



ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:

Советом директоров

АО «Дальсвязьстрой»

Протоколом № 4 (127)

От « 19 » марта 20 26 года

УТВЕРЖДЕН:

годовым общим собранием акционеров

АО «Дальсвязьстрой»

Протоколом № ()

От « » 20 26 года

ГODOVOЙ ОТЧЕТ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "ДАЛЬСВЯЗЬСТРОЙ" ЗА 2025 ГОД

Генеральный директор:



В.В. Никитин

Адрес места нахождения
680015, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1

Дата государственной регистрации общества и регистрационный номер
Зарегистрировано Постановлением Администрации Центрального района г. Хабаровска № 18 от 13.01.93,
Свидетельство о государственной регистрации № 1412



Содержание

1.	Годовой отчет Совета Директоров о приоритетных направлениях развития Общества	3
2.	Сведения об Обществе. Положение АО «Дальсвязьстрой» в отрасли	4
3.	Информация об объеме использованных энергетических ресурсов	6
4.	Перспективы развития акционерного общества	6
5.	Информация о сданном в аренду имуществе АО «Дальсвязьстрой» за 2024 год	6
6.	Корпоративное управление	6
7.	Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества	7
8.	Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества	7
9.	Перечень совершенных Обществом в отчетном году крупных сделок	7
10.	Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок с заинтересованностью	8
11.	Состав Совета директоров Общества	8
12.	Сведения о лице, занимающем должность Генерального директора Общества и членах коллегиального исполнительного органа Общества	10
13.	Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) совета директоров	10
14.	Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения	10



Годовой отчет Совета Директоров о приоритетных направлениях развития Общества.

Уважаемые акционеры!

В данном отчете подводятся итоги деятельности АО «Дальсвязьстрой» за 2025 год и формулируются основные задачи, стоящие перед компанией в 2026 году.

Первоочередные задачи Общества на 2025 год, которые были утверждены годовым общим собранием акционеров 25 апреля 2025 года:

1. Поддержание позиций Общества в традиционном сегменте рынка.
2. Использование маркетинговых методов и технологий для более результативного поиска контрагентов.
3. Рационализация использования недвижимости и земельных участков.

Руководство компании с максимальной ответственностью подошло к выполнению поставленных задач.

В прошедшем 2025 году Общество направило свое внимание на развитие арендных отношений, а так же занималось реализацией внеоборотных активов. В 2025 году оказаны услуги аренды на сумму 14,521 млн. руб., реализовано активов на сумму 0,1 млн. руб.

К основным планам АО «Дальсвязьстрой» на 2026 год относится дальнейшее развитие арендных отношений.

Руководство компании обязуется перед акционерами в 2026 году сделать все возможное для сохранения результативности работы Общества в целом. Задачи Общества на 2026 год остаются прежними и предлагаются для утверждения Собранию акционеров:

1. Поддержание позиций Общества в традиционном сегменте рынка.
2. Использование маркетинговых методов и технологий для более результативного поиска контрагентов.
3. Рационализация использования недвижимости и земельных участков.

Совет Директоров АО «Дальсвязьстрой»

Сведения об Обществе

Акционерное общество «Дальсвязьстрой» (далее - Общество) учреждено Комитетом по управлению государственным имуществом по Хабаровскому краю приказом № 12-П от 11 января 1993 года, зарегистрировано Постановлением Администрации Центрального района города Хабаровска №18 от 13 января 1993 года, путем реорганизации государственного предприятия треста «Дальсвязьстрой», на основании Указа Президента Российской Федерации от 1 июля 1992 г. № 721 «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий в акционерные общества». Общество является правопреемником государственного специализированного строительно-монтажного треста «Дальсвязьстрой» Министерства связи СССР, основанного приказом Министерства связи СССР № 587 от 14 декабря 1977 года, несет права и обязанности, возникшие у указанного предприятия до момента его преобразования в акционерное общество «Дальсвязьстрой».

Юридический адрес: 680015, край Хабаровский, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д.1.

Уставный капитал составляет 14941 тыс.руб., разделенный на 29882 акции номиналом 500 руб., из них 22412 шт. - обыкновенных, 7470 - привилегированных.

Количество акционеров, зарегистрированных в реестре на 31.12.2024 г. - 820 человек.

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

Информация о реестродержателе Общества:

Филиал «Реестр-Владивосток» ОАО «Реестр», 690065,

г. Владивосток, ул. Сипягина, д. 20Б, к. 409.

Лицензия ФСФР № 10-000-1-00254 от 13.09.2002 г.

Реестр ведется у данного регистратора с 31.10.2009 года.

Полное фирменное наименование - акционерное общество «Дальсвязьстрой».

Краткое фирменное наименование - АО «ДСС».

ОГРН - 1022701190445

Свидетельство о постановке на налоговый учет по месту нахождения Организации:

серия 27 № 002183769 от 30.04.2014 г.

ИНН -2702010677 КПП - 272301001

Списочная численность работающих на 31.12.2025 г. - 6 человек.



Положение АО «Дальсвязьстрой» в отрасли.

К основному направлению деятельности АО «Дальсвязьстрой» относится:

- аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Оценка результатов финансово-хозяйственной деятельности АО «Дальсвязьстрой» в 2025 году

Формирование доходной части

В отчетном году выручка составила 14 521 тыс. рублей, что на 650 тыс. рублей (104,7% к уровню 2024 года) больше, чем в предыдущем году.

Доходы от прочей деятельности по сравнению с прошлым годом уменьшились на 7 575 тыс. рублей (составили 40,0% к уровню 2024 года).

Доход всего за 2025 год составил 19 568 тыс. рублей.

Вид деятельности	2025 г. тыс. руб.	2024 г. тыс. руб.	Отклонение тыс. руб.	% к 2024 г.
1. Выручка	14 521	13 871	650	104,7
в том числе:				
Услуги аренды	14 421	13 871	550	104,0
2. Прочие доходы	5 047	12 503	-7 575	40,0
в том числе:				
- проценты к получению	5 047	2 603	2 325	
- прочие виды деятельности		9 900	- 9 900	
в т.ч. прочая реализация		9 900	- 9 900	
ИТОГО	19 568	26 374	-6 925	73,86

Формирование расходной части

За 2025 год расходы по обычным видам деятельности (включая управленческие расходы) увеличились по сравнению с 2024 годом на 410 тыс. рублей (102,47% к уровню 2024 года).

Расходы от прочих видов деятельности по сравнению с 2024 годом уменьшились на 1 173 тыс. рублей (9,3% к уровню 2024 года).

Вид деятельности	2025 г. тыс. руб.	2024 г. тыс. руб.	Отклонение тыс. руб.	% к 2023 г.
1. Расходы	17 029	16 619	410	102,47
в том числе:				
- управленческие расходы	16 969	16 619	350	102,1
2. Прочие расходы	120	1 293	-1 173	9,3
в том числе:				
- прочие операционные расходы	1 293	1 293	-1 173	9,3
в т.ч. от прочей реализации	-	1 099	-1 099	
ИТОГО	17 149	17 912	-763	95,74



Стоимостная оценка имущества

Стоимость активов Общества в отчетном периоде на конец года уменьшилась на 6 724 тыс. рублей (91,58%).

В том числе:

- внеоборотные активы уменьшились на 1 021 тыс. рублей;
- оборотные активы уменьшились на 5 703 тыс. рублей.

Информация об объеме использованных энергетических ресурсов.

В 2025 году АО «Дальсвязьстрой» использованы следующие энергетические ресурсы:

№ п/п	Энергетический ресурс	Объем потребленного ресурса в натуральном выражении	Объем потребленного ресурса в денежном выражении, руб.
1	Электрическая энергия	877 178 кВт	6 632 057
2	Бензин автомобильный	2 025 л	124 475

Перспективы развития акционерного общества.

Политика руководства компании направлена на эффективное управление активами Общества, развитие арендных отношений.

Главными задачами Общества остаются: усиление прозрачности финансово-хозяйственной деятельности, оптимизация затрат производства, эффективное планирование и использование финансовых ресурсов.

Информация о сданном в аренду имуществе АО «Дальсвязьстрой» за 2025 год

№ п/п	Подразделение	Площадь (кв. м.)	Сумма за 2025 г., (тыс. руб.)
1	Производственная база, расположенная по адресу: г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1	3 959,2	14 421
	ИТОГО:	3 959,2	14 421

Корпоративное управление.

Корпоративное управление в АО «Дальсвязьстрой» основывается на следующих принципах:

Подотчетность. Совет директоров Общества подотчетен Общему собранию акционеров Общества в соответствии с действующим законодательством. Совет директоров Общества вырабатывает стратегии, осуществляет руководство и контроль над деятельностью исполнительных органов Общества.



Справедливость. Общество защищает права акционеров и обеспечивает равное отношение ко всем акционерам. Совет директоров Общества предоставляет всем акционерам возможность получения эффективной защиты в случае нарушения их прав.

Прозрачность. Отдел корпоративного управления своевременно обеспечивает раскрытие достоверной информации обо всех существенных фактах, касающихся деятельности Общества, в том числе о его финансовом положении, результатах деятельности, структуре собственности и управления Обществом, а также предоставляет свободный доступ к такой информации для всех заинтересованных лиц.

Ответственность. Общество признает права всех заинтересованных лиц, предусмотренные действующим законодательством, и стремится к сотрудничеству с такими лицами в целях своего развития и обеспечения финансовой устойчивости.

Принятие, соблюдение и регулярное совершенствование принципов корпоративного управления подтверждает приверженность Общества этим принципам и практике корпоративного управления.

Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества.

Период, за который выплачиваются объявленные дивиденды: 2024 год.

Наименование органа управления, принявшего решение о выплате дивидендов: общее собрание акционеров.

Дата проведения собрания: 25.04.2025 г.

Дата и номер протокола собрания: № 20 от 30.04.2025 г.

Срок, отведенный для выплаты дивидендов: до 20 июня 2025 г.

Форма выплаты дивидендов: денежные средства.

Размер дивиденда на одну акцию: обыкновенную - 400 руб., привилегированную - 65 руб.

Общий размер дивидендов, объявленных (начисленных) на акции данных категорий: 9 450 350 руб.

Общий размер дивидендов, фактически выплаченных по акциям всех категории:

- по состоянию на 31.12.2025 г. - 7 566 445 руб.

Причины невыплаты объявленных дивидендов: отсутствие реквизитов акционеров.

Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества.

Отраслевые риски

Существует риск увеличения количества присутствующих в регионе отечественных компаний, которые будут составлять ценовую конкуренцию.

Региональные риски

Общество ведет деятельность в Дальневосточном регионе Российской Федерации и, как и любой хозяйствующий субъект, подвержен всем рискам, связанным с политической и экономической ситуацией в стране.

Существует вероятность региональных рисков. Связано это, прежде всего, с природными и климатическими условиями района. Для Дальнего Востока характерны продолжительный зимний период и низкий температурный режим.

Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году крупных сделок.

В отчетном году не совершалось сделок, являющихся для АО «Дальсвязьстрой» крупными сделками согласно ст. 78 ФЗ «Об акционерных обществах».



Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок с заинтересованностью.

В отчетном году сделок (групп взаимосвязанных сделок), в совершении которых имеется заинтересованность лиц согласно ст. 81 ФЗ «Об акционерных обществах», не совершалось.

Состав Совета директоров Общества.

Состав Совета директоров, избран на годовом заседании общего собрания акционеров АО «Дальсвязьстрой» 26 апреля 2024 года сроком на три года.

Председатель Совета директоров Общества:

ФИО	Зубцова Елена Владимировна
Год рождения	1970
Образование	Высшее
Профессионально-трудовая деятельность за последние 5 лет	09.01.2007 г. - по настоящее время АО «Дальсвязьстрой» Директор по экономике и финансам.
Доля в уставном капитале эмитента	15,7619%
Доля принадлежащих обыкновенных акций	21,0066%
Сделки по приобретению или отчуждению акций эмитента (дата сделки, содержание сделки, категория (тип) и количество акций эмитента)	нет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента	Не имеет
Родственные связи с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово хозяйственной деятельностью	Не имеет

Члены Совета директоров Общества:

ФИО	Голятина Наталия Николаевна
Год рождения	1977
Образование	Высшее
Профессионально-трудовая деятельность за последние 5 лет	02.12.2014 г. - 23.03.2023 г. ООО «Сириус» Генеральный директор. 16.09.2025 г.-17.11.2025 г. - филиал ОАО «РЖД» Ведущий экономист. 04.02.2026 г.- по настоящее время ООО УК «Содружество» Специалист по договорной работе.
Доля в уставном капитале эмитента	Не имеет
Доля принадлежащих обыкновенных акций	Не имеет
Сделки по приобретению или отчуждению акций эмитента (дата сделки, содержание сделки, категория (тип) и количество акций эмитента)	нет
Доли в дочерних/зависимых обществах	Не имеет



эмитента	
Родственные связи с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово хозяйственной деятельностью	Не имеет

ФИО	Беляева Дарья Юрьевна
Год рождения	1989
Образование	Высшее
Профессионально-трудовая деятельность за последние 5 лет	22.12.2014 г. - по настоящее время АНО ДПО КУ ЕСЭ Ведущий специалист
Доля в уставном капитале эмитента	22,4885%
Доля принадлежащих обыкновенных акций	29,9839%
Сделки по приобретению или отчуждению акций эмитента (дата сделки, содержание сделки, категория (тип) и количество акций эмитента)	нет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента	Не имеет
Родственные связи с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово хозяйственной деятельностью	Не имеет

ФИО	Никитин Владимир Валентинович
Год рождения	1962
Образование	Высшее
Профессионально-трудовая деятельность за последние 5 лет	19.03.2013 г. - по настоящее время АО «Дальсвязьстрой» Генеральный директор
Доля в уставном капитале эмитента	Не имеет
Доля принадлежащих обыкновенных акций	Не имеет
Сделки по приобретению или отчуждению акций эмитента (дата сделки, содержание сделки, категория (тип) и количество акций эмитента)	нет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента	Не имеет
Родственные связи с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово хозяйственной деятельностью	Не имеет

ФИО	Волженкова Анна Геннадьевна
Год рождения	1987
Образование	Высшее
Профессионально-трудовая деятельность за последние 5 лет	01.08.2018 г.- по настоящее время АО «Дальсвязьстрой» Специалист по работе с недвижимостью
Доля в уставном капитале эмитента	Не имеет
Доля принадлежащих обыкновенных акций	Не имеет



Сделки по приобретению или отчуждению акций эмитента (дата сделки, содержание сделки, категория (тип) и количество акций эмитента)	нет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента	Не имеет
Родственные связи с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово хозяйственной деятельностью	Не имеет

Сведения о лице, занимающем должность Генерального директора Общества, и членах коллегиального исполнительного органа акционерного Общества.

Полномочия единоличного исполнительного органа в 2025 году исполнял Генеральный директор: В.В. Никитин.

Никитин Владимир Валентинович - Генеральный директор АО «Дальсвязьстрой»

Год рождения: 1962 г.

Образование: высшее

Должности за последние 5 лет:

Период: 19.03.2013 г. - по настоящее время;

Организация: АО «Дальсвязьстрой» г. Хабаровск;

Должность: Генеральный директор.

Доля в уставном капитале эмитента: не имеет

Доля принадлежащих обыкновенных акций: не имеет

Коллегиальный исполнительный орган в Обществе отсутствует.

Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) Совета директоров Общества.

В соответствии с «Положением о Совете директоров» членам Совета директоров Общества в период исполнения ими своих обязанностей выплачивается вознаграждение, и компенсируются расходы, связанные с исполнением функций членов Совета директоров. Общим собранием акционеров АО «Дальсвязьстрой» от 25 апреля 2025 года вознаграждение на текущий год утверждено в размере:

- 5 000 руб. в месяц - Председателю Совета директоров;
 - 3 000 руб. в месяц на каждого члена Совета директоров;
 - 2 500 руб. в месяц - секретарю Совета директоров.
- Общий размер выплат составил 234 000 рублей.

Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения.

Кодекс корпоративного поведения соблюдался в Обществе в 2025 году в части, соответствующей требованиям Федерального закона «Об акционерных обществах», положениям Устава и других внутренних документов Общества.

Общее собрание акционеров



Согласно ст. 52 ФЗ «Об акционерных обществах» сообщение о проведении общего собрания акционеров должно быть сделано не позднее 21 дней до даты его проведения.

Согласно ст. 51 п. 4 ФЗ «Об акционерных обществах» список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, за исключением информации о волеизъявлении таких лиц, предоставляется обществом для ознакомления по требованию лиц, включенных в этот список и обладающих не менее чем одним процентом голосов. При этом сведения, позволяющие идентифицировать физических лиц, включенных в этот список, за исключением фамилии, имени, отчества, предоставляются только с согласия этих лиц.

Из практики корпоративного поведения Общества, акционер, имеет право внести предложения в повестку дня общего собрания акционеров или потребовать созыва общего собрания акционеров без предоставления выписки из реестра акционеров, если учет его прав на акции осуществляется в системе ведения реестра акционеров.

Совет директоров

Согласно ст. 31 п. 31.2.(1) Устава Общества к компетенции Совета директоров относится определение приоритетных направлений деятельности Общества.

Согласно ст. 31 п. 31.2.(9) Устава Общества к компетенции Совета директоров относится образование исполнительного органа Общества и досрочное прекращение его полномочий.

В составе Совета директоров Общества отсутствуют лица, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг.

Согласно ст. 30 п. 30.5. Устава Общества члены Совета директоров избираются кумулятивным голосованием.

Согласно ст. 3 п. 3.1. Положения о Совете директоров заседание Совета директоров проводятся по необходимости.

Согласно ст. 3 Положения о Совете директоров определен порядок проведения заседания Совета директоров Общества.

Согласно ст. 31 п. 31.2.(16) Устава Общества в компетенцию Совета директоров входит согласие на совершение или последующее одобрение сделок в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Комитеты Совета директоров в Обществе отсутствуют.

Исполнительные органы

Коллегиальный исполнительный орган в Обществе отсутствует.

Принятие решений о проведении операций, выходящих за рамки плана финансово-хозяйственной деятельности Общества (нестандартных операций) относится к компетенции Совета директоров.



Согласно ст. 33 п. 33.10 Устава Общества совмещение лицом, осуществляющим функции Генерального директора должностей в органах управления других организаций, допускается только с согласия Совета директоров Общества.

Согласно ст. 33 п. 33.9. Устава Общества Генеральный директор Общества несет ответственность за эффективную экономическую, финансовую, научно-техническую и социальную политику Общества.

Секретарь Общества

Функции секретаря Общества, задачей которого является обеспечение соблюдения органами и должностными лицами акционерного общества процедурных требований, гарантирующих реализацию прав и законных интересов акционеров общества, выполняет специалист по корпоративному управлению Общества.

Обязанности специалиста по корпоративному управлению Общества прописаны в должностной инструкции.

Существенные корпоративные действия

Согласно ст. 26 п. 26.1.(16) Устава принятие решения об одобрении крупной сделки, связанной с имуществом Общества, стоимость которого составляет более 50 (пятидесяти) процентов балансовой стоимости активов Общества относится к компетенции Общего собрания акционеров и принимается большинством в $\frac{3}{4}$ (три четверти) голосов акционеров, участвующих в общем собрании.

Если повестка дня общего собрания акционеров включает вопросы, принятие решений по которым может повлечь за собой возникновение у акционеров права потребовать выкупа акций, то при подготовке к проведению такого собрания акционерам должно быть предоставлено заключение независимого оценщика о рыночной стоимости акций Общества, в отношении которых может быть предъявлено требование о выкупе (ст.77 ФЗ «Об акционерных обществах»).

Раскрытие информации

Раскрытие информации Общества осуществляется в объеме и порядке, которые установлены федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг, а именно согласно Положению Банка России от 27.03.2020 N 714-П "О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг" (Зарегистрировано в Минюсте России 24.04.2020 N 58203)

В ст. 27 п. 27.23 Устава Общества указан перечень информации, который предоставляется акционерам при подготовке общего собрания акционеров.

Регулярное раскрытие информации об Обществе публикуется на сайте: www.e-disclouser.ru

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью

Согласно ст. 35 п. 35.1 Устава Общества контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляется Ревизионной комиссией. Порядок деятельности Ревизионной комиссии определяется Положением о Ревизионной комиссии, утвержденным Общим собранием акционеров.

В составе Ревизионной комиссии отсутствуют лица, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против



государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления, к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг.

В составе Ревизионной комиссии отсутствуют лица, входящие в состав исполнительных органов акционерного общества, а также лиц, являющихся участниками, генеральным директором (управляющим), членами органов управления или работниками юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом.

Порядок проведения проверок финансово-хозяйственной деятельности Общества Ревизионной комиссией отражен в Положении о Ревизионной комиссии.

Дивиденды

Рекомендуемый размер дивидендов отражен в ст. 6 п. 6.6. Устава Общества. Согласно ст. 31. п. 31.2.(12) Устава к компетенции Совета директоров относится выработка рекомендаций для общего собрания акционеров по размеру дивиденда по акциям и порядку его выплаты. Утверждает дивиденды и порядок их выплаты общее собрание акционеров согласно ст. 26 п. 26.1.(12) Устава Общества.