

**УТВЕРЖДЕН:**

Общим собранием акционеров акционерного общества «МАСУК»

Протокол № 1/2021 от «30» апреля 2021 г.

**УТВЕРЖДЕН:**

Советом директоров акционерного общества «МАСУК»

Протокол № 2/2021 от «04» июня 2021 г.

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**  
**акционерного общества «МАСУК»**  
**за 2020 год**

г. Пятигорск, 2021 г.

## СОДЕРЖАНИЕ ГОДОВОГО ОТЧЕТА

1. Сведения об акционерном обществе .....	3
2. Положение акционерного общества в отрасли .....	5
3. Приоритетные направления деятельности акционерного общества.....	6
4. Отчет совета директоров акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности.....	7
4.1. Показатели финансово-экономической деятельности общества. ....	7
4.2. Результаты финансово - хозяйственной деятельности общества (прибыль и убытки)...	9
5. Информация об объеме каждого из использованных видов энергетических ресурсов .	13
6. Анализ тенденций развития отрасли .....	13
7. Перспективы развития акционерного общества .....	14
8. Отчет о выплате объявленных начисленных дивидендов по акциям акционерного общества.....	15
9. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества.....	16
9.1. Экономические риски. ....	17
9.2. Отраслевые риски.....	17
9.3. Государственные и региональные риски. ....	18
9.4. Правовые риски.....	18
9.5. Риски, напрямую связанные с деятельностью общества.....	18
9.6. Политика общества в области управления рисками. ....	19
10. Перечень совершенных акционерным обществом в 2020 году сделок, признаваемых в соответствии с фз «об акционерных обществах» крупными сделками .....	19
11. Перечень совершенных акционерным обществом в 2020 году сделок, признаваемых в соответствии с фз «об акционерных обществах» сделками с заинтересованностью.....	19
12. Сведения о проведении общих собраний акционеров в отчетном году.....	19
13. Сведения о лице, занимающем должность.....	20
единоличного исполнительного органа акционерного общества .....	20
14. Сведения о совете директоров общества.....	20
15. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов. критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа и каждого члена совета директоров акционерного общества, выплаченного или выплачиваемого по результатам 2020 года.....	22
16. Сведения (отчет) о соблюдении акционерным обществом .....	23
принципов и рекомендаций кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению банком россии .....	23
17. Иная информация, предусмотренная уставом или иными внутренними документами.....	23

## 1. СВЕДЕНИЯ ОБ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ

Акционерное общество «МАШУК» создано в соответствии с Законом РСФСР «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР» от 03.07.1991 года № 1535-1, Указом Президента Российской Федерации «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий в акционерные общества» от 01.07.1992 года № 721 путем реорганизации в 1991 года в форме преобразования арендного предприятия - Пятигорской швейной фабрики – Головного предприятия Пятигорского промышленно-торгового швейного объединения «МАШУК» в закрытое акционерное общество.

Акционерное общество «МАШУК» зарегистрировано Пятигорским городским исполнительным комитетом Совета народных депутатов от 29 августа 1991 года № 530/1.

26 июля 2002 года сведения о закрытом акционерном обществе «МАШУК» внесены в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1022601610756.

<b>Полное фирменное наименование Общества на русском языке:</b>	Акционерное общество «МАШУК»
<b>Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке:</b>	АО «МАШУК»
<b>Место нахождения Общества, почтовый адрес:</b>	357528, Российская Федерация, Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Февральская, д. 54
<b>Номера контактных телефонов, адрес электронной почты Общества:</b>	тел.:(8793)98-80-45 эл. почта: – <a href="mailto:zaomashuk@mail.ru">zaomashuk@mail.ru</a> .
<b>Адрес страницы в сети Интернет:</b>	<a href="http://www.mashyk.ru/">http://www.mashyk.ru/</a>
<b>Основной вид деятельности Общества:</b>	68.20.2 Аренда и управления собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
<b>Информация о включении в перечень стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ:</b>	не включено
<b>Среднесписочная численность работников Общества:</b>	27 человек
<b>Уставный капитал Общества составляет:</b>	4 000 000 (четыре миллиона) рублей. Уставный капитал состоит из 400 000 (четыреста тысяч) штук обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 10 рублей каждая. Государственная регистрация, номер выпуска обыкновенных именных акций – 1-02-58032-Р от 02 декабря 2012 года. Привилегированные акции не размещались.
<b>Сведения об участниках (акционерах) Общества, владеющих не менее чем 5 % его уставного капитала или не менее чем 5 % его обыкновенных акций:</b>	Мотышен Валерий Иосифович – доля в уставном капитале 99,00%. Наличие специального права на участие Российской Федерации в управлении акционерным обществом («золотой акции»): отсутствует.
<b>Реестродержатель Общества:</b>	Акционерное общество ВТБ Регистратор (АО ВТБ Регистратор). 100% акций АО ВТБ Регистратор принадлежит Банку ВТБ

	<p>(ПАО), что обеспечивает дополнительную надежность бизнеса регистратора и наиболее полно отвечает требованиям о раскрытии информации в отношении всей цепочки собственников организаций-контрагентов, включая конечных бенефициаров.</p> <p>Лицензия ЦБ на осуществление деятельности по ведению реестра № 045-13970-000001 от 21 февраля 2008 года.</p> <p>Адрес реестродержателя Общества: 127015, г. Москва, ул. Правды, д. 23.</p> <p>Адрес филиала реестродержателя Общества: 357503, г. Пятигорск, ул. Крайнего, д. 49, офис 211.</p>
<p><b>Аудитор Общества:</b></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская компания «ЮЭКО-Аудит».</p> <p>Адрес аудитора Общества: 357340, Ставропольский край, г. Лермонтов, ул. Волкова, д. 10.</p> <p>Аудитор является членом саморегулируемой организации аудиторов: Ассоциация «Содружество» с 17 января 2020 года, основной регистрационный номер записи в реестре СРО: 12006011068.</p> <p>Вид отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась независимая проверка: бухгалтерская (финансовая) отчетность, за 2020 год.</p>

## 2. ПОЛОЖЕНИЕ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ

Основной целью деятельности Общества является удовлетворение потребностей внутреннего и внешнего рынка в услугах, оказываемых Обществом, а также получение прибыли от результатов своей деятельности, направленной на нужды и развитие Общества и его акционеров. Данные цели реализуются путем предоставления в аренду современных помещений и складов в торгово-офисном комплексе «МАШУК» с максимально развитой инфраструктурой, высоким автомобильным и пешеходных трафиком, с отличной транспортной доступностью.

В условиях жесткой конкуренции, в последние годы, наблюдается нестабильный спрос на арендные услуги Общества, но несмотря на это, руководство Общества старается проводить маркетинговые мероприятия по привлечению новых клиентов, а также ремонтные работы по улучшению сдаваемых в аренду помещений.

Основной проблемой, стоящей перед органами управления Общества, является большой износ и устаревшая планировка нежилых зданий, требующая больших трудовых затрат и существенных денежных вкладов.

Доля АО «МАШУК» по выручке от реализации услуг в отрасли в настоящее время не значительна.

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

- недобросовестность контрагентов-арендаторов, непродолжительность арендных отношений;
- сокращение количества новых проектов на фоне проблем девелоперов с получением заемного финансирования и трудностей с заполнением новых объектов;
- волатильность валютного курса, которая по-прежнему сказывается на потребительском спросе;
- значительный рост налога на недвижимость в связи с резким повышением стоимости кадастровой оценки (при невозможности поднять арендные ставки приводит к нерентабельности деятельности собственников коммерческой недвижимости);
- отсутствие государственной поддержки в сегменте коммерческой недвижимости (при сохранении нынешних тенденций, низкой инвестиционной привлекательности проектов и повышении налогов, отсутствие программ поддержки приводит не только к отсутствию новых проектов, но и к отказу собственников от уже существующих).

***Положительными моментами в работе Общества в отчетном году можно признать:***

- проведена работа по снижению размера дебиторской задолженности, что позволило свести ее к минимуму;
- несмотря на нестабильный валютный курс и последствия кризисных явлений в мировой экономике снижена доля затрат используемых при ремонтных работах объектов недвижимости, за счет использования системы эффективного управления над издержками;
- несмотря на удовлетворительное состояние объектов недвижимости и отсутствие инвестиций, осуществляется постепенное приведение объектов недвижимости в потребный вид, все объекты недвижимости, сдаваемые в аренду, имеют косметический ремонт, требования арендаторов выполняются своевременно и качественно, благодаря высокому профессионализму и организации труда.

***Для дальнейшего улучшения своего положения в отрасли АО «МАШУК» предпринимает следующие меры:***

- поиск инвестиций для модернизации объектов недвижимости;
- расширение маркетинговой деятельности;
- жесткий контроль за себестоимостью оказываемых услуг;
- повышение качества оказываемых услуг и конкурентноспособности.

**Осуществление данного комплекса мер позволит Обществу достичь в ближайшем будущем следующих результатов:**

- увеличить объем выручки от реализации услуг;
- усилить уровень конкурентоспособности общества на рынке сбыта его услуг;
- охватить большую долю рынка аренды;
- за счет эффективного управления, снизить уровень затрат, используемых при оказании арендных услуг.

### **3. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА**

Главное направление развития Общества – сохранение качества, расширение сбыта и снижение себестоимости оказываемых услуг. Нестабильность цен на недвижимость и высокая конкуренция на рынке не позволяет Обществу в должной мере увеличивать свой финансовый результат.

Приоритетными направлениями деятельности АО «МАШУК» в рамках основной деятельности по - прежнему остаются:

- создание положительного имиджа Общества, ориентация на удовлетворение интересов потребителей при взаимодействии с прочими субъектами рынка;
- расширение рынка сбыта;
- поиск новых клиентов, нацеленных на долгосрочную аренду;
- создание новых источников получения доходов за счет увеличения количества объектов недвижимости, предназначенных для сдачи в аренду;
- сохранение клиентской базы, недопущение перехода потребителей к конкурентам;
- гибкое повышение и укрепление платежной дисциплины среди имеющих арендаторов;
- минимизация затрат, при сохранении качества оказываемых услуг.

Для успешной работы Общества в условиях рыночной экономики необходимо постоянно быть впереди конкурентов, поэтому задача Общества – это точность, обязательность и внимание к интересам потребителей.

**Негативными моментами в работе АО «МАШУК» на сегодняшний день признаются:**

- рост себестоимости объектов недвижимости в общем объеме выручке от реализации, в связи с ростом тарифов ЖКХ, что объясняется конъюнктурой рынка и инфляционными процессами;
- высокая конкуренция на рынке аренды недвижимости;
- снижение выручки от реализации услуг, в связи со снижением спроса на услуги, вызванное нестабильностью в экономике.

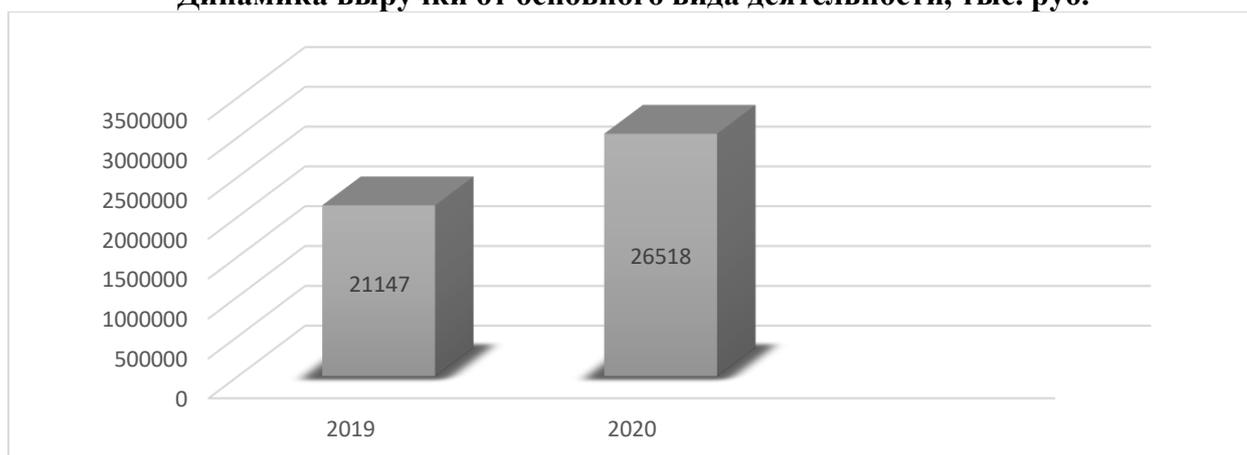
Изменение основного вида деятельности Обществом не планируется.

#### **Расшифровка выручки от реализации 2019-2020 гг.**

<b>Наименование показателя</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Предоставление в аренду коммерческой/складской недвижимости</b>		
<b>Объем выручки от реализации тыс.руб.</b>	21147	26518
<b>Доля от общего объема выручки %</b>	100	100

Выручка от основного вида деятельности Общества в 2020 году составила 26 518 тыс.руб., что составляет 100% в общем объеме выручки от реализации. В отчетном году объем реализации увеличился относительно прошлого года на 25%, что явилось следствием укрепления платежной системы, привлечением новых клиентов.

### Динамика выручки от основного вида деятельности, тыс. руб.



#### 4. ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

#### АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Приоритетными направлениями деятельности Общества являются:

1. Сдача в аренду коммерческой/складской недвижимости.
2. Сохранение высокого качества и гибкой ценовой политики в отношении оказываемых услуг;
3. Сохранение и преумножение клиентской базы, недопущение перехода потребителей к конкурентам.

*Основные показатели развития Общества (фактическое достижение результативных показателей и степень достижения плановых значений в 2020 году в сравнении с 2019 годом).*

Обществом официально не утверждена система ключевых показателей эффективности (целевые значения, степень достижения, причины отклонений, изменения в системе ключевых показателей).

Динамику основных ключевых производственных и финансовых показателей Общества можно охарактеризовать следующим образом:

##### 4.1. Показатели финансово-экономической деятельности Общества.

Показатели финансово-экономической деятельности	2019 год	2020 год	Изменения
Производительность труда, тыс. руб./чел.	459	576	повышение на 25%
Отношение размера задолженности к собственному капиталу, %	10	15	увеличение на 50%
Коэффициент оборачиваемости активов, раз	0,8	1	рост на 25 %
Оборачиваемость дебиторской задолженности, раз	9	14	рост в 1,55 раза
Уровень просроченной задолженности, %	38	7	снижение в 5,4 раза
Стоимость чистых активов, тыс. руб.	22528	23867	--

Динамика чистых активов в 2020 году в сравнении с 2019 годом – положительная. Стоимость активов превышает размер уставного капитала в 6 раз.

### Соотношение стоимости чистых активов и уставного капитала, тыс.руб.

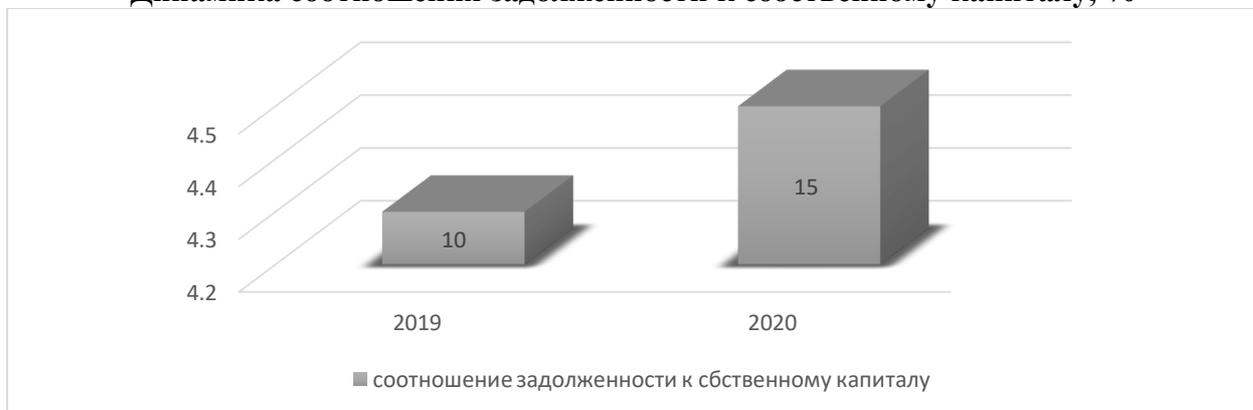


Повышение суммы обязательств подлежащих погашению в совокупности с повышенной суммой собственного капитала, свидетельствует о повышении уровня платежеспособности и кредитоспособности Общества.

Увеличение доли привлеченных средств в финансировании собственного капитала на 50 %, стало возможным за счет увеличения общей суммы обязательств, подлежащих погашению над темпами увеличения собственного капитала (50% против 6%).

Отрицательная динамика данного показателя свидетельствует о повышении зависимости Общества от внешних источников.

### Динамика соотношения задолженности к собственному капиталу, %



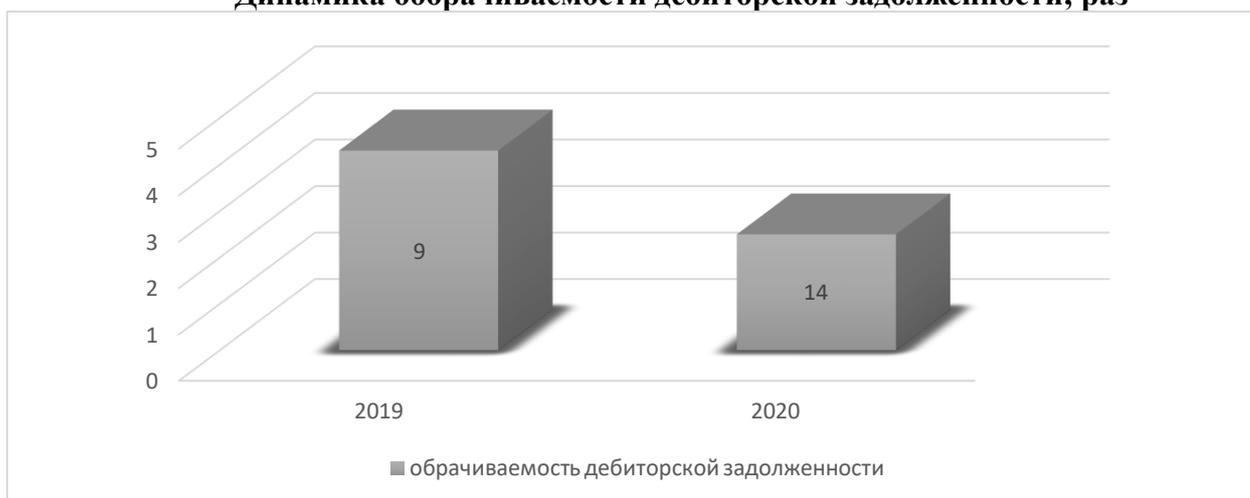
По итогам 2020 года соотношение уровня собственных и заемных средств находится в пределах 18, свидетельствуя о том, что практически вся деятельность Общества финансируется за счет собственных источников.

Платежеспособность и кредитоспособность Общества в настоящее время напрямую зависит от роста собственного капитала и снижения суммы обязательств, подлежащих погашению.

Проведенные в течение года мероприятия по контролю над своевременным погашением дебиторской задолженности, а также инвентаризация задолженности и создание резерва по сомнительным долгам, отразились на снижении общей суммы задолженности на 3,3 %, что в свою очередь отразилось на положительной динамике к росту оборачиваемости дебиторской задолженности.

Так, количество оборотов за год увеличилось относительно 2019 года в 1,55 раз, составив 14 раз.

### Динамика оборачиваемости дебиторской задолженности, раз



Увеличение производительности труда в 2020 году на 25%, обусловлено увеличением выручки от реализации. Среднесписочная численность осталась на уровне прошлого года. На 31.12.2020 года производительность труда составила порядка 576 тыс. руб./чел.

### Динамика производительности труда, тыс. руб./чел.



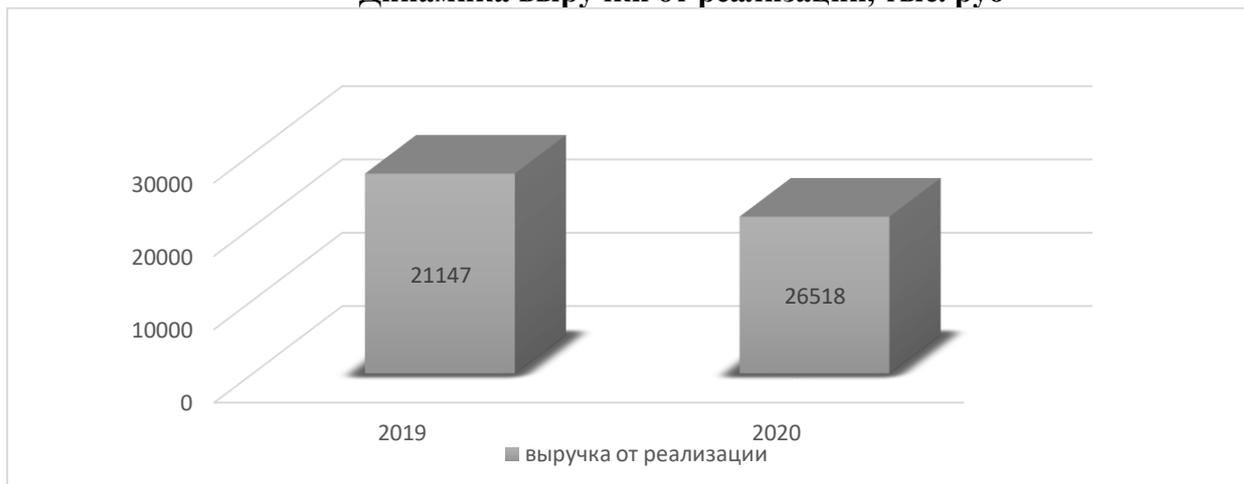
#### 4.2. Результаты финансово - хозяйственной деятельности общества (прибыль и убытки).

Показатели финансово-хозяйственной деятельности	2019	2020	Изменения
Выручка, тыс. руб.	21147	26518	рост на 25,4%
Чистая прибыль, тыс. руб.	(147)	3205	рост прибыли на 3352 т.р.
Норма чистой прибыли, %	-	12	увеличение на 100 %
Рентабельность активов, %	-	12	увеличение на 100 %
Рентабельность собственного капитала, %	-	13	увеличение на 100 %
Сумма непокрытого убытка на отчетную дату, тыс. руб.	12609	13954	--

Соотношение непокрытого убытка и балансовой стоимости активов, %	50	49	--
--	----	----	----

Общий объем выручки от реализации в 2020 году составил 26518 тыс.руб., что на 5371 тыс.руб. больше выручки полученной в 2019 году. Однако, показатель полученной в отчетном году выручки не является придельным. Данный факт зависит от снижения экономической активности малого и среднего бизнеса, уменьшения спроса на аренду коммерческих/складских помещений из-за ограничений, введенных в период пандемии коронавирусной инфекции на территории Российской Федерации и Ставропольского края в частности.

**Динамика выручки от реализации, тыс. руб**



Дальнейшая эффективная финансово-хозяйственная деятельность Общества зависит от следующих факторов:

- положительные тенденции развития рынка коммерческой недвижимости в целом;
- постепенное снижение кредитной нагрузки;
- государственная поддержка за счет целевых инвестиционных программ;
- эффективное управление издержками;
- расширение рынков сбыта;
- расширение рекламной компании;
- гибкая ценовая политика;
- анализ деятельности конкурентов.

На снижение размера выручки и прибыли от реализации в 2021 году могут оказать влияние следующие факторы:

- недостаточность заказов от потребителей арендных услуг;
- усиление конкуренции на отраслевом рынке;
- рост издержек, связанных с оказанием арендных услуг и их продвижением;
- повышение цен на услуги ЖКХ, что объясняется конъюнктурой рынка и инфляционными процессами.

Кроме рисков, непосредственно связанных с финансово-хозяйственной деятельностью Общества, возможно негативное влияние форс-мажорных обстоятельств экономического характера в связи с нестабильностью в настоящее время мировой экономики в целом.

В связи с этим, Общество планирует:

- использование всего запаса конкурентных преимуществ Общества;
- улучшение качества оказываемых услуг;

- жесткий контроль за затратной частью бюджета Общества.

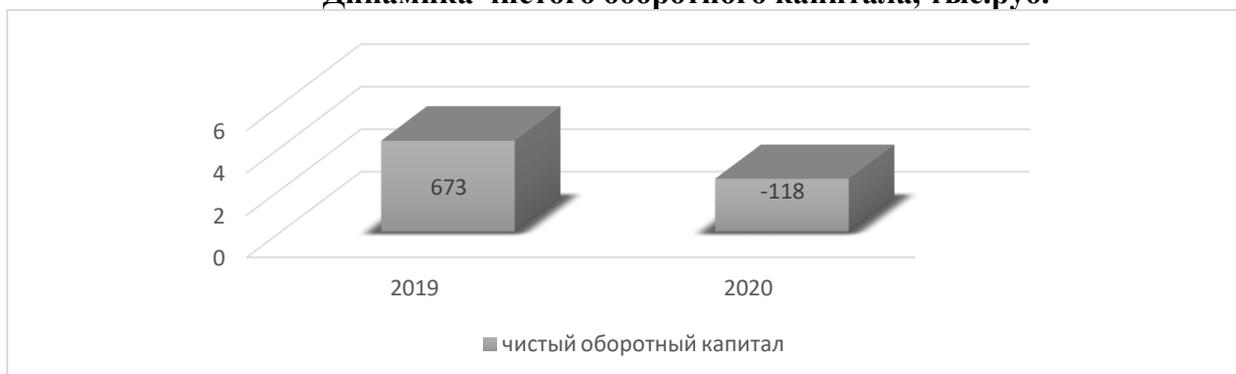
При влиянии на деятельность Общества внутренних рисков наиболее эффективной возможностью избежать негативные последствия или снизить их уровень, являются прямые управленческие воздействия на возможные управляемые факторы риска. Большую роль в этом играет получение объективной информации о реальном положении дел в Обществе.

#### 4.3. Ликвидность Общества, достаточность капитала оборотных средств.

Показатели ликвидности, достаточности капитала и оборотных средств	2019 год	2020 год	Изменения
Чистый оборотный капитал, тыс.руб.	673	(118)	снижение на 117 %
Индекс постоянного актива	0,9	1	рост в 1,2 раз
Коэффициент текущей ликвидности, раз	1,26	0,97	Снижение на 23%
Коэффициент быстрой ликвидности, раз	2,84	0,96	Снижение на 66%
Коэффициент автономии собственных средств, раз	0,90	0,85	Снижение на 5,5%

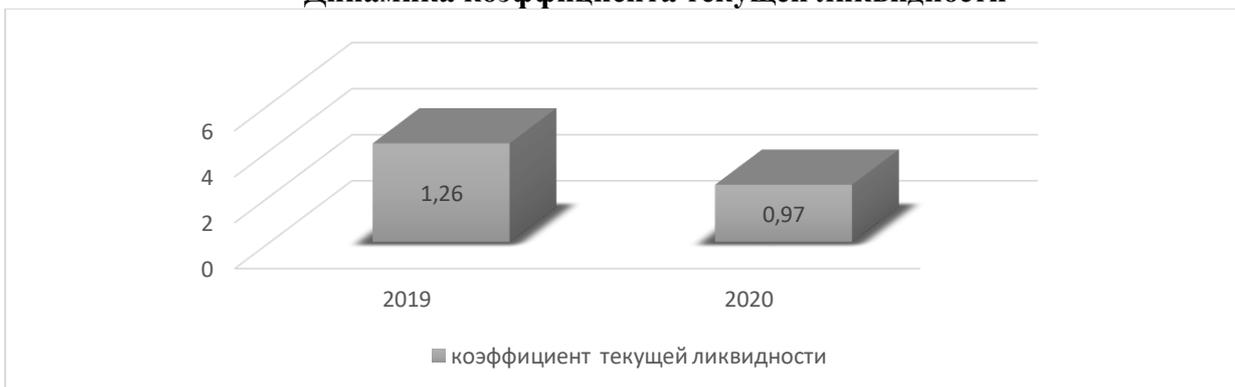
Снижение суммы **чистого оборотного капитала** в 2020 году на 117 % обусловлено опережающими темпами снижения стоимости высоколиквидных активов над темпами снижения суммы текущих обязательств, подлежащих погашению (81% против 50%).

Динамика чистого оборотного капитала, тыс.руб.



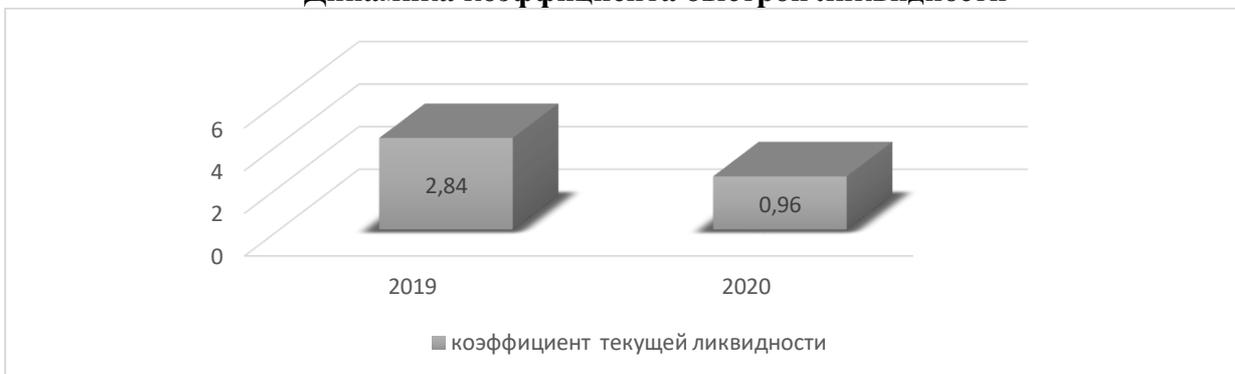
Общим показателем платежеспособности Общества, позволяющим сделать оценку способности выполнять его краткосрочные платежные обязательства, являются **коэффициент текущей ликвидности**. Несмотря на снижение в отчетном периоде, коэффициент находится в пределах рекомендуемого ограничения. Стоимость оборотных активов в 0,96 раз превышает стоимость текущих обязательств, обеспечивая резервный запас для компенсации возможных убытков, свидетельствуя об удовлетворительной платежеспособности Общества.

### Динамика коэффициента текущей ликвидности



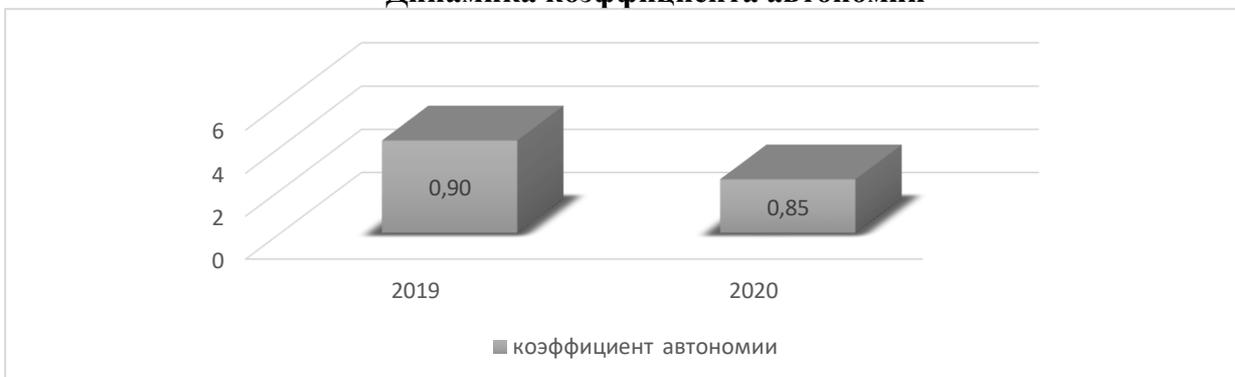
**Коэффициент быстрой ликвидности** отражает способность Общества самостоятельно и в кратчайшие сроки погасить имеющиеся долги. Чем выше данный коэффициент, тем выше кредитоспособность. Приведенные значения данного коэффициента свидетельствуют о достаточности средств для покрытия текущих обязательств.

### Динамика коэффициента быстрой ликвидности



**Коэффициент автономии** собственных средств показывает, какая часть деятельности Общества финансируется кредиторами (сколько заемных средств приходится на 1 рубль собственных) при норме 0,5 и более, приведённые значения данного показателя по итогам 2020 года свидетельствуют о том, что порядка 15 % деятельности Общества финансируется кредиторами и около 85 % привлеченных средств покрываются его собственными средствами.

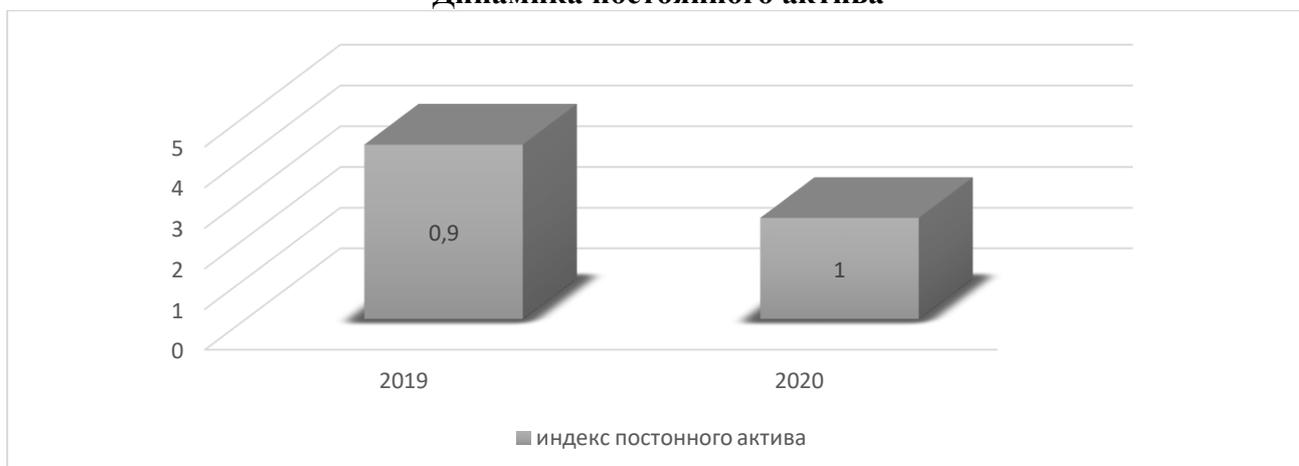
### Динамика коэффициента автономии



Несмотря на рост **индекса постоянного актива** в отчетном периоде (+1,2 раза), с финансовой точки зрения, данную динамику нельзя признать, как негативный фактор, т.к. Обществом были пополнены основные средства, что отразилось на росте

медленнореализуемых активов Общества (+66 %). При отрицательной динамике, значения индекса постоянного актива находится в пределах нормативного ограничения, свидетельствуя о мобильности актива.

**Динамика постоянного актива**



## 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕМЕ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВИДОВ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ

В 2020 году обществом использованы следующие энергоресурсы:

Вид энергетического ресурса	Объём потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объём потребления, тыс. руб.
Электрическая энергия	545706	Квт/ч	3953
Вода	3310	М3	354
Газ сетевой	154	Тыс.м3	1134
Газ сжиженный	-	л	-
Бензин автомобильный	2552	л	117
Другое (масла, смазки)	14	л	2
<b>ВСЕГО</b>			<b>5560</b>

Иные виды энергетических ресурсов, помимо указанных в таблице, в отчетном году не использовались.

## 6. АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ ОТРАСЛИ

Кризис вносит свои корректировки в тенденции развития отрасли. Но рынок коммерческой недвижимости, особенно ее аренды, продолжает функционировать, хотя и без невероятных темпов развития. Тяжелые условия развития рынка в условиях кризиса заставляют арендодателей коммерческой недвижимости быть более гибкими в отношении арендаторов и идти на компромиссные решения. С другой стороны, многие арендаторы, которые оказались менее кредитоспособными в связи со снижением прибыльности собственного дела, вынуждены выступать с инициативой снижения ставок в арендуемых офисных и производственных помещениях для оптимизации расходов.

Основной угрозой для всех объектов коммерческой недвижимости, которая сохраняется с прошлого года – это сокращение маржинальности. Данная тенденция обусловлена следующими факторами:

- экономические условия (с началом кризиса ставка аренды во всех сегментах коммерческой недвижимости, как и следовало ожидать, упали, при этом расходы в ряде случаев только выросли);

➤ определяющую роль в развитии объектов по-прежнему играют собственники (во многом, успех проекта обусловлен именно уровнем гибкости самого собственника недвижимости);

➤ внешнеполитические угрозы, в частности, неясность отношений с западом.

Кроме того, изменения, внесенные в законодательство, касающиеся определения кадастровой стоимости недвижимости специализированными бюджетными учреждениями, до сих пор оказывают негативное влияние на работу девелоперов и вызывают множественные споры.

***Для достижения положительных результатов в деятельности АО «МАШУК» необходимо:***

➤ формирование грамотного менеджмента, правильное позиционирование на рынке услуг;

➤ эффективное управление издержками;

➤ расширение клиентской базы;

➤ улучшение рекламной компании;

➤ гибкая ценовая политика;

➤ осуществление глубокого анализа деятельности конкурентов;

➤ изучение смежных отраслей, для расширения поля деятельности Общества и увеличения прибыли.

Необходимо четко понимать, что в конкурентной борьбе отрасли арендных услуг коммерческих и складских помещений будут безусловно выигрывать помещения с правильно разработанной маркетинговой концепцией, удачным и доступным месторасположением коммерческой недвижимости, грамотным менеджментом.

***Стратегия развития Общества требует решение следующих задач:***

➤ улучшение потребительских качеств, сдаваемых в аренду помещений;

➤ поиск инвесторов для совместной деятельности;

➤ создание конкурентоспособных условий для потребителей услуг;

➤ инвестирование средств в рекламу;

➤ правильное выстраивание переговорной политики с арендаторами и кредиторами;

➤ установление адекватного уровня арендных ставок.

***Негативные факторы, которые могут сказаться на возможности Общества получать в будущем положительные результаты:***

➤ недостаточный спрос от потребителей услуг;

➤ высокий уровень кредитной нагрузки;

➤ усиление конкуренции;

➤ рост издержек, связанных с реализацией услуг;

➤ рост цен на услуги ЖКХ, используемых при оказании арендных услуг.

***В связи с этим Общество планирует:***

➤ использование всего запаса конкурентных преимуществ Общества;

➤ анализ деятельности конкурентов;

➤ улучшение качества оказываемых арендных услуг;

➤ внедрения системы эффективного управления издержками, жесткий контроль за затратной частью бюджета Общества.

## **7. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА**

Перспективы развития общества напрямую зависят от следующих факторов:

➤ контроля за издержками деятельности, позволяющего оптимизировать финансовые результаты;

➤ государственной поддержки малого и среднего бизнеса;

➤ подготовки современного квалифицированного промышленно-производственного персонала с учетом требований инновационной экономики.

**Перспективный план развития общества включает в себя достижение следующих финансово-экономических показателей:**

В перспективе развития Общество планирует продолжить политику создания качественных условий для осуществления своего основного вида деятельности по сдаче недвижимого имущества в аренду с целью обеспечения конкурентной среды, минимизации издержек, увеличения прибыли, увеличения собственных средств и улучшения финансового состояния Общества.

В рамках текущей деятельности предполагается увеличение выручки от реализации.

**Для достижения более высоких показателей финансово-экономической деятельности АО «МАШУК» планируется осуществить следующие действия:**

- наращивания объемов реализации, в том числе за счет повышения качества оказываемых услуг;
- снижения себестоимости выполняемых работ и оказываемых услуг, и затрат, связанных с реализацией, в том числе, за счет использования системы эффективного управления издержками, что позволит оптимизировать финансовые результаты;
- расширение маркетинговой деятельности;

В перспективе развития Общество стремится выйти на более высокий уровень оказания услуг в сфере сдачи в аренду недвижимого имущества.

## **8. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ НАЧИСЛЕННЫХ ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА**

**Основными принципами дивидендной политики Общества являются:**

- правовое регулирование дивидендных выплат;
- обеспечение достаточного размера средств для расширения производства;
- поддержание достаточного уровня ликвидности;
- сопоставление стоимости собственного и привлеченного капитала;
- соблюдение интересов акционеров;
- информационное значение дивидендных выплат.

История дивидендных выплат за три последних завершённых финансовых года:

**Дивидендный период: 2018 год**

Дивидендный период	Категория (тип) акций	Размер дивиденда на одну акцию, руб	Всего начислено/ всего выплачено руб.
2018 год	Обыкновенные	-	-

По итогам 2018 года дивиденды не начислялись и не выплачивались, по причине отсутствия прибыли.

**Дивидендный период: 2019 год**

Дивидендный период	Категория (тип) акций	Размер дивиденда на одну акцию, руб	Всего начислено/ всего выплачено руб.
2019 год	Обыкновенные	-	-

По итогам 2019 года дивиденды не начислялись и не выплачивались по причине отсутствия чистой прибыли.

### ***Дивидендный период: 2020 год***

По итогам 2020 года Совет директоров общества рекомендует общему собранию акционеров дивиденды по итогам года не начислять и не выплачивать по причине незначительного положительного результата хозяйственной деятельности общества.

### ***Структура акционерного капитала Общества***

Уставный капитал АО «МАШУК» составляет 4 000 000 рублей и разделен на 400 000 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 10 рублей каждая.

Общая структура уставного капитала общества на 31 декабря 2020 года выглядит следующим образом:

#### ***Акции обыкновенные именные бездокументарные:***

4 000 000 шт.	Количество лицевых счетов	Процентное соотношение к уставному капиталу общества
Физические лица	2	100%
Юридические лица	-	-
Номинальные держатели	-	-
Счета совладения	-	-

Публичное обращение ценных бумаг общества на бирже не осуществлялось.

## **9. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА**

### ***Основные виды финансовых рисков Общества:***

1. Риск снижения финансовой устойчивости (или риск нарушения равновесия финансового развития). Этот риск генерируется несовершенством структуры капитала, порождающим несбалансированность положительного и отрицательного денежных потоков Общества по объемам. В составе финансовых рисков по степени опасности (генерированные угрозы банкротства Общества) этот вид риска играет ведущую роль.

2. Риск неплатежеспособности Общества. Этот риск генерируется снижением уровня ликвидности оборотных активов, порождающим разбалансированность положительного и отрицательного денежных потоков Общества во времени. По своим финансовым последствиям этот вид риска также относится к числу наиболее опасных рисков.

3. Инфляционный риск. В условиях инфляционной экономики он выделяется в самостоятельный вид финансовых рисков. Этот вид риска характеризуется возможностью обесценения реальной стоимости капитала (в форме финансовых активов Общества), а также ожидаемых доходов от осуществления финансовых операций в условиях инфляции. Так как этот вид риска в современных условиях носит постоянный характер и сопровождает практически все финансовые операции Общества, в финансовом менеджменте ему уделяется большое внимание.

4. Кредитный риск. Он имеет место в финансовой деятельности Общества при предоставлении коммерческого или потребительского кредита потребителю услуг Общества. Formой его проявления является риск неплатежа или несвоевременного расчета за оказанную Обществом в кредит/рассрочку услугу, а также превышения расчетного бюджета по инкассированию долга.

5. Налоговый риск. Этот вид финансового риска имеет ряд проявлений: вероятность введения новых видов налогов и сборов на осуществление отдельных аспектов хозяйственной деятельности; возможность увеличения уровня ставок действующих

налогов и сборов; изменение сроков и условий осуществления отдельных налоговых платежей; вероятность отмены действующих налоговых льгот в сфере хозяйственной деятельности Общества. Являясь для Общества непредсказуемым (об этом свидетельствует современная отечественная фискальная политика), он оказывает существенное воздействие на результаты его финансовой деятельности.

6. Структурный риск. Этот вид риска генерируется неэффективным финансированием текущих затрат Общества, обуславливающим высокий удельный вес постоянных издержек в общей их сумме. Высокий коэффициент операционного лeverеджа при неблагоприятных изменениях конъюнктуры рынка услуг и снижении валового объема положительного денежного потока по операционной деятельности генерирует значительно более высокие темпы снижения суммы чистого денежного потока по этому виду деятельности.

7. Прочие виды рисков. Группа прочих финансовых рисков довольно обширна, но по вероятности возникновения или уровню финансовых потерь она не столь значима для Общества, как рассмотренные выше. К ним относятся риски стихийных бедствий и другие аналогичные «форс-мажорные риски», которые могут привести не только к потере предусматриваемого дохода, но и части активов Общества (основных средств; запасов товарно-материальных ценностей); риск несвоевременного осуществления расчетно-кассовых операций (связанный с неудачным выбором обслуживающего коммерческого банка); риск эмиссионный и другие.

#### **9.1. Экономические риски.**

Это риски сокращения выручки или роста расходов, связанных с неблагоприятными изменениями курсов валют. Экономический риск относится к будущим сделкам.

Экономический риск имеет долгосрочный характер, связан с перспективным развитием Общества и более легко прогнозируемый. Виды экономических рисков:

1. Прямой риск - уменьшение прибыли по будущим операциям. Источником прямого экономического риска являются операции, которые будут проведены в будущем. После заключения сделки прямой экономический риск трансформируется в операционный.

2. Косвенный риск - потеря определенной части ценовой конкурентоспособности. К косвенному экономическому риску относится изменение затратной и ценовой конкурентоспособности, вызванное движением курсов валют. Косвенным экономическим риском называется риск убытков, связанных с ухудшением конкурентоспособности данного Общества в сравнении с внутригосударственными и региональными конкурентами, вызванном, вследствие движения курсов валют, относительно высокими затратами или относительно низкими ценами.

Рост цен по итогам 2020 года совпал с верхней границей прогноза ЦБ и оказался существенно выше уточненного прогноза правительства России.

По мнению Общества, критическим значением являются совокупные темпы инфляции за три года подряд, составляющие 100 % и более (гиперинфляции), следовательно, по расчетам Общества пороговым уровнем инфляции является 35-40 % в год.

Деятельность Общества напрямую зависит от экономической ситуации в стране и регионе.

#### **9.2. Отраслевые риски.**

➤ риск износа основных фондов. Возникает потребность в их модернизации и, как следствие, дополнительные материальные затраты;

➤ риск, обусловленный действиями конкурентов в данном сегменте рынка. Конкуренция – один из факторов, влияющих на финансовую доходность Общества. С другой стороны, необходимых для сохранения и эффективного развития бизнеса, ввод новых мероприятий по привлечению клиентов, заключение договоров на долгосрочную аренду, увеличение площади и др., которые сопряжены с дополнительным риском;

- риск падения спроса на оказываемые услуги Обществом . Снижение уровня продаж и, как результат, недополучение прибыли Обществом.
- риск потери ликвидности Общества вследствие непропорциональности реализации услуг.

### **9.3. Государственные и региональные риски.**

Государственные риски определяются присущими России текущими социальными, политическими и экономическими рисками и международным финансовым рейтингом России, которые находятся вне контроля Общества.

Текущие события в социально-политической и экономической жизни России и проводимые реформы, оказывают значительное влияние на ход деятельности Общества.

Риски, возникающие по причине изменения общеэкономической ситуации в стране, не могут не оказать влияние на хозяйственную деятельность Общества.

Существуют следующие риски, влияющие на деятельность Общества и связанные с политической и экономической ситуацией в стране:

- риск ухудшения платежного баланса страны, недостатка иностранной валюты, неспособность погашать внешние долги;
- риск экономической нестабильности и падения потенциала роста курса рубля, в связи с возможным ухудшением экономической ситуации в стране и в мире;
- риск ухудшения международных отношений;
- риски, связанные с социальной ситуацией в стране и регионе.

Политическую, равно как и экономическую, ситуацию в стране в настоящее время можно оценить как нестабильную. Политическая нестабильность в России может оказать отрицательное влияние на ценность инвестиций в России. Экономическая нестабильность оказывает неблагоприятное влияние на потребительский спрос, что оказывает негативное влияние на деятельность Общества.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране и регионе, могут привести к существенным финансовым потерям Общества.

Для минимизации обозначенных рисков требуется повышение финансовой дисциплины, рост прозрачности бизнеса, повышение борьбы с коррупционной направленностью деятельности государственных служащих, укрепление бюджета страны.

### **9.4. Правовые риски.**

К правовым рискам в деятельности Общества можно отнести:

- несовершенство законодательной базы, регулирующей экономические отношения;
- недостаточная эффективность судебной системы. Слабость судебной системы, непрозрачность регулирования деятельности госорганов и применения законодательных актов, что приводит к нарушению прав субъектов экономических отношений;
- недостатки российской правовой системы и российского законодательства, выражающиеся в неясных, иногда взаимопротиворечивых трактовках, которые порождают неясную правовую среду для инвестиций и коммерческой деятельности;
- незаконные и необоснованные действия государственных органов, связанные с коррумпированной направленностью их деятельности.

### **9.5. Риски, напрямую связанные с деятельностью Общества.**

Общество, как и любая другая организация, подвержено различного рода рискам. Самый большой риск – макроэкономический риск, вызванный снижением темпов

экономического развития страны, влекущий за собой недостаток бюджетных средств. Существует еще много видов риска, но все они приводят к одному – потере прибыли.

Риск потери прибыли от реализации работ и услуг является, пожалуй, наиболее значимым, так как сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества – это основной вид деятельности Общества.

Другие специфические риски, присущие деятельности Общества:

➤ задержка арендной платы арендаторами коммерческой недвижимости – самая распространенная опасность. Если возможность отсрочки не прописана в договоре, быстро исправить эту ситуацию довольно сложно. При регулярном нарушении платежных обязательств арендаторами Общество имеет право на досрочное расторжение договорных отношений, с урегулированием вопроса в досудебном и судебном порядке;

➤ значительное увеличение нагрузки на коммуникации. Общество понесет значительные убытки, если все расчеты с коммунальными службами будет производить оно само. Проблема будет решена при случае оплаты коммунальных платежей арендаторами;

➤ потеря имущества, принадлежащего Обществу. Призвать арендатора к ответственности в этом случае можно только доказав, что порча была осуществлена с наличием злого умысла.

#### ***9.6. Политика Общества в области управления рисками.***

АО «МАСУК» ежегодно совершенствует процесс управления рисками. Риски своевременно выявляются и создают основу для принятия управленческих решений, направленных на снижение общего профиля риска, характерного для бизнеса Общества.

Основные направления деятельности по минимизации рисков следующие:

➤ максимально возможное повышение качества управления финансами и качеством оказываемых услуг;

➤ повышение квалификации специалистов Общества;

➤ постоянный мониторинг рынка конкурентов, анализ их деятельности;

➤ соблюдение мер, направленных на предотвращение конфликта интересов, на предотвращение использования имущества, предоставляемого в аренду;

➤ постоянная работа с дебиторами.

### **10. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ В 2020 ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЗ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» КРУПНЫМИ СДЕЛКАМИ**

В течение 2020 года сделки, признаваемые Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иные сделки, на совершение которых в соответствии с Уставом АО «МАСУК» распространяется порядок одобрения крупных сделок, не совершались.

### **11. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ В 2020 ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЗ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» СДЕЛКАМИ С ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬЮ**

В течение 2020 года сделки, признаваемые Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками с заинтересованностью, а также иные сделки, на совершение которых в соответствии с Уставом АО «МАСУК» распространяется порядок одобрения сделок с заинтересованностью, не совершались.

### **12. СВЕДЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩИХ СОБРАНИЙ АКЦИОНЕРОВ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ**

В отчетном периоде годовое общее собрание акционеров по итогам 2019 года не проводилось, ввиду принятия решения единственным акционером АО «МАШУК» 05 февраля 2020 года по следующим вопросам:

1. Утверждение годового отчета АО «МАШУК» за 2019 год.
2. Утверждение годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2019 год.
3. Утверждение распределения чистой прибыли (убытков) АО «МАШУК».
4. Утверждение совета директоров.
5. Утверждение аудитора Общества.

30 марта 2020 года проведено внеочередное общее собрание акционеров АО «МАШУК», посвященное вопросу реорганизации Общества путем присоединения к нему дочерних обществ – общества с ограниченной ответственностью «Швейная фабрика «МАШУК» и общества с ограниченной ответственностью «МАШУК-Мода» (Протокол б/н от 30 марта 2020 года).

### **13. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ЗАНИМАЮЩЕМ ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА**

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Мотышен Валерий Иосифович</b>
Год рождения	1948
Образование	Высшее. Ленинградский институт текстильной и легкой промышленности им С.М. Кирова
Место работы	Акционерное общество «МАШУК»
Наименование должности по основному месту работы	Генеральный директор
Доля участия в уставном капитале акционерного общества, %	99,00
Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества, %	99,00

В течение 2020 года Единоличным исполнительным органом были совершены следующие сделки с акциями общества:

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Дата сделки</b>	<b>Содержание сделки, совершенной с акциями общества</b>	<b>Категория (тип) и количество акций, являвшихся предметом сделки</b>
Мотышен Валерий Иосифович	11.02.2020	продажа	Акции обыкновенные именные бездокументарные, в количестве 4000 штук

### **14. СВЕДЕНИЯ О СОВЕТЕ ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА**

Общий количественный состав Совета директоров АО «МАШУК» в соответствии с Уставом Общества - 3 члена.

Решением единственного акционера АО «МАШУК» от 05 февраля 2020 года Совет директоров АО «МАШУК» сформирован в следующем составе:

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Мотышен Валерий Иосифович</b>
Год рождения	1948
Образование	Высшее. Ленинградский институт текстильной и легкой промышленности им С.М. Кирова
Место работы	Акционерное общество «МАШУК»
Наименование должности по основному месту работы	Генеральный директор
Доля участия в уставном капитале акционерного общества, %	99,00
Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества, %	99,00

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Леонтьев Сергей Павлович</b>
Год рождения	1956
Образование	Высшее. Ленинградский институт текстильной и легкой промышленности им С.М. Кирова
Место работы	Акционерное общество «МАШУК»
Наименование должности по основному месту работы	Главный энергетик
Доля участия в уставном капитале акционерного общества, %	Доли не имеет
Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества, %	Доли не имеет

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Евстафьева Наталья Михайловна</b>
Год рождения	1955
Образование	Высшее. Ставропольский сельскохозяйственный институт
Место работы	Акционерное общество «МАШУК»
Наименование должности по основному месту работы	Заместитель генерального директора по финансовым вопросам-главный бухгалтер
Доля участия в уставном капитале акционерного общества, %	Доли не имеет
Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества, %	Доли не имеет

В течение 2020 года членами Совета директоров были совершены следующие сделки с акциями общества:

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Дата сделки</b>	<b>Содержание сделки, совершенной с акциями общества</b>	<b>Категория (тип) и количество акций, являвшихся предметом сделки</b>
Мотышен Валерий Иосифович	11.02.2020	продажа	Акции обыкновенные именные бездокументарные, в количестве 4000 штук

**15. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПОЛИТИКИ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА В ОБЛАСТИ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И (ИЛИ) КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ. КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И РАЗМЕР ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ (КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ) ЛИЦА, ЗАНИМАЮЩЕГО ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА И КАЖДОГО ЧЛЕНА СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА, ВЫПЛАЧЕННОГО ИЛИ ВЫПЛАЧИВАЕМОГО ПО РЕЗУЛЬТАТАМ 2020 ГОДА**

Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждений и компенсаций расходов членам Совета директоров и Генеральному директору, следующие:

В настоящее время общество не практикует выплату вознаграждений членам Совета директоров, хотя в дальнейшем такие выплаты не исключаются. Коллегиальный исполнительный орган в АО «МАШУК» не предусмотрен Уставом.

В случае принятия решения о выплате в дальнейшем вознаграждений членам Совета директоров и Генеральному директору, Совет директоров будет утверждать критерии определения размеров вознаграждения, и представлять для утверждения.

Система вознаграждения будет прозрачной и понятной акционерам, сведения о ней будут раскрываться в годовом отчете общества.

Размер вознаграждений членов Совета директоров будет определяться на основе оценки их деятельности, и зависеть от результатов деятельности общества и итогов деятельности Совета директоров.

Вознаграждение единоличного исполнительного органа определяется как фиксированная сумма (ежемесячный оклад) в соответствии с трудовым договором, также по итогам каждого месяца/квартала/года и за особые достижения в соответствии с системным положением о премировании персонала может выплачиваться дополнительное вознаграждение. Отдельно размер вознаграждения единоличного исполнительного органа не раскрывается с учетом установленного в акционерном обществе режима конфиденциальности в отношении сведений о вознаграждении единоличного исполнительного органа.

Компенсации расходов членам Совета директоров за осуществление ими соответствующих функций не осуществлялись.

Компенсации расходов единоличному исполнительному органу – Генеральному директору не осуществлялись

В 2020 году совокупный размер вознаграждений по Совету директоров (включая заработную плату членов органов управления акционерного общества, являющихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, а также иные виды вознаграждений, которые были выплачены акционерным

обществом в течение отчетного года) за исключением вознаграждений выплаченных единоличному исполнительному органу, составил 2948,6 тыс. руб.

#### **16. СВЕДЕНИЯ (ОТЧЕТ) О СОБЛЮДЕНИИ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ ПРИНЦИПОВ И РЕКОМЕНДАЦИЙ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ, РЕКОМЕНДОВАННОГО К ПРИМЕНЕНИЮ БАНКОМ РОССИИ**

Обществом официально не утвержден Кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ, однако АО «МАШУК» обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении Обществом и получению информации о деятельности Общества в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах», Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными актами Банка России.

Основным принципом построения обществом взаимоотношений с акционерами и инвесторами является разумный баланс интересов общества как хозяйствующего субъекта и как акционерного общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов своих акционеров.

Акционеры имеют право участвовать в управлении акционерным обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности Общества на общем собрании акционеров. Акционерам предоставлено право на регулярное и своевременное получение информации о деятельности Общества.

В сложившейся практике корпоративных отношений Обществом реализуются основные положения Кодекса корпоративного управления.

Акции общества не допущены к организованным торгам.

#### **17. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ УСТАВОМ ИЛИ ИНЫМИ ВНУТРЕННИМИ ДОКУМЕНТАМИ**

Иная информация, подлежащая обязательному раскрытию в годовом отчете АО «МАШУК», не предусмотрена Уставом Общества.