

# ГODOVOЙ ОТЧЕТ

## Открытого акционерного общества «завод Мехпромстрой»

за 2018 г.

### Оглавление:

Раздел 1. Информация о годовом отчете

Раздел 2. Сведения об обществе

Раздел 3. Положение акционерного общества в отрасли

Раздел 4. Приоритетные направления деятельности общества

Раздел 5. Отчет совета директоров о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности

Раздел 6. Перспективы развития общества

Раздел 7. Информация об объеме использованных обществом за отчетный год видов энергетических ресурсов в натуральном и денежном выражении

Раздел 8. Сведения о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества

Раздел 9. Основные факторы риска, связанные с деятельностью общества

Раздел 10. Сведения о совершенных обществом в отчетном году крупных сделках и сделках с заинтересованностью

Раздел 11. Сведения о совете директоров

Раздел 12. Сведения о директоре

Раздел 13. Основные положения политики общества в области вознаграждения и компенсации расходов, а также информация по всем выплатам органам управления (за исключением директора)

Раздел 14. Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного управления

### Раздел 1. Информация о годовом отчете

Во исполнение п. п. 3, 4 ст. 88 Закона об АО, п. 70.2 Положения о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг от 30.12.2014 N 454-П в отношении годового отчета Открытого акционерного общества "завод Мехпромстрой" произведены следующие действия:

- 1) годовой отчет ОАО "завод Мехпромстрой" подписан директором – Плохим В.Н.;
- 2) годовой отчет предварительно утвержден решением совета директоров общества (Протокол от 24.05.2019 N 103);

### Раздел 2. Сведения об акционерном обществе

2.1. Полное наименование: Открытое акционерное общество "завод Мехпромстрой".

2.2. Сокращенное наименование: ОАО "завод Мехпромстрой".

2.3. ОГРН 1022301812730, зарегистрировано 16.10.2002 Инспекция ФНС России № 4 по г. Краснодару

2.4. Место нахождения и адрес: 350090, г. Краснодар, проезд им Репина, 5

2.5. Организационная структура (органы управления и контроля):

- общее собрание акционеров;
- совет директоров;
- директор;
- ревизор.

2.6. Основной вид деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

2.7. Полное наименование и адрес реестродержателя: Акционерное общество "Регистратор КРЦ", г. Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Филатова 17, Д/К ВНИИМК, оф. 209

2.8. Уставный капитал и ценные бумаги общества: размер уставного капитала – 1 104 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2018 уставный капитал общества оплачен полностью.

Ценные бумаги:

| Вид акций                          | Общее количество | Номинальная стоимость одной акции | Общая номинальная стоимость |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Акции обыкновенные именные (вып.2) | 551 993          | 2 руб.                            | 1 103 986 руб.              |

Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных акций и дата государственной регистрации: 1-03-31320-Е от 08.05.2003.

Государственный регистрационный номер дополнительного выпуска обыкновенных акций и дата государственной регистрации: 1-03-31320-Е-001D, 24.03.2008.

2.9. Номер телефона и адрес электронной почты: +7(861) 224-42-55, mehpromstroy@yandex.ru.

### Раздел 3. Положение акционерного общества в отрасли

#### Отраслевая принадлежность эмитента

Коды основных отраслевых направлений деятельности эмитента:

68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

Основная хозяйственная деятельность эмитента

Преобладающим видом деятельности, имеющим приоритетное значение для эмитента, является сдача недвижимого имущества в аренду. Доля дохода от данного вида деятельности в общем объеме доходов эмитента за отчетный год составляет 57 %.

ОАО «завод Мехпромстрой» по роду своей деятельности относится к отрасли предприятий, сдающих в аренду недвижимое имущество, выполняя при этом, услуги по сдаче в аренду недвижимого имущества.

В связи с тем, что на территории Краснодара действует достаточно много организаций, основным видом деятельности которых является сдача внаем собственного недвижимого имущества, доля ОАО «завод Мехпромстрой» в данной отрасли незначительна. Однако, можно с уверенностью сказать, что предприятие заняло свою нишу на рынке сдачи недвижимости в аренду.

### Раздел 4. Приоритетные направления деятельности общества



Преобладающим видом деятельности, имеющим приоритетное значение для эмитента, является сдача имущества в аренду. Доля дохода от данного вида деятельности в общем объеме доходов эмитента за отчетный год составляет 57%.

Положительными факторами, оказывающими влияние на состояние отрасли в сфере приоритетных направлений деятельности эмитента являются:

- наличие спроса на нежилые помещения, сдаваемые в аренду;
- конкурентоспособность;
- наличие налаженных партнерских отношений с потребителями.

При постоянном действии данных факторов эмитент может быть уверен в стабильном доходе и устойчивом финансовом состоянии. Стабильное наличие данного фактора может улучшить деятельность предприятия.

По прогнозам Общества действие данных факторов будет стабильным и продолжительным. Для эффективного использования данных факторов эмитент поддерживает сдаваемые площади в хорошем состоянии, а также поддерживает тесные деловые взаимоотношения с потребителями его услуг, а при необходимости осуществляет поиск новых арендаторов. В будущем эмитент планирует придерживаться выбранной тактики.

Факторы конкурентоспособности эмитента с описанием их степени влияния на конкурентоспособность производимой продукции (работ, услуг) - конкурентоспособность эмитента зависит от:

- постоянной работы над улучшением качества сдаваемых помещений. Это позволяет получить дополнительную прибыль предприятию, а соответственно укрепить его экономику;
- поиска новых контрагентов.

Влияние перечисленных выше факторов на конкурентоспособность оказываемых услуг очень высоко, т.к. они являются основными элементами конкурентной борьбы на рынке.

## **Раздел 5. Отчет совета директоров о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности**

Несмотря на то, что в связи с увеличением расходов Обществу не удалось выйти на положительные показатели чистой прибыли по итогам 2018 года, Эмитент оценивает результаты своей деятельности как положительные: нежилые помещения, предназначенные для сдачи в аренду, пользуются спросом, так как находятся в надлежащем состоянии, соответствуют всем санитарно-эпидемиологическим нормам.

Основными тенденциями развития отрасли, в которой эмитент осуществляет свою деятельность (по сдаче в наем собственного недвижимого имущества) является:

1. снижение спроса на нежилые помещения вследствие экономического кризиса;
2. увеличение конкурирующих предприятий;
3. рост затрат на содержание сдаваемых в аренду помещений.

## **Раздел 6. Перспективы развития общества**

Общество планирует осуществлять тот же вид деятельности, который являлся основным (сдача нежилого недвижимого имущества в аренду).

В планах эмитента также: привлечение новых арендаторов, поддержание комфортных и безопасных условий в арендуемых помещениях, а также сокращение издержек и оптимизация расходов на содержание сдаваемых в аренду помещений.

#### **Раздел 7. Информация об объеме использованных обществом за отчетный год видов энергетических ресурсов в натуральном и денежном выражении**

| <b>Вид энергетического ресурса</b> | <b>Единица измерения</b> | <b>Объем потребления в натуральном выражении</b> | <b>Объем потребления, тыс. руб.</b> |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Газ горючий природный              | куб. м.                  | 230                                              | 1 298 220,00                        |
| Электроэнергия                     | тыс. кВт/ч               | 794,34                                           | 5 250 928,55                        |
| Бензин                             | литр.                    | 1 264                                            | 51 427,98                           |
| Дизель                             | литр.                    | 206                                              | 8 071,95                            |

Другие виды ресурсов обществом в отчетном году не использовались.

#### **Раздел 8. Сведения о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества**

По итогам деятельности Общества за 2017 г. общим годовым собранием акционеров решение о выплате (объявлении) дивидендов в 2018 году не принималось. Дивиденды в 2018 году не выплачивались.

#### **Раздел 9. Основные факторы риска, связанные с деятельностью общества**

Основными факторами риска, которые могут повлиять на деятельность общества, можно считать следующие:

##### **9.1. Отраслевые риски:**

- снижение арендных ставок
- повышение цен на коммунальные услуги;
- повышение налога на имущество

Финансовые риски.

К финансовым рискам относятся:

- ускорение инфляции,
- неплатежеспособность арендаторов.

##### **9.2. Правовые риски.**

К правовым рискам относятся:

- изменение в земельном и налоговом законодательстве;
- введение новых требований к налоговой отчетности, что повлечет необходимость обучения персонала или наем новых сотрудников.

##### **9.5. Страновые и политические риски:**



- экономический кризис в России.

Предполагаемые действия в случае наступления указанных изменений в отрасли:

- комплексная программа сокращения общих издержек;
- капитализация основных средств;
- оптимизация численности персонала.

#### Раздел 10. Сведения о совершенных обществом в отчетном году крупных сделках и сделках с заинтересованностью

В 2018 году ОАО «завод Мехпромстрой» крупные сделки и сделки с заинтересованностью не совершались.

#### Раздел 11. Сведения о совете директоров

В 2018 г. до 21 июня 2018 г. совет директоров действовал в следующем составе:

Аванесян Артур Сергеевич

Онищенко Илларион Иванович

Плотникова Наталья Борисовна

Баркова Алла Петровна

Янец Николай Васильевич

С 21 июня 2018 г. по настоящее время совет директоров действует в следующем составе:

| ФИО<br>члена совета<br>директоров | Краткие биографические<br>данные                                                                                                                                                                  | Доля участия<br>в уставном<br>капитале<br>акционерного<br>общества, % | Доля<br>принадлежащи<br>х лицу<br>обыкновенных<br>акций<br>акционерного<br>общества, % | Сделки с акциями                                                                                                                               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Яковлева Елена<br>Ермолаевна      | Год рождения: 31.08.1964<br><br>Образование: среднее<br><br>Основное место работы: член<br>Совета директоров ОАО «завод<br>Мехпромстрой»,<br>индивидуальный<br>предприниматель                    | 41,4973                                                               | 41,4973                                                                                | Договор купли-<br>продажи акций от<br>23.07.2018 г.<br>Приобретение 229062<br>обыкновенных<br>именных акций у<br>ООО «Максима<br>Недвижимость» |
| Плохой<br>Владимир<br>Николаевич  | Год рождения: 07.01.1952<br><br>Образование: средне-техническое<br><br>Основное место работы: член<br>Совета директоров ОАО «завод<br>Мехпромстрой», генеральный<br>директор ООО «Энергия Кубани» | 0                                                                     | 0                                                                                      |                                                                                                                                                |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                        |   |   |  |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|--|
| Гаркавик<br>Максим<br>Борисович | Год рождения: 17.07.1974<br><br>Образование: высшее<br><br>Основное место работы: член<br>Совета директоров ОАО «завод<br>Мехпромстрой», заместитель<br>директора ООО СНИИП                                            | 0 | 0 |  |
| Мезенцев<br>Андрей<br>Юрьевич   | Год рождения: 08.04.1977<br><br>Образование: высшее<br><br>Основное место работы: член<br>Совета директоров ОАО «завод<br>Мехпромстрой», генеральный<br>директор ООО НПФ «Кварк»,<br>индивидуальный<br>предприниматель | 0 | 0 |  |
| Мелехин Юрий<br>Викторович      | Год рождения: 12.12.1954<br><br>Образование: высшее<br><br>Основное место работы: член<br>Совета директоров ОАО «завод<br>Мехпромстрой»                                                                                | 0 | 0 |  |

## Раздел 12. Сведения о директоре

Плохой Владимир Николаевич, 07.01.1952 года рождения. Образование средне-техническое.

С 11.04.2018 г. является генеральным директором, по совместительству, в ОАО "завод Мехпромстрой". С 20.06.1973 г. по 2010 г. работал начальником Динского производственного участка ОАО «Кубаньэнергосбыт», 2010 по 2012г заместитель директора ООО «ЮгЭнергоРесурс», 2012 по настоящее время генеральный директор ООО «Энергия Кубани». Сведения о владении акциями общества отсутствуют.

## Раздел 13. Основные положения политики общества в области вознаграждения и компенсации расходов, а также информация по всем выплатам органам управления

На текущий момент обществом не разработано Положение о вознаграждении и компенсации расходов органам управления. Общество не производит оплату или компенсации расходов членам органов управления. Совокупный размер вознаграждений и компенсаций расходов членам органов управления за отчетный 2018 г. составил 0 руб.

## Раздел 14. Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного управления

В своей деятельности общество руководствуется действующим законодательством и принимает решения в области корпоративных отношений на основе уважения прав и законных интересов акционеров.

Общество не утверждало внутренние положения Кодекса корпоративного управления как обязательные, вместе с тем принципы и рекомендации Кодекса корпоративного управления соблюдаются обществом в полном объеме.

Генеральный директор

ОАО «завод Мехпром-  
строй»

Плохой В.Н.

