

*Утвержден Годовым
общим собранием акционеров ОАО «ВВСЭСС»
(Протокол от 23.06.2014г.)*

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

ОАО «ВВСЭСС»

ЗА 2013 ГОД

1. Общая характеристика

Полное наименование	Открытое акционерное общество "Верхневолжсксельэлектросетьстрой" (ОАО "ВВСЭСС")
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:

акционер	доля акций в уставном капитале
Ай Ди Ти эФ ВОРДВАЙД ЛИМИТЕД	42,1 %
Объедков Иван Константинович	25,6%
Акционерное общество с ограниченной ответственностью НИЧИРО ЛИМИТЕД (NICHIRO LIMITED)	8,29 %

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 строительство линий электропередач, строительство подстанций, пуско-наладочные работы.

2. Органы управления

Годовое общее собрание акционеров по итогам 2012 года проведено 07 июня 2013 года. На нем приняты следующие решения:

- утверждены годовой отчет, годовая бухгалтерская отчетность, отчет о прибылях и убытках, заключение ревизионной комиссии и заключение аудитора за 2012 год;
- распределена чистая прибыль 2012 года в сумме 322 тыс. руб. по следующим направлениям:
в резервный фонд 322 тыс. рублей,
- избраны новые составы совета директоров и ревизионной комиссии.

Состав совета директоров в отчетном году:

до 07 июня 2013 года			с 07 июня 2013 года			С 23.12.2013 года		
	год рождения	доля в уставном капитале		год рождения	доля в уставном капитале		год рождения	доля в уставном капитале
Баранов А.Н.	1959	-	Постнов А.А.	1964	-	Постнов А.А.	1964	-
Кузьминский А.Н.	1962	-	Чертилин А.А.	1979	-	Чертилин А.А.	1979	-
Опиц И.Е.	1958	-	Опиц И.Е.	1958	-	Опиц И.Е.	1958	-
Отурин С.В.	1969	0,05%	Селяков А.Н.	1959	-	Кузьминский А. Н.	1962	-
Постнов А.А.	1964	-	Акулов А. А.	1976	-	Акулов А. А.	1976	-
Селяков А.Н. (председатель)	1959	-						
Чертилин А.А.	1979	-						
Вознаграждение членам совета директоров не выплачивалось			Вознаграждение членам совета директоров не выплачивалось			Вознаграждение членам совета директоров не выплачивалось		

Генеральным директором Общества с 30.06.2010 года является Акулов А.А.

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

3. Положение Общества в отрасли.

Общество располагало в 2013 г. коммерческой недвижимостью в г.Владимире – площадь участка – 2,8 га, площадь зданий – 2 548 кв.м.; в г.Вологда – площадь участка – 0,74 га, площадь зданий – 2 990,5 кв.м.; в г.Кострома – площадь участка – 2,0 га, площадь зданий – 6 540 кв.м.; и в г.Ярославль – площадь участка – 1,5 га, площадь зданий – 4 520 кв.м.

В отчетном году Общество повысило уровень арендных ставок в среднем на 10 % и сохранило высокую занятость арендаторами (около 77 %) собственных площадей.

Дочерние общества ОАО «ВЭСЭСС», работающие в сфере энергетического строительства, стабилизировали свою деятельность. Все мехколонны сохраняют лидирующие позиции в строительстве объектов электроэнергетики в Вологодской и Ярославской областях.

4. Приоритетные направления деятельности Общества.

Основным направлением деятельности Общества в 2013 году являлась сдача в аренду коммерческой недвижимости. Это направление останется приоритетным и в 2014 году.

В 2013 году Общество вступило в саморегулируемую организацию (СРО) с целью реализации строительных проектов в качестве генподрядчика и подрядчика. В течение года Общество участвовало в строительстве объектов электроэнергетики, принадлежащих ОАО «Ленэнерго», филиалу ОАО «МРСК Северо-Запада» - «Вологдаэнерго». В частности велись работы по расширению просек в охранной зоне ЛЭП вдоль трассы Новая Ладога – Вологда.

В 2014 году Общество продолжит работу по расширению просек, планируется заключение договора на подобные работы с филиалом ОАО «МРСК Центра» - «Костромаэнерго».

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 недвижимость остаточной стоимостью (на конец года) на сумму 11 823,6 тыс. рублей в городах Вологда, Кострома и Ярославль общей площадью 13 987,4 кв. метров. Доля сдаваемого в аренду имущества в общей сумме основных средств составляет 75,1 %.

Объем реализации по основному виду деятельности Общества в 2013 году составили:

- сдача имущества в аренду – 24 839 тыс. рублей (в 2012 году – 25914 тыс. руб.), снижение к 2012 году составил 4,1 %
- СМР – 8 558 тыс. рублей

В результате деятельности ОАО "ВВСЭСС" за 2013 год были достигнуты следующие экономические показатели:

Чистый доход от сдачи недвижимости в аренду (выручка минус прямые расходы) составил – 13 676 тыс. рублей (в 2012 году – 12715 тыс. рублей), рост более 7%.

Валовый убыток Общества составил 2 524 тыс. рублей, в 2012 году по этому показателю была прибыль в размере 1 305 тыс. рублей. Несмотря на это, чистая прибыль в 2013 году выше прошлогодней на 1 338 тыс. рублей и составила 1 660 тыс. рублей. Это объясняется реализацией недвижимого имущества во Владимире на сумму 10 402 тыс. руб.

Средняя численность персонала в отчетном периоде составила 28 человек (в 2012 году – 14 человек). Увеличение численности связано с производственной деятельностью Общества. Общая выработка на одного работающего за год составила 1 209,9 тыс. руб. на человека.

По аренде имущества в разрезе регионов ситуация следующая:

г. Вологда – доход за 2013 год составил 4 352,1 тыс. рублей, прямые расходы – 2 010,8 тыс. рублей. Чистый доход – 2 341,3 тыс. рублей.

г. Владимир – на 31.12.2012 года действовало 25 договоров аренды, доходы за 2013 год составили 2 793,8 тыс. рублей, прямые расходы – 2 599 тыс. рублей. Чистый доход – 194,8 тыс. рублей.

г. Ярославль - на 31.12.2012 года действовало 22 договора аренды, доходы за 2013 год составили 9 909,1 тыс. рублей, прямые расходы – 1 854,8 тыс. рублей. Чистый доход – 8 054,3 тыс. рублей.

г. Кострома - на 31.12.2012 года действовало 35 договоров аренды, доходы за 2013 год составили 7 885,2 тыс. рублей, прямые расходы – 5 470,6 тыс. рублей. Чистый доход – 2 414,6 тыс. рублей.

Дочерние общества, ООО «Ярославская МК № 48» и ОАО «Вологодская МК № 19», в 2013 году выполнили строительно-монтажных работ на сумму 557 млн. рублей (без учета НДС), что на 102 млн. рублей больше, чем в 2012 году. Дочерние общества смогли сохранить уровень, достигнутый в 2012 году по выполнению строительных работ собственными силами (за минусом материалов и работ, выполненных силами субподрядчиков) – 184 млн. рублей против 176 млн. рублей в 2013 году. В отрасли сохраняется сложная ситуация как с объемом заказов, так и с финансированием этих заказов. Несмотря на это дочерние общества сохраняют свои лидирующие позиции в строительстве объектов электроэнергетики в Ярославской и Вологодской областях.

Численность строительно-монтажных бригад в 2013 году составила 114 чел.

Наиболее крупные объекты 2013 года (выручка 2013 года):

- НПС Нюксеница - 130 млн. рублей;
- Реконструкция ВЛ 0,4-10 кВ и ТП 10/0,4 кВ с.Кичменгский Городок – 60 млн. рублей
- ВЛ-10 кВ Победа в п.Бабушкино – 18 млн. рублей;
- ПС 35/10 кВ "Карица" – 57 млн. рублей;
- ВЛ 10 кВ «Мирный-Кема» – 61 млн. рублей;

5.2. Динамика и структура затрат

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

В связи с началом Обществом самостоятельной производственной деятельности, затраты Общества увеличились по сравнению с 2012 годом на 49,7 % и составили 36 401 тыс. рублей.

Структура расходов следующая:

- Расходы на производственную деятельность составили 15 517 тыс. руб.
- Расходы на содержание управления составили 12 261,1 тыс. рублей, что составило 33,7 % в структуре затрат;
- Расходы на Совет директоров - не осуществлялись;
- Амортизационные отчисления составили 709 тыс. рублей, что составило 1,9 % в структуре затрат;
- Платежи в бюджеты различного уровня составили 1 754 тыс. рублей, что составило 4,8 % в структуре затрат;
- Расходы по содержанию и управлению имущественным комплексом, принадлежащим Обществу, составили 6 160 тыс. рублей, что составило 16,9 % в структуре затрат.

5.3. Инвестиционная деятельность

В 2013 году для обеспечения нормальной производственной деятельности ООО "Ярославская механизированная колонна № 48" были предоставлены займы суммарно в объеме 4 млн. рублей.

5.4. Финансовое состояние

5.4.1. Значения показателей рентабельности

Наименование	2013 г.	2012 г.
Рентабельность реализации, %	4,9%	1,3%
Рентабельность оборотных активов, %	3,1%	0,9%

Чистые активы организации на 31 декабря 2013 г. превышают уставный капитал на 53,9%. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Необходимо также отметить увеличение чистых активов на 3% 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 2014 году Общество предполагает продолжить проведение ремонтов и реконструкций своей недвижимости в Ярославле и Костроме, с целью увеличения количества сдаваемой в аренду площади, а также для повышения ее привлекательности. В Ярославле планируется монтаж газовых котельных для отопления зданий. В 2013 году запланировано увеличение арендных ставок в среднем на 8-12 процентов.

В ходе анализа структуры затрат было выявлено направление, которое позволит существенно сократить издержки компании по содержанию производственных баз. Речь идет о переводе систем отопления с централизованного на автономное (газ). На производственной базе в Вологде и Владимире данные работы были проведены в 2013 году, а в г. Ярославле выполнен проект, а строительство будет осуществляться в 2014 году.

В 2013 год построен склад на производственной базе в городе Ярославль площадью 1000 кв.м. В ходе маркетингового анализа был выявлен в г.Костроме недостаток площадей под стоянку автомобилей. На территории производственной базы в городе Костроме есть все условия,

чтобы организовать комплекс по обслуживанию и хранению автотранспорта, в который входит: благоустроенная автостоянка и автомойка. Данный проект постепенно реализуется с 2013 года.

Будет продолжена работа по развитию инжиниринговых услуг и участию Общества в строительстве энергетических объектов в качестве генерального подрядчика. На сегодняшний день в Обществе созданы два участка:

- по строительству ВЛ 0,4-10 кВ в Ленинградской области;
- по расширению просек в охранной зоне ЛЭП.

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

Во исполнение решения годового общего собрания акционеров от 07.06.2013 дивиденды по результатам 2012 года не начислялись.

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

Существенно сократился портфель заказов на строительство у дочерних предприятий Общества ввиду резкого сокращения инвестиционных и ремонтных программ в сфере энергетического строительства и ремонта.

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

Сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок и сделок, признаваемых в соответствии с указанным законом сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, в 2013 году не было.

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 2013 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.

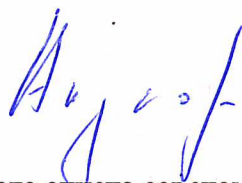
Органы управления Общества содействуют заинтересованности работников Общества в эффективной работе общества.

Практика корпоративного поведения Общества обеспечивает эффективный контроль за 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.А. Акулов

Отметка о предварительном утверждении годового отчета советом директоров Общества:

«Рекомендован к утверждению годовым общим собранием акционеров»

Председатель Совета директоров ОАО «ВВСЭСС»



А.Н. Кузьминский

21.05.2014