

УТВЕРЖДЕН
Годовым общим собранием
акционеров ОАО «ВВСЭСС»
(Протокол от 22.06.2016г. № -)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
ОАО «ВВСЭСС»
ЗА 2015 ГОД

1. Общая характеристика

Полное наименование	Открытое акционерное общество "Верхневолжсксельэлектросетьстрой" (ОАО "ВВЭСЭСС")
Юридический адрес	160014 г. Вологда, ул. Некрасова, 60а
Основной вид деятельности	сдача в аренду имущества
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:
до 30.09.2015г.

акционер	доля акций в уставном капитале
Ай Ди Ти эф ВОРДВАЙД ЛИМИТЕД	42,1 %
Объедков Иван Константинович	26,8 %
Акционерное общество с ограниченной ответственностью НИЧИРО ЛИМИТЕД (NICHIRO LIMITED)	8,2 %

с 30.09.2015г.

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 %

Общество имеет 100 % участия в ООО "Ярославская механизированная колонна № 48", ООО "Владимирская механизированная колонна № 38", ООО "Костромская механизированная колонна № 23".

Основной деятельностью дочерних обществ является: ООО "Ярославская механизированная колонна № 48" и ООО "Костромская механизированная колонна № 23" – производство общестроительных работ по прокладке магистральных трубопроводов, линий связи и линий электропередачи; ООО "Владимирская механизированная колонна № 38" – деятельность по обеспечению работоспособности электрических сетей.

2. Органы управления

Годовое общее собрание акционеров по итогам 2014 года проведено 26 июня 2015 года. На нем приняты следующие решения:

- утверждены годовой отчет, годовая бухгалтерская отчетность, отчет о прибылях и убытках, отчет ревизионной комиссии и отчет аудитора за 2014год;
- распределена чистая прибыль 2014 года в сумме 2 964 000 руб. по следующим направлениям: 100 % в резервный фонд;
- вознаграждения членов совета директоров и ревизионной комиссии, а также дивиденды

акционерам не выплачивать;

- избраны новые составы совета директоров и ревизионной комиссии, утвержден аудитор Общества.

Состав совета директоров в отчетном году:

до 26 июня 2015 года			с 26 июня 2015 года		
	год рождения	доля в уставном капитале		год рождения	доля в уставном капитале
Акулов А. А.	1976	-	Аполлонов Н.Г.	1959	-
Опиц И.Е.	1958	-	Опиц И.Е.	1958	-
Кузьминский А. Н.	1962	-	Лосев В.И.	1967	-
Лосев В.И.	1967	-	Маков Н.А.	1955	-
Аполлонов Н.Г.	1959	-	Нестеренко А.В.	1989	19,0 %
Вознаграждение членам совета директоров не выплачивалось			Вознаграждение членам совета директоров не выплачивалось		

Генеральным директором Общества с 30.06.2010 по 28 марта 2015 года являлся Акулов А.А., с 28 марта 2015 года – Нестеренко А.В.

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

3. Положение Общества в отрасли.

Общество располагало (собственность, аренда) в 2015 г. коммерческой недвижимостью:

в г.Вологда – 8 676 кв.м (площадь зданий);

в г.Кострома – 6 540 кв.м (площадь зданий);

в г.Ярославль – 5 115 кв.м (площадь зданий);

в г.Великий Устюг – 602 кв.м (площадь зданий);

в г.Череповец – 2 921 кв.м (площадь зданий).

В отчетном году занятость арендаторами площадей, которыми располагало Общество, составила 54%, уровень арендных ставок вырос в среднем на 10%.

4. Приоритетные направления деятельности Общества.

Основным направлением деятельности Общества в 2015 году являлась сдача в аренду коммерческой недвижимости. Это направление останется приоритетным и в 2016 году. Помимо этого Общество планирует расширить деятельность по оказанию транспортных и складских услуг.

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

5.1. Основные показатели.

Основной деятельностью ОАО "ВВСЭСС" в отчетном году была сдача в аренду собственного имущества.

В настоящий момент в аренде находится 8 969 кв.м помещений в административных и производственных зданиях в городах Вологда, Великий Устюг, Кострома и Ярославль остаточной стоимостью на 31.12.2015 года на сумму 8 828 тыс. руб.

Выручка Общества в 2015 году составила 27 501 тыс.руб. без НДС, в т.ч.:

- сдача недвижимости в аренду – 26 743 тыс. руб., (в 2014 году – 24 233 тыс. руб., рост к 2014 году составил 10 %);

- юридические, агентские, транспортные услуги – 758 тыс.руб..

Выручка от реализации основных средств составила 6 871 тыс.руб.

В результате деятельности ОАО "ВВСЭСС" за 2015 год были достигнуты следующие экономические показатели:

Доход от сдачи недвижимости в аренду (выручка минус прямые расходы) составил – 7 453 тыс. руб. (в 2014 году – 9 178 тыс.руб.), снижение на 19 %.

Валовая прибыль Общества в 2015 году составила 8 212 тыс.руб., в 2014 году – 12 601 тыс. руб. Чистая прибыль в 2015 году ниже прошлогодней на 2 890 тыс. руб. и составила 74 тыс. руб.

Среднесписочная численность персонала в отчетном периоде составила 15 человек.

По аренде имущества в разрезе регионов ситуация следующая:

Вологодская область – доход за 2015 год составил 13 549 тыс. руб., прямые расходы – 12 222 тыс. руб. Доход – 1 327 тыс. руб. На 31.12.2015 года действовало 30 договоров аренды.

г.Ярославль - доход за 2015 год составил 5 925 тыс. руб., прямые расходы – 2 233 тыс. руб. Доход – 3 692 тыс. руб. На 31.12.2015 года действовало 12 договоров аренды.

г. Кострома - доход за 2015 год составил 7 269 тыс. руб., прямые расходы – 4 835 тыс. руб. Доход – 2 434 тыс. руб. На 31.12.2015 года действовало 28 договоров аренды.

Результат деятельности за 2015 год дочерних общества следующий:

- валовая прибыль ООО «Костромская МК № 23», занимающейся исключительно сдачей имущества в субаренду составила 131 тыс.руб. В 2014 году этот показатель составлял 127 тыс.руб.;

- валовой убыток ООО «Ярославская МК № 48» за отчетный период составил 10 333 тыс.руб.

- ООО "Владимирская МК № 38" не ведет деятельности.

Планируемая деятельность ООО «Костромская МК № 23», ООО «Ярославская МК № 48» в 2016г. – сдача имущества в субаренду. Сложная экономическая ситуация в стране, в т.ч. в электроэнергетической отрасли привели к тому, что дочерним обществам приходится менять сферу деятельности. Та деятельность, которая ранее считалась дополнительной, в настоящее время становится основной.

5.2. Динамика и структура затрат

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

Затраты Общества в 2015 году значительно сократились по сравнению с 2014 годом, с 32 054 тыс.руб. до 26 941 тыс.руб., т.е. на 5 113 тыс.руб. или на 16 %.

Структура расходов следующая:

- Расходы на содержание управления составили 6 931 тыс. руб., что составило 25,73 % в структуре затрат;

- Амортизационные отчисления составили 1 143 тыс. руб., что составило 4,24 % в структуре затрат;

- Сумма обязательных и добровольных страховых взносов составила 1 809 тыс. руб., что составило 6,71 % в структуре затрат;

- Расходы по содержанию и управлению имущественным комплексом, принадлежащим Обществу, составили 17 058 тыс. руб., что составило 63,32 % в структуре затрат;

- Расходы на Совет директоров - не осуществлялись.

5.3. Инвестиционная деятельность

В 2015 году Обществом был предоставлен займ ОАО "Вологодская механизированная колонна № 19" в объеме 2 000 тыс. руб., открыты депозиты на разные сроки в АО «Промэнергобанк» на общую сумму 11 000 тыс.руб., приобретено право требования долга к ОАО "Вологодская механизированная колонна № 19" в объеме 187 218 тыс.руб.

5.4. Финансовое состояние

5.4.1. Значения показателей рентабельности

Наименование	2015 г.	2014 г.
Рентабельность реализации, % (Чистая прибыль/ Выручка)	0,3 %	9,2 %
Рентабельность оборотных активов, % (Чистая прибыль/ Стоимость оборотных активов)	0,03 %	5,1 %

Чистые активы организации на 31 декабря 2015 г. превышают уставный капитал на 61,97 %. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Необходимо также отметить увеличение чистых активов на 0,13 % в течение анализируемого периода. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку.

6. Перспективы развития Общества.

В 2016 году Общество предполагает продолжить проведение ремонтов и реконструкций своей недвижимости в Ярославле и Костроме. Целью данных мероприятий является повышение привлекательности коммерческой недвижимости Общества и, как следствие этого, увеличение количества сдаваемой в аренду площадей. В 2016 году запланировано увеличение арендных ставок в среднем на 8-10 процентов.

На 2016 год запланированы текущие и капитальные ремонты в зданиях производственных баз в г. Кострома и в г. Ярославль. Перевод систем отопления зданий с централизованного на автономное (газ) позволит существенно сократить издержки Общества по содержанию производственных баз. Данные работы запланированы к выполнению в г. Ярославле, тем более что проект по газификации зданий уже выполнен.

Помимо сдачи в аренду недвижимости предполагается в 2016 году более активно развивать деятельность по оказанию транспортных и складских услуг, сдачи в долгосрочную аренду техники Общества.

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

Во исполнение решения годового общего собрания акционеров от 25.06.2015 дивиденды по результатам деятельности Общества за 2014 года не начислялись.

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

Ввиду резкого сокращения инвестиционных и ремонтных программ в сфере энергетического строительства и ремонта основным видом деятельности дочерних предприятий Общества в 2016 году станет сдача имущества в субаренду.

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

Обществом в 2015 году были совершены четыре сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными и требующими одобрения Советом директоров и Общим собранием акционеров – Договор уступки права требования № У-29 от 01.09.2015 и Договоры залога недвижимого имущества №№ У-29/1, У-29/2, У-29/3 от 01.09.2015г. с АО «Промышленный энергетический банк».

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

Сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах", в 2015 году не было.

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

20.05.2016г.