

УТВЕРЖДЕН
Годовым общим собранием
акционеров ОАО «ВВСЭСС»
(Протокол от 06.06.2019г. № 0/1)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

ОАО «ВВСЭСС»

ЗА 2018 ГОД

1. Общая характеристика

Полное наименование	Открытое акционерное общество "Верхневолжсксельэлектросетьстрой" (ОАО "ВВСЭСС")
Юридический адрес	160014 г. Вологда, ул. Некрасова, 60а
Основной вид деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
Полное наименование реестродержателя	Ивановский филиал Закрытого акционерного общества "Сибирская регистрационная компания", 153000 г. Иваново, ул. Зверева, 17 тел.: (4932) 592667 www.vestinfo.ru
Полное наименование аудитора	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕДА-Аудит", 160000, РФ, Вологодская область, г.Вологда, ул.Зосимовская, д2
Размер уставного капитала, тыс. руб.	36 351
Количество обыкновенных акций	36 351

Открытое акционерное общество "Верхневолжсксельэлектросетьстрой" (далее – Общество) образовано в процессе приватизации на основании приказа № 54 от 04 ноября 1992 года Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Ивановской области. С 2001 года расположено в Вологде.

Основные акционеры, владеющие более 5 % акций:

акционер	доля акций в уставном капитале
Купецков Алексей Витальевич	19,4 %
Нестеренко Андрей Вячеславович	19,0 %
Поляков Павлин Васильевич	19,4 %
Рожин Алексей Владимирович	19,4 %

По состоянию на 31.12.2018 г. у Общества 100 % участие в ООО "Ярославская механизированная колонна № 48", ООО "Владимирская механизированная колонна № 38", ООО "Костромская механизированная колонна № 23".

ООО «Ярославская механизированная колонна №48» 15 марта 2017 года Арбитражным судом Ярославской области признано банкротом, открыта процедура конкурсного производства. 22 апреля 2019 года в ЕГРЮЛ внесена запись номер 2197627234066 о ликвидации юридического лица в связи с завершением конкурсного производства в деле о несостоятельности (банкротстве).

Совет директоров ОАО «ВВСЭСС» 31 октября 2018 года принял решение о добровольной ликвидации ООО «Костромская механизированная колонна №23».

21 марта 2018 года в ЕГРЮЛ внесена запись номер 2183525146308 о ликвидации ОАО «Вологодская механизированная колонна №19» на основании определения арбитражного суда о завершении конкурсного производства..

2. Органы управления

Годовое общее собрание акционеров по итогам 2017 года проведено 20 июня 2018 года. На нем приняты следующие решения:

- утверждены годовой отчет, годовая бухгалтерская отчетность, отчет о прибылях и убытках, отчет ревизионной комиссии и отчет аудитора за 2017 год;
- чистый убыток 2017 года в сумме 68 393 тыс. руб. оставить на балансе Общества;
- вознаграждения членов совета директоров и ревизионной комиссии, а также дивиденды акционерам не выплачивать;
- избран совет директоров, утвержден аудитор Общества..

Состав совета директоров в 2018 году:

ФИО	год рождения	доля в уставном капитале
-----	--------------	--------------------------

Аполлонов Н.Г.	1959	-
Опиц И.Е.	1958	-
Лосев В.И.	1967	-
Маков Н.А.	1955	-
Нестеренко А.В.	1989	19,0 %
Вознаграждение членам совета директоров не выплачивалось		

Генеральным директором Общества с 28 марта 2015 года является Нестеренко А.В. Срок полномочий 5 лет согласно Уставу Общества.

Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) генерального директора определены контрактом.

3. Положение Общества в отрасли.

Общество располагало (собственность, аренда) в 2018 г. коммерческой недвижимостью:

- в г.Вологда – 8 682,9 кв.м (площадь зданий);
- в г.Кострома – 6 540,0 кв.м (площадь зданий);
- в г.Ярославль – 4 115,0 кв.м (площадь зданий);
- в г.Великий Устюг – 602,2 кв.м (площадь зданий);
- в г.Череповец – 2 796,0 кв.м (площадь зданий).

В отчетном году занятость арендаторами площадей, которыми располагало Общество, по состоянию на 31.12.2018 г. составила 54 %, уровень арендных ставок менялся по отдельным категориям помещений, изменение не превышало 5%.

4. Приоритетные направления деятельности Общества.

Основным направлением деятельности Общества в 2018 году являлась сдача в аренду и управление собственной или арендованной нежилой коммерческой недвижимостью. Это направление останется приоритетным и в 2019 году.

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

5.1. Основные показатели.

Выручка Общества в 2018 году составила 28 919 тыс.руб. с НДС, в т.ч.:

- сдача недвижимости в аренду – 28 074 тыс. руб.;
- от реализации основных средств – 845 тыс.руб.

По аренде имущества в разрезе регионов ситуация следующая (данные указаны без НДС):

Вологодская область – выручка за 2018 год составила 13 802 тыс. руб., прямые расходы – 15 791 тыс. руб., доход – 1 989 тыс. руб.

На 31.12.2018 года действовало 41 договоров аренды. По причине ухода самого крупного арендатора Общества по Череповецкому району на 36% снизился показатель «площадь в аренде», выручка уменьшилась на 40,8 %. По г.Вологде количество сданных в аренду площадей увеличилось на 29%, выручка увеличилась на 25,7%.

г.Ярославль - выручка за 2018 год составил 5 536 тыс. руб., прямые расходы – 4 368 тыс. руб., доход – 1 168 тыс. руб. На 31.12.2018 года действовало 13 договоров аренды, на 80% увеличилось количество сданных в аренду площадей, рост выручки составил 31,5%.

г. Кострома - выручка за 2018 год составил 4 451 тыс. руб., прямые расходы – 2 166 тыс. руб., доход – 2 285 тыс. руб. На 31.12.2018 года действовало 19 договора аренды, площадь в аренде снизилась на 62%, но выручка увеличилась на 28 %. Общество в ноябре 2018 г. недвижимость в г. Костроме вернуло в свое управление.

По состоянию на 31.12.2018г. суммарная площадь сданных в аренду помещений составила 12 270,7 кв.м. Это на 14,5 % меньше, чем на 31.12.2017г. Однако, в 2018 г. по отдельным категориям помещений были увеличены тарифные ставки, также увеличилась доля помещений более высокого класса, сданных в аренду. Это привело к увеличению выручки от сдачи недвижимости в аренду в сравнении с 2017 годом на 10,3 %, с 25 456 тыс.руб. до 28 074 тыс. руб.

Валовая прибыль Общества в 2018 году составила 1 436 тыс. руб., в 2017 году – 4 513 тыс. руб. Чистый убыток 2018 года составил 27 243 тыс. руб., в то время как в 2017 году был чистый

убыток в размере 68 393 тыс. руб. Следует отметить положительную динамику данного показателя.

Остаточная стоимость собственного нежилого недвижимого фонда в городах Вологда, Великий Устюг, Кострома и Ярославль на 31.12.2018 года составляет 13 282 тыс. руб.

Среднесписочная численность персонала в отчетном периоде составила 7 человек.

5.2. Динамика и структура затрат

Размер и структура затрат Общества соответствует утвержденному бизнес-плану на год.

Затраты Общества в 2018 году по сравнению с 2017 годом увеличились с 22 486 тыс.руб. до 27 679 тыс.руб., т.н. на 23 % или на 5 193 тыс.руб. Рост затрат связан с капитальным ремонтом фонда недвижимости, а также с увеличением тарифов ресурсоснабжающих организаций.

Структура расходов следующая:

- Расходы на содержание управления составили 5 452 тыс. руб., что составило 20 % в структуре затрат;
- Амортизационные отчисления составили 1 568 тыс. руб., что составило 6 % в структуре затрат;
- Сумма обязательных и добровольных страховых взносов составила 977 тыс. руб., что составило 4 % в структуре затрат;
- Расходы по содержанию и управлению имущественным комплексом, находящимся в управлении Общества, составили 19 682 тыс. руб., что составило 70 % в структуре затрат;
- Расходы на Совет директоров - не осуществлялись.

5.3. Инвестиционная деятельность

В 2018 году Обществом краткосрочные займы не предоставлялись, оборот размещения денежных средств на депозитных счетах ПАО Сбербанк России в течение 2018 года составил 210 000 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2018г. на депозитных счетах ПАО Сбербанк России размещенных денежных средств нет.

Уступка права требования долга к ОАО «Вологодская механизированная колонна №19» в сумме 176 216 тыс.руб., приобретенная в 2015г. у АО «Промэнергобанк» в связи с ликвидацией ОАО «Вологодская механизированная колонна №19» в марте 2018г. списана в 1 квартале 2018г. как безнадежная дебиторская задолженность за счет ранее сформированного резерва по сомнительным долгам.

5.4. Финансовое состояние

5.4.1. Значения показателей рентабельности

Наименование	2018 г.	2017 г.
Рентабельность реализации, % (Чистая прибыль/ Выручка)	-114,51 %	-317,03 %
Рентабельность оборотных активов, % (Чистая прибыль/ Стоимость оборотных активов)	-84,29 %	-109,59 %

Чистые активы организации на 31 декабря 2018 г. составляют (-125 471) тыс.руб. Также как и отрицательные значения рентабельности это характеризует финансовое положение Общества как нестабильное.

6. Перспективы развития Общества.

В 2019 году Общество предполагает продолжить проведение текущих ремонтов недвижимости как собственной, так и арендуемой. Целью данных мероприятий является повышение коммерческой привлекательности недвижимости, которой располагает Общество и, как следствие этого, увеличение количества сдаваемой в аренду площадей. В 2019 году запланировано увеличение арендных ставок в среднем на 5 процентов.

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

Во исполнение решения годового общего собрания акционеров от 20.06.2018 дивиденды по

результатам деятельности Общества за 2017 года не начислялись.

8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.

Основным видом деятельности Общества в 2019 году будет оставаться аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

9. Перечень совершенных Обществом в отчетном году крупных сделок, а также иных сделок, на которые по уставу распространяется порядок одобрения крупных сделок.

Обществом в 2018 году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными и требующими одобрения Советом директоров и Общим собранием акционеров совершено не было.

10. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, в совершении которых имеется заинтересованность.

В 2018 году была одна сделка, в совершении которой имелась заинтересованность, в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах". Сумма сделки 120 000 рублей.

11. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения.

Акционеры Общества обеспечены надежными и эффективными способами учета прав собственности на акции.

Акционеры имеют право участвовать в управлении обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности Общества на общем собрании акционеров.

Акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об Обществе.

Практика в Обществе корпоративного поведения обеспечивает равное отношение к акционерам, владеющим равным числом акций одного типа (категории). Все акционеры имеют возможность получать эффективную защиту в случае нарушения их прав.

Исполнительный орган Общества действует в соответствии с финансово-хозяйственным планом общества.

Акционеры имеют равные возможности для доступа к одинаковой информации.

Информационная политика Общества обеспечивает возможность свободного и необременительного доступа к информации об Обществе.

Акционеры имеют возможность получать полную и достоверную информацию, в том числе о финансовом положении общества, результатах его деятельности, об управлении обществом, о крупных акционерах общества, а также о существенных фактах, затрагивающих его финансово-хозяйственную деятельность.

Практика корпоративного поведения Общества учитывает предусмотренные законодательством права заинтересованных лиц, в том числе работников общества.

Для обеспечения эффективной деятельности Общества исполнительный орган учитывает интересы третьих лиц, в том числе кредиторов общества, государства и муниципальных образований, на территории которых находится Общество.

Органы управления Общества содействуют заинтересованности работников Общества в эффективной работе общества.

Практика корпоративного поведения Общества обеспечивает эффективный контроль над финансово-хозяйственной деятельностью Общества с целью защиты прав и законных интересов акционеров.

12. Иная информация, предусмотренная уставом или иным внутренним документом Общества.

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности ОАО "ВВСЭСС", уставом и другими внутренними документами Общества не предусмотрена.

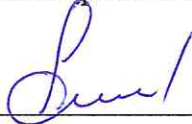
Генеральный директор



А.В.Нестеренко

Отметка о предварительном утверждении годового отчета советом директоров Общества:

«Отчет рекомендован к утверждению годовым общим собранием акционеров»

Председатель Совета директоров ОАО «ВВСЭСС»  Н.Г.Аполлонов

_____._____.2019г.