



КРАНБУРГ

Акционерное общество "Управление механизации-3"
196105, Россия, Санкт-Петербург, ул. Рощинская, 48
Тел. +7 (812) 388 06 92, e-mail: office@um-3.ru

CRANEBURG.RU

Предварительно УТВЕРЖДЕН
Советом директоров
Акционерного общества «Управление механизации-3»

Протокол № 5 от 21 мая 2021 года

Председатель Совета директоров



С.И. Коляда

УТВЕРЖДЕН
на годовом общем собрании акционеров
Акционерного общества
«Управление механизации-3»

Протокол № 1 от «28» июня 2021 года

Председательствующий на годовом общем собрании

С.И. Коляда



ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Акционерного общества «Управление механизации-3» за 2020 год



Санкт-Петербург

2021 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

Вводная часть.....	3
Положение Общества в отрасли.....	3
Характеристика акционерного общества.....	3
Организационная структура управления Обществом.....	4
Генеральный директор.....	4
Совет директоров	5
Ревизионная комиссия Общества.....	8
Лицензии общества.....	8
Членство в саморегулируемых организациях.....	9
Приоритетные направления деятельности Общества в 2020 году.....	11
Основные задачи экономической деятельности. Перспективы развития Общества.....	11
Отчет совета директоров акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности.....	12
Информация о результатах финансово-хозяйственной деятельности Общества по итогам 2020 года.....	13
Состояние чистых активов акционерного Общества.....	14
Информация об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов	14
Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендах по акциям Общества.....	14
Риски хозяйственной деятельности.....	15
Критерии определения и размер вознаграждения, выплаченного членам органов управления общества в течение отчетного периода.....	16
Сведения о соблюдении Обществом рекомендаций кодекса корпоративного поведения.....	17
Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками.....	17
Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность.....	17
Состав годовой бухгалтерской отчетности.....	17

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.

Годовой отчет Акционерного общества «Управление механизации-3» (далее по тексту АО «УМ-3», Общество) подготовлен в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 № 208-ФЗ, Положением Банка России от 30 декабря 2014 г. № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг».

ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ.

АО «УМ-3» является одним из крупнейших предприятий Северо-Западного региона по предоставлению башенных кранов заказчикам для реализации инвестиционных проектов в различных отраслях.

ХАРАКТЕРИСТИКА АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА.

Полное наименование акционерного общества	Акционерное общество «Управление механизации-3»
Сокращенное наименование акционерного общества	АО «УМ-3»
ИНН	7810288975
КПП	781001001
Юридический адрес	196105 г. Санкт- Петербург, ул. Рощинская д. 48
Почтовый адрес	196105 г. Санкт- Петербург, ул. Рощинская д. 48
Контактный телефон	(812) 388-06-92
Факс	(812) 388-37-54
Основной вид деятельности	Работы строительные специализированные прочие
Основной код ОКВЭД	43.99
Уставный капитал	5 081 060 рублей
Количество обыкновенных именных бездокументарных акций (шт).	12 702 650 шт.
Владельцами акций являются:	
Физические лица	85,96%
Юридические лица	14,04%
Сведения о персонале Общества	1) Средняя численность работников - 423 чел., из них: высшее образование – 68 чел., среднее профессиональное – 111 чел. 2). Средний возраст сотрудника - 43 года

ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВОМ.



Органами управления Общества являются: Общее собрание акционеров, Совет директоров. Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР.

Коляда Александр Славич занимает должность генерального директора АО «УМ-3» с 27 октября 2017 года по настоящее время.

Год рождения: 1966

Образование: *среднее*

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в обратном хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
27.10.2017	наст. время	АО «УМ-3»	Генеральный директор
19.07.2016	26.10.2017	АО «УМ-3»	Финансовый директор
2007	26.10.2017	ООО «Финкомплекс»	Генеральный директор
2003	26.10.2017	ООО «ДАРТС»	Генеральный директор
2003	26.10.2017	ООО «РБ «Финкомплекс»	Генеральный директор

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 1.5

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: 1.5

Заработная плата исполнительного органа (генеральный директор, гл. инженер, гл. бухгалтер) составила 21 908 тыс. руб. в т.ч. взносы 4 042 тыс. руб.

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ.

Состав Совета директоров эмитента в 2020 отчетном году:

1. Избран годовым общим собранием акционеров 25 сентября 2020 г. (Протокол №1 от 29 сентября 2020 г.):

ФИО: Коляда Славий Иванович

(Председатель с 27 октября 2017; переизбран 01 октября 2020)

Год рождения: 1937

Образование: высшее

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в обратном хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
01.02.2018	наст. время	АО «УМ-3»	Финансовый директор
18.07.2016	26.10.2017	АО «УМ-3»	Генеральный директор
1993	наст. время	ООО «КОММИК»	Генеральный директор

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 38.71

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: 38.71

ФИО: Забавина Елена Петровна

(секретарь с 27 октября 2017; переизбрана 01 октября 2020)

Год рождения: 1952

Образование: высшее

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в обратном хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
03.09.2018	22.06.2020	АО «УМ-3»	Советник генерального директора
2015	30.09.2019 г.	ООО «МЦ Одонт»	Начальник отдела кадров
1996	наст. время	ООО «КОММИК»	Заместитель генерального директора

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 14.19

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: 14.19

ФИО: Коляда Александр Славич

(Председатель до 26 октября 2017; с 27 октября 2017 Заместитель председателя, переизбран заместителем председателя 01 октября 2020)

Год рождения: 1966

Образование: среднее

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в обратном хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		с
27.10.2017	наст. время	АО «УМ-3»	27.10.2017

19.07.2016	26.10.2017	АО «УМ-3»	19.07.2016
2007	26.10.2017	ООО «Финкомплекс»	2007
2003	26.10.2017	ООО «ДАРТС»	2003
2003	26.10.2017	ООО «РБ «Финкомплекс»	2003

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 1.5

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: 1.5

ФИО: Базанов Сергей Алексеевич

Год рождения: 1965

Образование: *высшее*

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в обратном хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	По		
17.01.2000	наст. время	ООО «КОММИК»	Заместитель генерального директора по экономике и финансам

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 0

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: 0

ФИО: Егоров Владимир Петрович

Год рождения: 1947

Образование: *среднее*

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в обратном хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
1969	наст. время	АО «УМ-3»	Начальник участка планово-предупредительного ремонта

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 0

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: 0

II. Избран годовым общим собранием акционеров 27 июня 2019 г. (Протокол №1 от 27 июня 2019):

ФИО: Коляда Славий Иванович

(Председатель с 27 октября 2017; переизбран 02 июля 2019)

Год рождения: 1937

Образование: *высшее*

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в обратном хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
С	по		
01.02.2018	наст. время	АО «УМ-3»	Финансовый директор
18.07.2016	26.10.2017	АО «УМ-3»	Генеральный директор
1993	наст. время	ООО «КОММИК»	Генеральный директор

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 38.71

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: 38.71

ФИО: Забавина Елена Петровна

(секретарь с 27 октября 2017; переизбрана 02 июля 2019)

Год рождения: 1952

Образование: высшее

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в обратном хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
03.09.2018	наст. время	АО «УМ-3»	Советник генерального директора
2015	30.09.2019 г.	ООО «МЦ Одонт»	Начальник отдела кадров
1996	наст. время	ООО «КОММИК»	Заместитель генерального директора

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 14.19

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: 14.19

ФИО: Коляда Александр Славич

(Председатель до 26 октября 2017; с 27 октября 2017 Заместитель председателя, переизбран заместителем председателя 02 июля 2019)

Год рождения: 1966

Образование: среднее

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в обратном хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
27.10.2017	наст. время	АО «УМ-3»	27.10.2017
19.07.2016	26.10.2017	АО «УМ-3»	19.07.2016
2007	26.10.2017	ООО «Финкомплекс»	2007
2003	26.10.2017	ООО «ДАРТС»	2003
2003	26.10.2017	ООО «РБ «Финкомплекс»	2003

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 1.5

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: 1.5

ФИО: Базанов Сергей Алексеевич

Год рождения: 1965

Образование: высшее

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в обратном хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	По		
17.01.2000	наст. время	ООО «КОММИК»	Заместитель генерального директора по экономике и финансам

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 0

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: 0

ФИО: Леонова Елена Анатольевна

Год рождения: 1967

Образование: высшее

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в обратном хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2008	наст. время	ООО "Юринбалт"	Юрисконсульт

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 0

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: 0

Сведения о размере вознаграждения и/или компенсации расходов членов совета директоров

Сведения о размере вознаграждения (за исключением физического лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа управления эмитента). Указываются все виды вознаграждения, в том числе заработная плата, премии, комиссионные, льготы и (или) компенсации расходов, а также иные имущественные представления:

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	2020, 12 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	
Зарботная плата	8 611,00
Премии	
Комиссионные	
Иные виды вознаграждений	
ИТОГО	8 611,00

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем финансовом году:
Компенсации

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование органа управления	2020, 12 мес.
Совет директоров	0

Дополнительная информация: *нет.*

РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ОБЩЕСТВА.

Действующий Состав ревизионной комиссии Общества избран годовым общим собранием акционеров 25.09.2020 года (Протокол №1 от 29.09.2020 г.) в количестве 3 человек:

Наименование	Фамилия Имя Отчество	Место работы	Должность
Председатель Ревизионной комиссии	Морозова Елена Славна	ООО «МЦ Одонт»	Зам. генерального директора
Член ревизионной комиссии	Коляда Мария Славна	ООО «КОММИК»	Начальник отдела кадров
Член ревизионной комиссии	Рознов Олег Владимирович	АО «УМ-3»	Инспектор по качеству работы персонала

ЛИЦЕНЗИИ ОБЩЕСТВА.

Орган (организация), выдавший соответствующее разрешение (лицензию) или допуск к отдельным видам работ: *Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору*

Номер разрешения (лицензии) или документа, подтверждающего получение допуска к отдельным видам работ: *A19-01325*

Вид деятельности (работ), на осуществление (проведение) которых эмитентом получено соответствующее разрешение (лицензия) или допуск: *Эксплуатация опасных производственных объектов в соответствии с Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов"*

Дата выдачи разрешения (лицензии) или допуска к отдельным видам работ: *15.02.2016*

Срок действия разрешения (лицензии) или допуска к отдельным видам работ: *Бессрочная*

Орган (организация), выдавший соответствующее разрешение (лицензию) или допуск к отдельным видам работ: *Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору*

Номер разрешения (лицензии) или документа, подтверждающего получение допуска к отдельным видам работ: *BX-19-005071*

Вид деятельности (работ), на осуществление (проведение) которых эмитентом получено соответствующее разрешение (лицензия) или допуск: *эксплуатация взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов 1, 2, и 3 классов опасности*

Дата выдачи разрешения (лицензии) или допуска к отдельным видам работ: *20.01.2016*

Срок действия разрешения (лицензии) или допуска к отдельным видам работ: *Бессрочная*

Орган (организация), выдавший соответствующее разрешение (лицензию) или допуск к отдельным видам работ: *Северо-Европейское управление по надзору за ядерной и радиационной безопасностью*

Номер разрешения (лицензии) или документа, подтверждающего получение допуска к отдельным видам работ: *AB CE-02-101-3840*

Вид деятельности (работ), на осуществление (проведение) которых эмитентом получено соответствующее разрешение (лицензия) или допуск: *Сооружение ядерных установок.*

Дата выдачи разрешения (лицензии) или допуска к отдельным видам работ: *05.05.2015*

Срок действия разрешения (лицензии) или допуска к отдельным видам работ: *15.05.2020*

ЧЛЕНСТВО В САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ.

Общество является членом следующих саморегулируемых организаций:

- Союз строительных объединений и организаций, регистрационный номер 0385 от 19.12.2003 года.
- Союзпетрострой, регистрационный номер 601 от 20.12.2004 года.

АО «УМ-3» имеет следующие допуски (выданные СРО) к отдельным видам работ:

Орган (организация), выдавший соответствующее разрешение (лицензию) или допуск к отдельным видам работ: *Ассоциация саморегулируемых организаций «Содружество Строителей», 197110, г. Санкт-Петербург, ул. Малая Разночинная, д.9, лит. А; регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-221-30042010*

Номер разрешения (лицензии) или документа, подтверждающего получение допуска к отдельным видам работ: *свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №С-221-78-1209-78-120117. Основание выдачи свидетельства: Решение Совета Ассоциации СРО «Содружество Строителей», протокол №4/17 от 12 января 2017*

Вид деятельности (работ), на осуществление (проведение) которых эмитентом получено соответствующее разрешение (лицензия) или допуск:

№	Наименование видов работ
---	--------------------------

1	2.Подготовительные работы 2.2. Строительство временных: дорог, площадок, инженерных сетей и сооружений 2.3. Устройство рельсовых подкрановых путей и фундаментов (опоры) стационарных кранов
2	3. Земляные работы 3.1.Механизированная разработка грунта
3	6.Устройство бетонных и железобетонных монолитных конструкций 6.1. Опалубочные работы 6.2. Арматурные работы 6.3. Устройство монолитных бетонных и железобетонных конструкций
4	7. Монтаж сборных бетонных и железобетонных конструкций 7.1. Монтаж фундаментов и конструкций подземной части зданий и сооружений 7.2. Монтаж элементов конструкций надземной части зданий и сооружений, в том числе колонн, рам, ригелей, ферм, балок, плит, поясов, панелей стен и перегородок 7.3. Монтаж объемных блоков, в том числе вентиляционных блоков, шахт лифтов и мусоропроводов, санитарно-технических кабин
5	10.Монтаж металлических конструкций 10.1. Монтаж, усиление и демонтаж конструктивных элементов и ограждающих конструкций зданий и сооружений 10.5. Монтаж, усиление и демонтаж технологических конструкций
6	12.Защита строительных конструкций, трубопроводов и оборудования (кроме магистральных и промысловых трубопроводов) 12.5. Устройство оклеечной изоляции 12.9. Гидроизоляция строительных конструкций 12.10. Работы по теплоизоляции зданий, строительных конструкций и оборудования
7	13.Устройство кровель 13.2. Устройство кровель из рулонных материалов
8	14.Фасадные работы 14.2. Устройство вентилируемых фасадов
9	23.Монтажные работы 23.1. Монтаж подъемно-транспортного оборудования 23.2. Монтаж лифтов
10	24.Пусконаладочные работы 24.1. Пусконаладочные работы подъемно-транспортного оборудования 24.2. Пусконаладочные работы лифтов
11	33.Работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком) 33.3.Жилищно-гражданское строительство.

Дата выдачи разрешения (лицензии) или допуска к отдельным видам работ: **12.01.2017**

Срок действия разрешения (лицензии) или допуска к отдельным видам работ: **без ограничения срока и территории его действия**

ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА В 2020 ГОДУ.

Основным видом финансово-хозяйственной деятельности Акционерного общества «Управление механизации-3» является оказание услуг по предоставлению башенных кранов для инвестиционной деятельности строительных компаний. Дополнительные услуги – разработка проектов производства работ башенными кранами.

Основные усилия были направлены на увеличение объемов работ, сохранение лидирующих позиций в Северо-Западном регионе, продвижение в другие регионы Российской Федерации, сохранение высококвалифицированного персонала, снижение уровня затрат.

НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ ОБЪЕКТЫ 2020 ГОДА:

- ЖК Притяжение, по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгский район, Большой Сампсониевский проспект д.66
- ЖК «Черная Речка», по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский район, Красногвардейский пер., д. 23,15
- Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями обслуживания, встроенно-пристроенным подземным гаражом, встроенным амбулаторно-поликлиническим учреждением, встроенно-пристроенным дошкольным общеобразовательным учреждением, по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»
- ЖК «THE ONE» по адресу: г.Санкт-Петербург, Петровский пр., 26, лит. В
- гостиница IN2IT по адресу: г. Санкт-Петербург, Витебский проспект, участок 1
- Объект начального и среднего общего образования на 1600 мест по адресу: Санкт-Петербург, Пригородный, участок 415
- Школа на 300 мест с дошкольным отделением на 100 мест по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Осельки, ориентир ул. Ленинградская д.107
- Строительство бумажной фабрики – филиал АО «Гознак» по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Фонтанки, д.144, строение литеры «Б»
- ЖК «Солнечный город» по адресу: Ново-Сергиево
- Многоквартирный дом со встроенными помещениями, многоэтажным гаражом-стоянкой, встроенно-пристроенным подземным гаражом-стоянкой, встроенно-пристроенным объектом ДОО, встроенно-пристроенным коммерческим объектом. II строительства» по адресу: г.Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект 77/7
- Многоквартирный дом со встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 1 (севернее пересечения с улицей Пограничника Гарькавого, квартал 31а-1)
- ЖК, по адресу: г.Санкт-Петербург, ул.Магнитогорская, 11
- Комплекс жилых зданий с объектами обслуживания населения района «Северная долина», расположенные по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Торфяное, ул. Шишкина
- «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, паркингом», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Малая Бухарестская, участок 2

ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА.

Основные стратегические цели – сохранение конкурентного преимущества в области предоставления услуг башенными кранами на обслуживание инвестиционных проектов в строительной отрасли за счет своевременности выполнения и высокого качества услуг, расширение ареала деятельности, повышение капитализации Общества.

Основная цель в экономической области – обеспечение стабильного финансирования и рационализация хозяйственной деятельности, позволяющая оптимизировать затраты. Повышение уровня эффективности и производительности труда персонала всех уровней производства и управления.

Оптимизация организационной структуры Общества (с точки зрения оптимального распределения ответственности и трудовой нагрузки);
Оптимизация затрат на персонал в виде использования возможностей привлечения стороннего персонала для решения локальных задач.

НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ ОБЪЕКТЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ НА 2021 ГОД:

- «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, паркингом», по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиственная ул., д. 22, лит. Е.
- Многоквартирный дом со встроенными помещениями, по адресу: г. Санкт-Петербург, 12-я Красноармейская, д. 26
- «Больница Св. Георгия» г. Санкт-Петербург, Северный пр., д. 1, лит.А.
- «Реконструкция Петербургского спортивно-концертного комплекса, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Гагаринское, пр. Юрия Гагарина, д.8, кадастровый номер 78:14:0007633:3082, в целях создания многофункционального спортивно-досугового комплекса» г. Санкт-Петербург, пр. Юрия Гагарина, д.8.
- ЖК «THE ONE» по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский пр., 26, лит. В
- Объект строительства «Детская городская больница № 1» Санкт-Петербург, ул. Авангардная, д. 14, лит. А
- ЖК «Черная Речка», по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский район, Красногвардейский пер., д. 23, 3 очередь
- Объект строительства жилого комплекса Санкт-Петербург, Выборгский район, ул. Руднева 15, литера Д.
- ЖК «Солнечный город» по адресу: Ново-Сергиево
- Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным ДОО и подземным гаражом Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, д.68
- Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенным подземным гаражом», расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Комендантский пр., участок 1, (юго-западнее пересечения с рекой Каменкой), на земельном участке с кадастровым номером, 14 очередь
- Объект капитального строительства многофункционального торгово-развлекательного комплекса, по адресу: СПб, пр. Коломяжский, д.22, лит.А
- ЖК, по адресу: Санкт-Петербург, ул. Эсперова, 8А

ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Федеральным законом «Об акционерных обществах» Совету директоров отводится наиболее важная роль в формировании и реализации стратегии развития Общества, в обеспечении его успешной финансово-хозяйственной деятельности, в обеспечении прав акционеров. В соответствии с Уставом и Положением о Совете директоров, Совет директоров является органом управления, который осуществляет общее руководство деятельностью Общества в период между общими собраниями акционеров, заседания Совета директоров проводятся по мере необходимости.

Советом директоров уделялось первостепенное внимание вопросам улучшения качества управления обществом, повышения прибыльности Общества, а также устойчивой, надежной и конкурентоспособной политике на основных рынках оказания услуг.

На заседаниях Совета директоров рассматривались следующие вопросы, относящиеся к его компетенции:

- вопросы, связанные с созывом и подготовкой к проведению годового общего собрания акционеров Общества;
- вопросы о выдвижении кандидатов в Совет директоров и ревизионную комиссию;

- решение о включении их в списки кандидатур для голосования на годовом общем собрании акционеров Общества;
- об избрании Председателя и секретаря Совета директоров Общества;
- предварительное утверждение годового отчета и годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год, рекомендации по распределению прибыли Общества за 2020 год;
- иные вопросы, относящиеся к компетенции Совета директоров Общества.

Члены Совета директоров действовали в интересах Общества, принимали активное участие в решениях при голосовании по всем вопросам повестки дня.

ИНФОРМАЦИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА ПО ИТОГАМ 2020 ГОДА.

№ п.п.	Наименование показателя	Ед. изм.	2020 год
1	2	3	5
1	Выручка от основной деятельности	тыс. руб.	707 081
2	Прибыль до налогообложения	тыс. руб.	29 472
3	Чистая прибыль	тыс. руб.	24 213
4	Чистая прибыль, приходящаяся на одну акцию	руб.	1,90

Показатели финансово-экономической деятельности Общества по итогам отчетного года.

Показатели	Характеристика показателя.	Рекомендуемое нормативное ограничение	Значение показателя	
			31.12.2019	31.12.2020
Коэффициент абсолютной ликвидности	Характеризует, какую часть краткосрочной задолженности возможно немедленно погасить за счет денежных средств	0,2-0,7	0,07	0,1
Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности	Характеризует возможности предприятия погасить краткосрочные обязательства при условии своевременных расчетов с дебиторами	Допустимое значение 0,7-0,8 Желательное – 1,5	2,1	1,39
Коэффициент текущей ликвидности	Характеризует, какую часть текущих обязательств по кредитам и расчетам можно погасить, мобилизовав все оборотные активы	1-1,5 Оптимальное Значение >2	2,42	1,64
Коэффициент финансовой независимости	Характеризует долю собственных средств в балансе	> 0,5	0,485	0,526
Коэффициент капитализации	Характеризует отношение заемных средств к собственным средствам	< 1	1,06	0,90
Коэффициент финансирования	Характеризует отношение собственных средств к заемным средствам	> 1	0,943	1,11
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	Характеризует, какая часть текущей деятельности финансируется за счет собственных источников	>0,1	-0,01	0,10

Коэффициент рентабельности продаж	Характеризует долю прибыли от продаж в выручке.		0,056	0,037
Коэффициент чистой прибыльности	Характеризует долю чистой прибыли в выручке.		0,008	0,034

СОСТОЯНИЕ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ОБЩЕСТВА.

Наименование показателя	На 31.12.20 г., тыс.руб.	На 31.12.19г., тыс.руб.	На 31.12.18., тыс.руб.
Уставный капитал	5 081	5 081	5 081
Стоимость чистых активов Общества	218 762	194 958	189 355

Анализ имеющегося в распоряжении Общества имущества и источников его финансирования, а также финансовых результатов деятельности Общества, несмотря на некоторое снижение отдельных показателей, свидетельствует о стабильном финансовом состоянии и надежности Общества.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕМЕ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ ВИДОВ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ.

№п/п	Вид энергетического ресурса	Единица измерения	Объем потребления	
			В натуральном выражении	В тыс.руб.
1	Электрическая энергия	квт.час	568 400	4 437
2	Бензин автомобильный	Литры	68 026	2 516
3	Топливо дизельное	Литры	489 355	19 251
4	Метан	тыс.м3.	195.9	1 368

ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДАХ ПО АКЦИЯМ ОБЩЕСТВА.

Согласно Уставу АО «УМ-3», акционеры – владельцы обыкновенных акций имеют право на получение дивидендов.

Годовым общим собранием акционеров АО «УМ-3» (Протокол №1 от 29.09.2020 года) принято решение о направлении дивидендов по акциям Общества, а именно:

Направить 508 106 рублей чистой прибыли общества за 2019 год на выплату дивидендов из расчета 0,04 рубля на одну обыкновенную именную акцию Общества. Форма выплаты: денежная.

- Вид, категория (тип), серия и иные идентификационные признаки эмиссионных ценных бумаг эмитента, по которым начислены доходы: акции обыкновенные.

- государственный регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) эмиссионных ценных бумаг эмитента: 1-02-01703-D.

- отчетный период, за который выплачиваются доходы по эмиссионным ценным бумагам эмитента: 2019 год.

- общий размер начисленных (подлежащих выплате) доходов по эмиссионным ценным бумагам эмитента: 508 106 руб.

- размер начисленных (подлежащих выплате) доходов в расчете на одну эмиссионную ценную бумагу эмитента: 0,04 руб. на одну обыкновенную акцию.
- форма выплаты доходов по эмиссионным ценным бумагам эмитента (денежные средства, иное имущество): денежная.

Согласно решению годового общего собрания акционеров от 25.09.2020 г., дата, на которую определялись лица, имеющие право на получение дивидендов – конец операционного дня 07 октября 2020 г.

Срок выплаты дивидендов зарегистрированным в реестре акционеров лицам - 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.

АО «УМ-3» осуществило выплату дивидендов зарегистрированным в реестре акционеров лицам в период с 19 по 22 октября 2020 г. в денежной форме.

РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность:

В Российской Федерации периодически происходят политические и экономические изменения, которые уже оказали и, возможно, будут оказывать влияние на организации, осуществляющие свою деятельность в России. Как следствие, ведение бизнеса в Российской Федерации сопряжено с рисками, которые нетипичны для других рынков.

Считаем, что события на финансовом и валютном рынках не оказывают существенное негативное влияние на деятельность Общества.

Перспективы экономического развития Российской Федерации в основном зависят от эффективности экономических, финансовых и валютных мер, предпринимаемых Правительством РФ, а также развития налоговой, правовой и политической систем. В тоже время российская экономика подвержена влиянию рыночных колебаний и снижения темпов экономического развития в мировой экономике.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости бизнеса Общества в данных условиях. Кроме того, АО «УМ-3» осуществляет свою деятельность в достаточно устойчивом сегменте экономики.

Налогообложение:

Риск налогообложения - это риск потерь из-за изменения налогового законодательства или непредвиденного налогообложения. Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. В условиях значительного снижения налоговых поступлений в российский бюджет следует ожидать значительного ужесточения налогового администрирования, которое может выражаться не только в проведении более регулярных проверок налогоплательщиков, но и в применении новых методов и подходов к налоговым проверкам.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2020 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового законодательства останется стабильным.

Судебные разбирательства:

Общество периодически являлось и продолжает являться участником судебных разбирательств, ни одно из которых как по отдельности, так и в совокупности не оказало и не окажет существенного негативного влияния на финансовое положение, результаты деятельности и денежные потоки Общества.

Риск ликвидности - это риск того, что Общество может столкнуться с трудностями при выполнении финансовых обязательств. Для управления риском ликвидности Общество осуществляет постоянную работу по контролю дебиторской и кредиторской задолженностями, что

позволяет обеспечить необходимое соотношение краткосрочных обязательств и краткосрочной дебиторской задолженности.

Кредитный риск. Кредитный риск возникает в случае, когда неисполнение контрагентом своих обязательств приводит к уменьшению будущих денежных потоков по финансовым активам Общества, имеющимся на отчетную дату. Общество не имеет существенной концентрации кредитных рисков. Максимальная оценка кредитного риска выражается в балансовой стоимости финансовых активов, отраженных в отчетности.

Кредитные риски систематически отслеживаются и принимаются в расчет при начислении резерва по сомнительной дебиторской задолженности. Несмотря на то, что погашение дебиторской задолженности зависит от разных экономических факторов, руководство Общества считает, что резерв по сомнительной дебиторской задолженности является достаточным для компенсации возможных убытков, связанных с непогашением сомнительной задолженности.

Процентный риск - это риск того, что изменения в процентных ставках окажут отрицательное влияние на финансовый результат Общества. Руководство Общества постоянно отслеживает колебания процентных ставок и принимает соответствующие меры по минимизации данного вида риска путем получения заемных средств по фиксированным процентным ставкам.

Управление рисками, связанными с капиталом:

Целью Общества при управлении капиталом является обеспечение продолжения ее финансово- хозяйственной деятельности, в то же время, обеспечивая максимальные доходы акционеров при сохранении оптимальной структуры капитала для минимизации соответствующих расходов. Руководство Общества отслеживает структуру капитала на постоянной основе, и в частности, стоимость капитала и риски, связанные с каждой статьей капитала. Общество управляет структурой капитала с помощью таких действий, как выплаты дивидендов, увеличение или погашение долговых обязательств и пр.

Управление отраслевыми рисками:

Так как основным видом деятельности является предоставление башенных кранов для реализации инвестиционных программ заказчиков, поэтому стратегия развития Общества, напрямую зависит от объемов инвестиционных программ. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И РАЗМЕР ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ, ВЫПЛАЧЕННОГО ЧЛЕНАМ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА В ТЕЧЕНИЕ ОТЧЕТНОГО ПЕРИОДА

Согласно Уставу АО «УМ-3» к органам управления Общества относятся:

- 1) Общее собрание акционеров – высший орган управления Общества;
- 2) Совет директоров;
- 3) Генеральный директор – единоличный исполнительный орган Общества.

Согласно п. 3.6. Положения о совете директоров АО «УМ-3» (утверждено решением Годового Общего собрания акционеров АО «УМ-3» Протокол от 06 мая 2014 г.) по решению Общего собрания акционеров членам Совета директоров в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждение и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членов Совета директоров.

Решений о выплате вознаграждений членам совета директоров Общее собрание акционеров не принимало, вознаграждения не выплачивались.

СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ ОБЩЕСТВОМ РЕКОМЕНДАЦИЙ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ.

В акционерном обществе действует принятый общим собранием акционеров в 2006 году (Протокол № 1 от 29 июня 2006г.) Кодекс корпоративного управления (поведения). Кодекс направлен на обеспечение Обществом эффективной защиты прав и интересов акционеров, справедливого отношения к акционерам, прозрачности принятия решений, профессиональной и этической ответственности членов Советов директоров, иных должностных лиц Общества и акционеров, расширения информационной открытости и развития системы норм деловой этики.

Всем заинтересованным лицам предоставлено право на оперативное получение информации, публикуемой на сайте Общества <http://www.um-3.ru> и информационного агентства АЭИ «Прайм» <http://disclosure.1prime.ru/portal/default.aspx?emId=7810288975>, где размещены общие сведения о предприятии, банковские реквизиты расчетного счета и размер расходов по изготовлению копий документов по требованию владельцев ценных бумаг и иных заинтересованных лиц, предоставление которых предусмотрено законодательством Российской Федерации, Устав и внутренние документы Общества, годовые отчеты, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность и иная информация, которая публикуется в т.ч. и в ленте новостей АЭИ «Прайм».

Замечаний о несоблюдении положений Кодекса в 2020 году не поступало.

ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» КРУПНЫМИ СДЕЛКАМИ.

В отчетном 2020 году сделок, признаваемых в соответствии со ст. 78 ФЗ «Об акционерных обществах» крупными АО «УМ-3» не заключалось.

ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» СДЕЛКАМИ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЛАСЬ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ.

В отчетном 2020 году сделок, признаваемыми в соответствии со ст. 81 ФЗ «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелаась заинтересованность, АО «УМ-3» не заключалось.

СОСТАВ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2020 год включает в себя:

- Бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2020 года;
- Отчет о финансовых результатах за 2020 год;
- Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год в составе отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств и пояснений;
- Аудиторское заключение.

Дата подписания годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год - 29 марта 2021 года.

Генеральный директор
АО «УМ-3»



А.С. Коляда