

Предварительно утвержден Советом
директоров ОАО «УМ-4».
Протокол от 09 апреля 2026 года № 09-04-2026

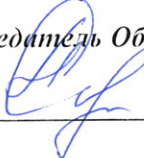
Председатель Совета директоров

 Н.В. Семочкина

Утвержден годовым общим собранием
акционеров ОАО «УМ-4»

Протокол от « 18 » мая 2026 г.

Председатель Общего собрания акционеров

 Н.В. Семочкина

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Открытое акционерное общество «Управление механизации №4» (по итогам 2025 финансового года)

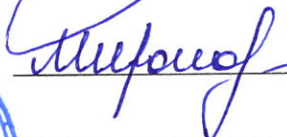
Место нахождения Общества:

Российская Федерация, Республика Карелия, город Петрозаводск, Соломенское шоссе, 3-а

Генеральный директор

 / А.О. Тумазов

Главный бухгалтер

 / Я.А. Миронова



1.1. Положение Общества в отрасли

Общая характеристика отрасли, в которой эмитент осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность:

ОАО «УМ-4» осуществляет свою деятельность в сфере недвижимости, а именно – сдача в аренду собственных помещений.

Сложная экономическая ситуация, сложившаяся за последние годы в целом по стране и в Республике Карелия, безусловно, сказалась на уменьшении поступлений по договорам аренды.

Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, выполняя одновременно две важнейшие функции: средства производства и предмета личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т.п. С объектами недвижимости тесно связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства.

Недвижимое имущество – наиболее долговечный товар из всех существующих, обеспечивающий надежность инвестиций, так как стоимость его со временем может возрастать под влиянием различных факторов.

В последнее время рынок недвижимости повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций и правительственных агентств, оценщиков, юристов. Тем не менее, его нельзя отнести к рынку совершенной конкуренции вследствие существенных особенностей функционирования, обусловленными такими факторами, как:

- специфика объектов недвижимости;
- относительно более высокие уровни риска, характерные для недвижимости;
- воздействие рынка капитала;
- невозможность достижения состояния равновесия между спросом и предложением.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие страны, как в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность.

Рынок коммерческой недвижимости в 2025 г. характеризуется структурным дисбалансом предложения и спроса, трансформацией девелоперских стратегий и смещением фокуса от арендной модели к продаже объектов.

Ключевые тенденции

- Сокращение вакантности в офисном и складском сегментах при одновременном усложнении структуры предложения;
- рост доли мелких лотов и BTS-проектов;
- замедление роста арендных ставок;
- усиление регионализации складского девелопмента;
- снижение роли e-commerce как драйвера спроса в краткосрочной перспективе.

Основные факторы, оказывающие влияние на состояние отрасли:

- о общее состояние экономики страны;
- о государственное регулирование отрасли;
- о уровень инфляции;
- о изменение общего инвестиционного климата в стране;
- о политическая обстановка в стране;
- о правовое регулирование;

- о поддержка со стороны государства (субсидирование);
- о наличие постоянных контрагентов;
- о конкуренция рынка;
- о система управления предприятием.

Основным видом деятельности Общества является сдача в аренду принадлежащего ему на праве собственности имущества (ОКВЭД 68.20.2).

За период 2023-2025г.г. произошло увеличение выручка от аренды, что составило:

- 2023г. 8444 тыс. руб.
- 2024г. 8683 тыс. руб.
- 2025г. 8549 тыс. руб.

В декабре 2025г. общество пересмотрела ценообразование по аренде имущества и заключило дополнительные соглашения на увеличение арендной платы основному заказчику АО Специализированный Застройщик КСМ». Данное решение приведет к увеличению выручки и финансового результата в следующих периодах.

1.2. Приоритетные направления деятельности Общества

Общество планирует продолжать работу по основному виду деятельности.

1.3. Отчет Совета директоров Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности

Основным направлением деятельности Совета директоров в 2025 году:

Осуществление полномочий в соответствии с действующим законодательством

Результат развития Общества:

Общество получило убыток по результатам 2025 года в сумме 1 562 669 рублей 19 копеек.

Данный убыток связан с повторным проведением собрания общества и повторным обязательным аудитом:

Согласно подпункту 1 пункта 1 и пункту 2 статьи 5.1 Федерального закона от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» аудиторские услуги публичным акционерным обществам вправе оказывать только аудиторские организации, сведения о которых внесены в реестр аудиторских организаций, оказывающих аудиторские услуги общественно значимым организациям.

ОАО «УМ-4» провело обязательный аудит бухгалтерской отчетности за 2024 год и в установленные законом сроки раскрыло вместе с аудиторским заключением о ней путем опубликования ее текста на странице в сети Интернет и отправлено в ИФНС.

Аудиторская организация была выбрана на общем собрании акционеров в 2024 год. Принятые решения по итогам собрания (в том числе выбор аудитора) были опубликованы в сети интернет (сайт Азипи), проведена проверка результатов собрания Центральным Банком РФ. По результатам проверки Центральный Банк РФ не направил замечания по вопросу выбранной аудиторской организации.

Согласно предписания ЦБ РФ (апрель 2025) ОАО «УМ-4» является с 2025 года особо значимой организацией, которая обязана проводить аудит организациями, которые включены в реестр аудиторских организаций, оказывающих аудиторские услуги общественно значимым организациям.

Для проведения повторного аудита за 2024 общество выбрало организацию АО «Екатеринбургский Аудит Центр», ИНН 6662006975. Проведено общее собрание акционеров 25.07.2025 года по выбору аудиторской организации. Согласно протоколу от 28.07.2025 № 28-07-2025 выбрана аудиторская организация АО «Екатеринбургский Аудит Центр», ИНН 6662006975.

Таким образом, дополнительными расходами, которые повлияли на отрицательный результат общества за 2025 год стали:

- Расходы по проведению повторного собрания акционеров
- Расходы по проведению повторного аудита общества
- Штрафные санкции Центрального Банка РФ

1.4. Перспективы развития Общества

Развитие арендных отношений, осуществление текущего ремонта недвижимого имущества Общества за счет арендаторов и субарендаторов.

В 2025 году Общество ставит перед собой следующие задачи:

- Текущий ремонт имущества, поддержание имуществ в надлежащем состоянии.

1.5. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества

За последние пять финансовых лет дивиденды не начислялись и не выплачивались.

1.6. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

Отраслевые риски

На деятельность ОАО «Управление механизации №4» существенным образом влияет макроэкономическая ситуация в стране и в регионе.

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и услуги компании связаны со снижением спроса на недвижимость и услуги организации.

При возникновении указанных рисков ОАО «Управление механизации №4» предпримет действия по оптимизации сбытовой политики, снижению издержек и цен на свои услуги.

Страновые и региональные риски

В настоящее время в стране и регионе происходят значительные политические и экономические изменения, направленные на стабилизацию экономики и экономический рост.

В случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране и регионе на свою деятельность, ОАО «Управление механизации №4» предпримет действия по повышению эффективности производства и финансовой политики предприятия.

Финансовые риски

Финансовым показателем, наиболее подверженным рискам, связанным с повышением процентных ставок, является прибыль компании.

При росте инфляции финансовым показателем, наиболее подверженным изменению, является себестоимость и прибыль. Существует также риск потерь, связанных с потерями в реальной стоимости дебиторской задолженности при существенной отсрочке или задержке платежа. При существенном росте инфляции компания планирует повысить оборачиваемость денежных средств и приспособить свою ценовую политику к изменившимся условиям.

Правовые риски

Правовые риски, связанные с деятельностью ОАО «Управление механизации №4»:

- изменения в налоговом законодательстве, налоговом и нормативном регулировании оказывают влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества и его рентабельность.

Риски, связанные с деятельностью Общества

Прочие риски, связанные с деятельностью Общества, не могут в значительной степени повлиять на финансово-хозяйственную деятельность компании, движение денежных средств или результаты деятельности.

1.7. Перечень совершенных в отчетном году Обществом сделок, признаваемых в соответствии с

Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками

Таких сделок Общество не совершало.

1.8. Перечень совершенных в отчетном году Обществом сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками с заинтересованностью

Таких сделок Общество не совершало.

1.9. Совет директоров Общества

Согласно протокола общего собрания акционеров № 27-05-2025 от 27.05.2025г. состав совета директоров избран в следующем составе.:

1. Макаров Николай Иванович
2. Макарова Наталья Васильевна
3. Макаров Олег Николаевич
4. Семочкина Наталья Владимировна
5. Тумазов Алексей Олегович

Макаров Николай Иванович 1950 года рождения

Образование – высшее

Владеет акциями Общества в количестве 0 шт.

Макарова Наталья Васильевна 1949 года рождения

Образование – высшее

Индивидуальный предприниматель

Владеет акциями Общества в количестве 0 шт.

Макаров Олег Николаевич 1970 года рождения

Образование – высшее

Индивидуальный предприниматель, директор ООО «Стройресурс КСМ»

Владеет акциями Общества в количестве 0 шт.

Семочкина Наталья Владимировна 1972 года рождения

Образование – высшее

Финансовый директор АО «Специализированный Застройщик «КСМ»

Владеет акциями Общества в количестве 0 шт.

Тумазов Алексей Олегович 1971 года рождения

Генеральный директор с 19.02.2019г.

Образование – высшее

Владеет акциями Общества в количестве 0 шт.

1.10. Единоличный исполнительный орган Общества

Генеральный директор Тумазов Алексей Олегович с 19.02.2019г.

Образование – высшее

Владеет акциями Общества в количестве 0 шт.

Год рождения – 1971.

1.11. Размер вознаграждения членов Совета директоров и Единоличного исполнительного органа

В соответствии с Уставом общества по решению общего собрания акционеров членам Совета

директоров Общества в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждения и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членов Совета директоров Общества. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания акционеров.

В 2025 году общим собранием акционеров Общества не принимались решения о выплате вознаграждения членам Совета директоров Общества и (или) компенсации расходов, связанных с исполнением ими функций членов Совета директоров.

В 2025 году членам Совета директоров Общества не выплачивалось вознаграждение и не компенсировались расходы, связанные с исполнением ими функций членов Совета директоров.

Размер вознаграждения лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа общества, а так же размер компенсаций определяется условиями трудового договора, заключенного между ним и Обществом. Принятие решений о выплатах стимулирующего характера (вознаграждения, премии) генеральному директору Общества находится в соответствии с Уставом ОАО «УМ-4» в компетенции совета директоров.

В данном разделе указаны сведения обо всех видах вознаграждений и компенсации расходов физического лица, занимавшего должность единоличного исполнительного органа Общества – генерального директора ОАО «УМ-4», являющегося в том числе членом Совета директоров ОАО «УМ-4».

Вознаграждения:

Совет директоров

единица измерения: тыс. руб.

Наименование показателя	2025г., 12 мес.
Вознаграждение за участие в работе Совета директоров ОАО «УМ-4»	0,00
Заработная плата	0,00
Премии	0,00
Комиссионные	0,00
Иные виды вознаграждений	0,00
ИТОГО	0,00

Компенсации:

единица измерения: тыс. руб.

Наименование показателя	2025г., 12 мес.
Расходы, связанные с исполнением функций членов Совета директоров, компенсированные Обществом	0
Расходы, компенсированные работнику Общества как единоличному исполнительному органу Общества в соответствии с трудовым договором	0

Оклад Генерального директора составляет 1650 рублей в месяц с 01.01.2023г. (при ставке 0,1)

Оклад Генерального директора составляет 1950 рублей в месяц с 01.01.2024г. (при ставке 0,1)

Оклад Генерального директора составляет 3000 рублей в месяц с 01.01.2025г. (при ставке 0,1)

Оклад Генерального директора составляет 3100 рублей в месяц с 14.11.2025г. (при ставке 0,1)

1.12. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения

В Обществе нет Кодекса корпоративного поведения. 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.

1.13. Иная информация, предусмотренная Уставом Общества или другим внутренним документом

Сведения об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов (тепловая энергия, электрическая энергия) в натуральном и денежном выражении:

Вид энергетических ресурсов	Объем использованных (переданных) энергетических ресурсов	
	В натуральном выражении	В денежном выражении (без учета НДС)
Отопление, Гкл	613,74	1 470 809,80
Электроэнергия, Квт	535 211	3 923 744,70

Следует отметить, что все данные энергетические ресурсы в отчетном периоде потребили Арендаторы.