Генеральный директор. Доля участия в уставном капитале акционерного общества – 0. Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества – 0. Сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества в 2021 году генеральным директором общества не совершались.

Коллегиальный исполнительный орган Уставом общества не предусмотрен.

**12. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления акционерного общества (за исключением физического лица, занимавшего должность (осуществлявшего функции) единоличного исполнительного органа управления акционерного общества, если только таким лицом не являлся управляющий) с указанием размера всех видов вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления акционерного общества, являвшихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены акционерным обществом в течение отчетного года, и с указанием размера расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления акционерного общества, компенсированных акционерным обществом в течение отчетного года. Если акционерным обществом выплачивалось вознаграждение и (или) компенсировались расходы лицу, которое одновременно являлось членом совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества и входило в состав коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции) акционерного общества, выплаченное вознаграждение и (или) компенсированные**



расходы такого лица, связанные с осуществлением им функций члена совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, включаются в совокупный размер выплаченного вознаграждения и (или) компенсированных расходов по совету директоров (наблюдательному совету) акционерного общества, а иные виды выплаченного вознаграждения и (или) компенсированных расходов такого лица включаются в совокупный размер вознаграждения и (или) компенсированных расходов по коллегиальному исполнительному органу (правлению, дирекции) акционерного общества.

Вознаграждение членам Совета директоров в 2021 году не начислялись и не выплачивались

### **13. Сведения (отчет) о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России (далее - Кодекс корпоративного управления);**

ОАО Управление механизации «Кстовское» в своей деятельности руководствуется положениями Гражданского кодекса РФ, Федерального закона «Об акционерных обществах», Федерального закона «О рынке ценных бумаг», правовыми актами Центрального Банка России.

Органы управления осуществляют свои функции, в основном следуя принципам, рекомендованным в Кодексе корпоративного поведения, основным из которых является строгая защита прав акционеров.

Акционеры имеют реальную возможность осуществлять свои права, связанные с участием в обществе:

- Обеспечивается право акционеров на участие в общем собрании акционеров.
- Выполняются требования по подготовке и проведению общих собраний акционеров.
- Имеют право на получение информации об обществе.

Совет директоров осуществляет стратегическое управление деятельностью общества в интересах акционеров и общества, осуществляет контроль над деятельностью единоличного исполнительного органа общества. Совет директоров, единоличный исполнительный орган общества действуют разумно, добросовестно в интересах общества. В обществе обеспечивается эффективный контроль над финансово-хозяйственной деятельностью общества, со стороны ревизионной комиссии общества, избираемой на годовом общем собрании акционеров.

Аудиторская проверка проводится ежегодно аудитором, который утверждается годовым общим собранием акционеров. В 2021 году аудитором общества утверждено ООО «АУДИТ ЭКСПЕРТ»

Раскрытие информации об обществе осуществляется в соответствии с действующим законодательством. Годовая бухгалтерская отчетность, аудиторское заключение и годовой отчет общества и другая информация размещается на сайте ЗАО «АЭИ «ПРАЙМ»

Достоверность данных, содержащихся в данном Годовом отчете Общества за 2021 год, подтверждена Ревизионной комиссией Общества.

Сведений о нарушении обществом рекомендаций Кодекса корпоративного поведения не имеется.

Генеральный директор  
ОАО УМ «Устовское»



У.М. Костоев