

Предварительно утвержден Советом директоров  
АО "Смоленскдорсервис"

19.04.2021

Протокол от 19.04.2021

## ГОДОВОЙ ОТЧЁТ

Акционерное общество "Смоленскдорсервис"

(указывается полное фирменное наименование эмитента)

за 2020 год

Место нахождения эмитента: г. Смоленск, ул. Твардовского, д. 13.

(указывается место нахождения (адрес постоянно действующего исполнительного органа эмитента (иного лица, имеющего право действовать от имени эмитента без доверенности)) эмитента)

**Информация, содержащаяся в настоящем годовом отчёте, подлежит раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах**

Генеральный директор (наименование должности руководителя эмитента)	_____	С.А. Астафуров (И.О. Фамилия)
Дата " <u>16</u> " _____ апреля <u>2021</u> г.	(подпись)	

Телефон: _____	(4812) 29-40-27
	(указывается номер (номера) телефона контактного лица)
Факс: _____	(4812) 29-40-27
	(указывается номер (номера) факса эмитента)
Адрес электронной почты: _____	info@smolenskdorservis.ru
	(указывается адрес электронной почты контактного лица (если имеется))
Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем годовом отчёте	<a href="https://disclosure.skrin.ru/disclosure/6731012080/?DTI=7">https://disclosure.skrin.ru/disclosure/6731012080/?DTI=7</a>

## 1. Сведения об акционерном обществе и положение общества в отрасли

Сокращенное наименование: АО "Смоленскдорсервис"

ОГРН 1026701436684, зарегистрировано 23.12.1992 Администрацией города Смоленска.

Место нахождения и адрес: 214014, г. Смоленск, ул. Твардовского, д. 13.

Организационная структура (органы управления и контроля):

общее собрание акционеров;

совет директоров;

генеральный директор;

ревизионная комиссия.

Полное наименование и адрес реестродержателя: Акционерное общество "Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.", 107996, место нахождения, адрес: Москва, ул. Стромынка, д.18, корп.13.

Уставный капитал и ценные бумаги общества: размер уставного капитала – 25 244 руб. По состоянию на 31.12.2020 уставный капитал общества оплачен полностью.

Ценные бумаги:

Вид акций	Общее количество	Номинальная стоимость одной акции	Общая номинальная стоимость
Обыкновенные акции	25 244 шт.	1 руб.	25 244 руб.

Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных акций и дата государственной регистрации: 1-01-06305-А, 30.10.2019.

Основными видами деятельности общества являются:

- сдача внаём собственного нежилого недвижимого имущества.

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

- рост цен на коммунальные услуги;
- законодательство РФ в части налогообложения;
- конъюнктура рынков сбыта сырьевых ресурсов, энергоносителей, готовой продукции в отраслях к которым относятся арендаторы эмитента.

Общие тенденции развития отрасли в отчётном году АО "Смоленскдорсервис" оценивает как умеренно пессимистичные, что связано со следующими событиями, которые произошли в отчётном году и существенно повлияли на отрасль:

- общемировая пандемия, следствием чего, явились такие тенденции как недостаток спроса на предоставляемые обществом услуги и умеренная платёжеспособности арендаторов в связи с потерей ими доли занимаемого рынка на фоне вышеупомянутого кризиса.

По мнению органов управления общества, тенденции развития АО "Смоленскдорсервис" в целом соответствуют общеотраслевым тенденциям, что связано со следующими факторами:

- возросшая конкуренция в данной отрасли услуг приводит к повышению качества при сохранении прежней стоимости. Данная тенденция может рассматриваться как благотворный механизм рыночной саморегуляции.

Для улучшения (стабилизации) своего положения в отрасли АО "Смоленскдорсервис" планирует в ближайшее время предпринять (либо предпринимает) следующие меры:

- проводить более гибкую и взвешенную политику в плане предоставления услуг, связанных с основным видом деятельности общества, а именно повышать качество предоставляемых услуг при разумной их стоимости, что позволит создать наиболее благоприятные условия как для сохранения уже существующих арендаторов, так и для привлечения новых.

По нашему мнению, осуществление данного комплекса мер позволит обществу достичь в ближайшем будущем следующих результатов:

- сохранение основного контингента арендаторов и привлечение новых на фоне наиболее выгодных экономических условий, создаваемых обществом, за основу приняв экономический тезис: прибыль зависит не столько от количества капитала, сколько от скорости его оборота.

Основными предполагаемыми негативными факторами, которые могут в ближайшие годы негативно отразиться на темпах развития общества, могут быть следующие:

- рост цен на коммунальные услуги и энергоносители;
- изменения законодательства РФ в части налогообложения (увеличение налогов).

В качестве мер, способствующих снижению рисков в случае появления данных негативных факторов, органы управления АО "Смоленскдорсервис" предполагают использовать следующие возможности:

– более гибкий и взвешенный подход к контрагентам, позволяющий сохранить обществу основной вид деятельности.

На положение общества в отрасли влияет также и развитие конкурентной среды. Конкуренты, которые находились бы в непосредственной близости к АО "Смоленскдорсервис", обществу неизвестны.

Для повышения в будущем конкурентоспособности своей продукции общество планирует следующие действия:

– установить наиболее благоприятные экономические условия, позволяющие повысить конкурентоспособность общества в данном секторе рынка.

## 2. Приоритетные направления деятельности общества

Приоритетными направлениями деятельности общества являются следующие направления, связанные с основными видами деятельности:

– сдача внаём собственного нежилого недвижимого имущества.

## 3. Отчёт единоличного исполнительного органа общества и совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности

Совет директоров оценивает итоги развития общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2020 году в целом, как удовлетворительные.

Выручка от реализации продукции составила 8362 тыс. рублей, расходы по обычной деятельности за 2020 г. составили 13623 тыс. рублей.

По окончании отчётного года чистая прибыль составила 66225 тыс. рублей.

Динамику основных производственных и финансовых показателей общества можно охарактеризовать следующим образом:

Производственные показатели	2019	2020	% изменения
Выручка от аренды, тыс.руб.	10737	8362	-22,1%
Себестоимость, в т.ч. управленческие расходы, тыс.руб.	10133	13623	34,4%
Основные средства, тыс.руб.	2886	5880	103,7%
Среднесписочная численность, чел.	18	14	-22%
<b>Показатели финансово-экономической деятельности</b>			
Прибыль от продаж, тыс. руб.	604	-5994	-1092,4%
Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	170	66225	38855,9%
Рентабельность продаж, %	5,6%	-71,7%	-1380,4%
Производительность труда, тыс. руб.	596,5	597,3	0,1%

По результатам деятельности компании выручка снизилась на 22,1%, себестоимость увеличилась на 34,4%. По основной деятельности обществом образовался убыток от продаж 5994 тыс. руб. Фонд оплаты труда увеличился на 20,3% и составил 6512,9 тыс. руб. Стоимость основных средств увеличилась на 103,7% по сравнению с прошлым годом. Рентабельность продаж показывает эффективность деятельности компании, какую часть в каждом рубле выручки составляет валовая прибыль компании. На 31.12.2020 г. коэффициент рентабельности продаж равен -0,717. Чистая прибыль за отчетный год составила 66225 тыс. руб. Рентабельность продаж снизилась и составила -71,7%. Производительность труда возросла на 0,8 тыс. руб./чел. (0,1%).

Годовая бухгалтерская отчётность общества за 2020 год приведена в Приложении к годовому отчёту.

Подводя итог в работе совета директоров АО "Смоленскдорсервис", можно отметить, что за 2020 год проводились заседания совета директоров, а наиболее важными решениями в отчётном году, это решения, связанные с подготовкой, проведением и созывом общего годового собрания акционеров.

В ФЗ «Об акционерных обществах» совету директоров отводится наиболее важная роль в обеспечении прав акционеров, в формировании и реализации стратегии развития Общества, а также в обеспечении его успешной финансово-хозяйственной деятельности.

Вся деятельность совета директоров остаётся прозрачной для акционеров, поскольку все протоколы заседаний совета директоров доступны любому акционеру общества по его запросу.

#### **4. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов.**

№ п/п	Наименование	Объём в денежном выражении, тыс. руб.	Объём в натуральном выражении
1	Электроэнергия	724,19	91 738,00 кВт
2	Теплоэнергия	731,03	299,50 Гкал
3	Бензин	39,31	0,67 т
4	Диз.топливо	156,20	2,76 т

Другие виды ресурсов обществом в отчетном году не использовались.

#### **5. Перспективы развития общества**

Перспективный план развития общества в настоящее время не утверждён.

Но, по мнению совета директоров общества, улучшить результаты деятельности эмитента возможно при условии:

- снижения цен на услуги и энергетические ресурсы;
- снижение затрат на использование энергетических ресурсов;
- оптимизации налогового учёта с целью снижения налогового бремени;
- улучшения платёжеспособности заказчиков;
- оптимизация внутренних затрат и повышение трудовой дисциплины;
- расширение круга потенциальных арендаторов;
- развитие новых направлений деятельности.

#### **6. Отчёт о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям АО "Смоленскдорсервис"**

Годовое общее собрание акционеров приняло решение дивиденды по результатам 2019 финансового года не выплачивать.

Выплата (объявление) дивидендов в 2020 году эмитентом не производилась.

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

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

##### **Отраслевые риски**

Наличие собственных зданий, часть из которых в настоящее время не используется в производственном процессе, позволяет обществу получать доходы от сдачи недвижимости в аренду под офисные и производственные цели. Грамотное управление этим процессом позволяет предприятию сохранять ликвидность и осуществлять финансирование деятельности. Восстановление деловой активности в городе ведёт к повышению платёжеспособного спроса на производственные и офисные помещения. Однако в целом ситуация на рынке недвижимости все ещё может привести к задержкам арендных платежей или снижению спроса на данный род услуг. Ухудшения ситуации в отрасли эмитента на его деятельность и исполнение обязательств по ценным бумагам возможно в случае замедления темпов экономического роста. В этом случае эмитента предполагает следующие действия: оптимизация производственных затрат, выпуск новых видов продукции, активная инновационная деятельность. Изменение цен на услуги, используемые эмитентом в своей деятельности возможно при замедлении или прекращении роста уровня жизни и снижение покупательской способности населения в связи с замедлением темпов роста экономики, а так же изменение структуры потребления, что отрицательно повлияет на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам. В случае неблагоприятного развития событий эмитент планирует: эффективные маркетинговые коммуникации, программы снижения издержек и др.

В случае возникновения одного или нескольких перечисленных выше рисков, эмитент предпримет все возможные меры по минимизации негативных последствий. Эмитент не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, смогут привести к полному исправлению ситуации, поскольку описанные факторы находятся вне контроля эмитента.

### **Страновые и региональные риски**

Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность на территории Российской Федерации. Основными контрагентами общества являются резиденты Российской Федерации. Ситуация в целом в Российской Федерации характеризуется как стабильная. Изменений в политической обстановке и в финансовой сфере в целом в РФ могут оказать влияние на деятельность общества. Таким образом, возможными страновыми рисками у эмитента являются: экономический кризис в России; зависимость российской экономики от цен на нефть. Географические риски незначительно влияют на деятельность эмитента.

### **Финансовые риски**

В связи со своей производственной деятельностью эмитент не подвержен рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют. Финансовое состояние эмитента, ликвидность его источников финансирования не подвержено изменению валютного курса. Это связано с тем, что общество не импортирует сырье и комплектующие. Зависимость существует только опосредованно, через общее состояние экономики страны. Деятельность общества несущественно зависит от инвестиционного фактора. Однако ужесточение условий кредитования оказывает негативное влияние на деятельность некоторых арендаторов эмитента, что может приводить к задержке арендных платежей.

В случае изменения валютного курса и процентных ставок и в результате отрицательного влияния на деятельность эмитента, предполагается подготовка и реализация программ снижения издержек и оптимизация производственных затрат, активная инновационная деятельность и выпуск новых видов продукции, эффективные маркетинговые коммуникации и др.

Финансовое состояние эмитента, его ликвидность, источники финансирования и результаты деятельности практически не зависят от изменения валютного курса. В случае сохранения инфляции на уровне, некритически превышающем инфляционные ожидания правительства РФ, деятельность эмитента не претерпит значительных изменений из-за влияния инфляции.

Инфляция не может сказаться на выплатах по ценным бумагам.

В результате влияния указанных финансовых рисков наиболее подвержены изменению следующие показатели финансовой отчетности: чистая прибыль.

### **Правовые риски**

Общество подвержено правовым рискам, в том числе рискам, связанным с: изменением налогового законодательства; изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью эмитента, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности.

Наиболее существенное значение имеют правовые риски, связанные с изменением системы налогообложения, что повлечет увеличение налоговых ставок, что влечет за собой снижение чистой прибыли и уменьшение средств на выплату дивидендов и реализацию программ развития, а также введение новых требований к налоговой отчетности, что повлечет необходимость обучения персонала или наем новых сотрудников.

### **Риски, связанные с деятельностью эмитента**

Специфических рисков, свойственных исключительно эмитенту не выявлено.

## **8. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» крупными сделками**

В отчетном 2020 году акционерное общество совершило две сделки, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» крупными:

1. Крупная сделка между АО "Смоленскдорсервис" (ОГРН 1026701436684, ИНН 6731012080, юридический адрес 214014, г. Смоленск, ул. Твардовского, д. 13) и ООО "СтройАкадемия" (ОГРН 1086731014897, ИНН 6730079597, юридический адрес: 214020, Россия, г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 75, офис 210) по заключению предварительного договора купли-продажи (отчуждению) недвижимого имущества в виде земельного участка и расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Крупской, д. 69/2 на следующих условиях:

1) предмет договора: АО "Смоленскдорсервис" (продавец) обязуется продать и передать ООО "СтройАкадемия" (покупателю), а покупатель - оплатить и принять в собственность недвижимое имущество в виде земельного участка и расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства;

2) характеристики и цена земельного участка и расположенных на нем объектов капитального строительства:  
- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под производственной базой, общей площадью 12935 кв.м, кадастровый номер: 67:27:0030828:1 – 57 850 000,00 (Пятьдесят семь миллионов восемьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек;

- механические мастерские, здание, нежилое, общей площадью 655,6 кв.м, кадастровый номер 67:27:0030828:155 – 3 970 000,00 (Три миллиона девятьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек;

- вагон-дом ПС-309, здание, нежилое, общей площадью 13,8 кв.м., кадастровый номер 67:27:0030828:158 – 200 000,00 (Двести тысяч) рублей 00 копеек;
- здание производственное, нежилое, общей площадью 265,7 кв.м, кадастровый номер 67:27:0030828:159 – 2 320 000,00 (Два миллиона триста двадцать тысяч) рублей 00 копеек;
- производственное здание, нежилое, общей площадью 298,6 кв.м, кадастровый номер 67:27:0030828:160 – 2 300 000,00 (Два миллиона триста тысяч) рублей 00 копеек;
- гараж для грузовых а/м, здание, нежилое, общей площадью 535,8 кв.м, кадастровый номер 67:27:0030828:162 – 3 410 000,00 (Три миллиона четыреста тысяч) рублей 00 копеек;
- гараж, здание, нежилое, общей площадью 184,4 кв.м, кадастровый номер 67:27:0030828:164 – 670 000,00 (Шестьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек;
- здание управления, нежилое, общей площадью 315,6 кв.м, кадастровый номер 67:27:0030828:165 – 3 260 000,00 (Три миллиона двести шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек;
- гаражное помещение, здание, нежилое, общей площадью 162,1 кв.м, кадастровый номер 67:27:0030828:168 – 1 020 000,00 (Один миллион двадцать тысяч) рублей 00 копеек.

Орган управления акционерного общества, принявшего решение об одобрении крупной сделки: Общее собрание акционеров.

2. Крупная сделка между АО "Смоленскдорсервис" (ОГРН 1026701436684, ИНН 6731012080, юридический адрес 214014, г. Смоленск, ул. Твардовского, д. 13) и ООО "БМВ Лизинг" (ИНН/КПП 5047125036/ 774301001, юридический адрес: 125212, Москва г, Ленинградское ш, дом № 39А, строение 1) по приобретению в лизинг автомобиля BMW X3 xDrive30d идентификационный номер (VIN) X4XKJ79400YG00545; год выпуска (изготовления) - 2020; окраска кузова - серый софисто с брилл. эффектом; мощность двигателя 249 л. с. стоимостью 3 780 000 (Три миллиона семьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек) рублей РФ. на условиях договора финансовой аренды (лизинга) с переходом права собственности на предмет лизинга к Лизингополучателю по окончании срока лизинга: общая сумма договора 4 026 143,73 (Четыре миллиона двадцать шесть тысяч сто сорок три рубля 73 копейки) рубля РФ срок лизинга 13 (Тринадцать) месяцев, аванс 1 871 478,00 (Один миллион восемьсот семьдесят одна тысяча четыреста семьдесят восемь) рублей 00 копеек) рублей РФ. Стороны сделки: АО "Смоленскдорсервис" – лизингополучатель, ООО "БМВ Лизинг" – лизингодатель.

Орган управления акционерного общества, принявшего решение об одобрении крупной сделки: Общее собрание акционеров.

В отчётном 2020 году акционерное общество не совершало сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» сделками, в которых имеется заинтересованность.

## **9. Состав совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества**

Изменения в составе совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, имевшие место в отчётном году.

Избран новый состав Совета директоров Общества:

Астафурова Александра Андреевна, год рождения 1955 г, высшее образование, председатель совета директоров АО "Смоленскдорсервис", за последние пять лет должность не менялась, принадлежит обыкновенных акций: 25,00%, доля в уставном капитале эмитента: 25,00%. В течение отчетного года сделки по приобретению акций АО "Смоленскдорсервис": сделка по приобретению обыкновенных именных акций Общества от 13.05.2020 в количестве 1366 шт.

Астафуров Сергей Александрович год рождения 1982 г., высшее образование, генеральный директор АО "Смоленскдорсервис", за последние пять лет должность не менялась, принадлежит 25,00% обыкновенных акций. Доля в уставном капитале эмитента: 25,00%. В течение отчетного года сделки по приобретению акций АО "Смоленскдорсервис": 1) сделка по приобретению обыкновенных именных акций Общества от 19.03.2020 в количестве 1560 шт.; 2) сделка по приобретению обыкновенных именных акций Общества от 25.03.2020 в количестве 1757 шт.; 3) сделка по приобретению обыкновенных именных акций Общества от 25.03.2020 в количестве 100 шт.; 4) сделка по отчуждению обыкновенных именных акций Общества от 13.05.2020 в количестве 1497 шт.; 5) сделка по отчуждению обыкновенных именных акций Общества от 13.05.2020 в количестве 1366 шт.

Астафуров Александр Сергеевич год рождения 1950 г., высшее образование, первый заместитель генерального директора АО СПК "Смоленскагропромдорстрой", за последние пять лет должность не менялась, принадлежит 13,27% обыкновенных акций. Доля в уставном капитале эмитента: 13,27%. В течение отчетного года сделки по приобретению акций АО "Смоленскдорсервис" не производились.

Полионова Лилия Александровна, год рождения 1973 г, высшее образование, ½ ставки – зав.дневным стационаром, ½ ставки – врач-нефролог в ОГБУЗ « Детская клиническая больница», поликлиника № 1; доля участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества:

11,09%. В течение отчетного года сделки по приобретению акций АО "Смоленскдорсервис": сделка по приобретению обыкновенных именных акций Общества от 13.05.2020 в количестве 1497 шт.

Медведев Александр Леонидович, год рождения 1974 г, высшее образование, инженер Велижский ф-л СОГБУ "Смоленскавтодор", за последние пять лет должность не менялась, доля участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного обществ: 0%. В течение отчетного года сделки по приобретению акций АО "Смоленскдорсервис" не производились.

#### **10. Сведения о лице, занимающего должность (осуществляющего функции) единоличного исполнительного органа**

Астафуров Сергей Александрович год рождения 1982 г., высшее образование, генеральный директор АО "Смоленскдорсервис", за последние пять лет должность не менялась, принадлежит 25,00% обыкновенных акций. Доля в уставном капитале эмитента: 25,00%. В течение отчетного года сделки по приобретению акций АО "Смоленскдорсервис": 1) сделка по приобретению обыкновенных именных акций Общества от 19.03.2020 в количестве 1560 шт.; 2) сделка по приобретению обыкновенных именных акций Общества от 25.03.2020 в количестве 1757 шт.; 3) сделка по приобретению обыкновенных именных акций Общества от 25.03.2020 в количестве 100 шт.; 4) сделка по отчуждению обыкновенных именных акций Общества от 13.05.2020 в количестве 1497 шт.; 5) сделка по отчуждению обыкновенных именных акций Общества от 13.05.2020 в количестве 1366 шт.

#### **11. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов), выплаченного членам органов управления акционерного общества в 2020 году**

По итогам 2020 года суммарный размер всех видов вознаграждения выплаченных членам органов управления эмитента составил 3345,75 тыс. рублей. Расходы, связанные с исполнением функций членов органов управления акционерного обществ, компенсированные акционерным обществом в течение отчетного года отсутствуют.

Размер вознаграждения, выплачиваемого членам органов управления общества, определяется решением общего собрания акционеров, локальными документам общества по оплате труда, а также трудовым законодательством.

#### **12. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения**

Обществом официально не утверждён кодекс корпоративного поведения или иной аналогичный документ, однако АО "Смоленскдорсервис" соблюдает принципы и рекомендации Кодекса корпоративного управления, обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении обществом и ознакомлению с информацией о деятельности общества в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах», Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

#### **13. Иная информация, предусмотренная уставом общества или иным внутренним документом Общества.**

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности общества, уставом общества и иными внутренними документами не предусмотрена.