

УТВЕРЖДЕН  
годовым общим собранием акционеров  
ОАО «ОРР «Веста» 23.05.2014, протокол № 13

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН  
Советом директоров ОАО «ОРР «Веста»  
15.04.2014, протокол № 6

# ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

по итогам деятельности за 2013 год

*Открытое акционерное общество  
«Объединенный Региональный Регистратор «Веста»*

Место нахождения эмитента:

192012, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург,  
ул. Бабушкина, 123

Генеральный директор

\_\_\_\_\_

П.Г. Плавник

Директор  
ЗАО «Инфо-инвест»

\_\_\_\_\_

А.П. Шабалина

### **Краткая информация об Обществе.**

Полное фирменное наименование: *Открытое акционерное общество «Объединенный Региональный Регистратор «Веста»*

Сокращенное наименование: *ОАО «ОПР «Веста»*

Номер свидетельства о государственной регистрации: *38607093*

Дата регистрации: *16.02.1996*

Орган, осуществивший государственную регистрацию: *Городская регистрационная палата администрации города Омска.*

Основной государственный регистрационный номер: *1025500734192.*

Дата регистрации: *01.08.2002.*

Наименование регистрирующего органа: *ИМНС России № 1 по Центральному административному округу г. Омска*

Место нахождения: *192012, г. Санкт-Петербург, ул. Бабушкина, д. 123*

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа эмитента: *192012, г. Санкт-Петербург, ул. Бабушкина, д. 123.*

Идентификационный номер налогоплательщика эмитента (ИНН): *5503033788.*

### **Структура акционерного капитала Общества.**

Уставный капитал Общества составляет 16 885 000 (Шестнадцать миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч) рублей и разделен на 1 688 500 (Один миллион шестьсот восемьдесят восемь тысяч пятьсот) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 (Десять) рублей каждая.

### **Положение акционерного общества в отрасли. Приоритетные направления деятельности.**

Основным видом коммерческой деятельности Общества является сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества. Положение Общества в этом сегменте коммерческой недвижимости устойчивое.

### **Отчет Совета директоров о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности.**

Совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью Общества. В отчетном периоде было проведено восемь заседаний, на которых принимались решения по вопросам, входящим в компетенцию Совета директоров, такие как: досрочное прекращение полномочий Генерального директора и образование нового единоличного исполнительного органа Общества, определение размера оплаты услуг аудитора, созыв годового и внеочередного общих собраний акционеров, одобрение сделки, в совершении которой имеется заинтересованность членом Совета директоров Общества, утверждение отчета об итогах предъявления акционерами требований о выкупе принадлежащих им акций, иные вопросы.

### **Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов:**

- атомная энергия: нет.
- тепловая энергия: нет.
- электрическая энергия: в натуральном выражении – 186 820,20 Квт, в денежном выражении 625544,69 (Шестьсот двадцать пять тысяч пятьсот сорок четыре) рублей 69 копеек.
- электромагнитная энергия: нет.
- нефть: нет.
- бензин автомобильный: нет.
- топливо дизельное: нет.
- мазут топочный: нет.
- газ естественный (природный): нет.
- уголь: нет.
- горючие сланцы: нет.
- торф: нет.
- прочих: нет.

### **Перспективы развития акционерного общества.**

Перспективой развития Общества, в аспекте увеличения доходности, является улучшение качества сдаваемой в аренду офисной недвижимости.

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

В отчетном году дивиденды по размещенным обыкновенным акциям Общества не объявлялись и не выплачивались.

### **Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности общества в 2013 году**

Стоимость активов Общества на 1 января 2014 года составила 150 292 тыс. рублей, что выше стоимости активов на начало года на 19,44%.

Показатели финансово-хозяйственной деятельности:

- Выручка от реализации за 2013 г. составила – 2 789 тыс. рублей;
- Себестоимость реализованной продукции составила – 4 604 тыс. рублей;
- Убыток от продаж – 1 815 тыс. рублей;
- Проценты к получению составили – 763 тыс. рублей;
- Доходы от участия в других организациях составили – 244 тыс. рублей;
- Прочие расходы составили – 223 тыс. рублей;
- Убыток за 2013 год – 1 495 тыс. рублей.

Показатели по разделам баланса:

- Внеоборотные активы – 133 292 тыс. рублей;
- Оборотные активы – 17 000 тыс. рублей;
- Капитал и резервы – 116 818 тыс. рублей;
- Долгосрочные обязательства – 7 122 тыс. рублей;
- Краткосрочные обязательства – 26 352 тыс. рублей.
- Соотношение капитала и обязательств – 3,98 раз.

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2013 составила – 962 тыс. руб.

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2013 составила – 378 тыс. руб.

### **Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.**

К основным рискам, связанным с деятельностью Общества, следует отнести:

- клиентские риски, которые вызваны, прежде всего, ротацией арендаторов в условиях посткризисного состояния экономики и соответствующими потерями в доходной части;
- инфляционные риски (высокие темпы инфляции влекут за собой необходимость повышения арендных ставок);
- конкурентные риски (увеличение аналогичных объектов в дальнейшем может привести к снижению спроса, что отразится на доходной части бюджета Общества).

**Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.**

В отчетном году Общество не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.

**Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность.**

В 2013 году Общество совершило следующую сделку, признаваемую в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность:

Предмет сделки: Договор купли-продажи, в соответствии с которым ОАО «ЗВЕЗДА» (Продавец) обязуется передать в собственность ОАО «ОРР «Веста» (Покупателю) следующие объекты недвижимости:

а) земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Бабушкина, д. 123, участок 4, площадью 3 994,0 кв.м., кадастровая стоимость земельного участка составляет 11 758 695,46 (одиннадцать миллионов семьсот пятьдесят восемь тысяч шестьсот девяносто пять) рублей 46 копеек.

б) земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Бабушкина, д. 123, участок 6, площадью 5 368,0 кв.м., кадастровая стоимость земельного участка составляет 15 440 032,08 (пятнадцать миллионов четыреста сорок тысяч тридцать два) рубля 08 копеек.

Общая сумма сделки: 27 198 727,54 (двадцать семь миллионов сто девяносто восемь тысяч семьсот двадцать семь) рублей 54 копеек, НДС не облагается.

Лицо, заинтересованное в совершении Обществом сделки: Плавник Павел Гарьевич, который является членом Совета директоров в каждом из указанных выше Обществ.

Сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров ОАО «ОРР «Веста», протокол № 12 от 17.07.2013.

**Состав Совета директоров акционерного общества, включая информацию об изменениях в составе Совета директоров, имевших место в отчетном году и сведения о членах Совета директоров, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества.**

Ф.И.О.	Год рождения	Должность	Доля участия в УК Общества	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества
Артамонова Валентина Павловна	1984	Финансовый директор ЗАО «МСК «Звезда», г. Санкт-Петербург	-	-
Жолобов Андрей Николаевич	1967	Юрисконсульт ООО «Рекламно-информационное агентство Радио Западной Сибири», г. Тюмень		
Игошев Евгений Владимирович	1962	Генеральный директор ГБ ОАО «Медицинский центр» г. Тюмень		
Кузьмин Юрий Анатольевич	1957	Помощник Генерального директора ОАО «ЗВЕЗДА» по экономической безопасности, г. Санкт-Петербург	-	-
Лебедева Елена Александровна	1962	Помощник генерального директора ОАО «ЗВЕЗДА» по вопросам корпоративного управления, г. Санкт-Петербург	-	-
Отрадных Ольга Владимировна	1967	Заместитель коммерческого директора ОАО «ЗВЕЗДА» г. Санкт-Петербург	-	-
Плавник Павел Гарьевич	1962	Председатель Совета директоров ОАО «ЗВЕЗДА», г. Санкт-Петербург	6,78	6,78

В отчетном году изменений в составе Совета директоров не происходило.

В отчетном году сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества членами Совета директоров не совершались.

**Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного общества и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества, в том числе их**

**краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества.**

Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор Общества:

Ф.И.О.	Дата рождения	Должность	Доля участия в УК Общества	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества
Плавник Павел Гарьевич	1962	Председатель Совета директоров ОАО «ЗВЕЗДА», г. Санкт-Петербург	6,78	6,78

Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен

**Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа акционерного общества, каждого члена коллегиального исполнительного органа акционерного общества и каждого члена Совета директоров акционерного общества или общий размер вознаграждения (компенсации расходов) всех этих лиц, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года.**

Размер вознаграждения единоличного исполнительного органа – генерального директора Общества определяется трудовым договором, который от имени Общества подписывает Председатель Совета директоров.

В соответствии с Уставом ОАО «ОРР «Веста» по решению общего собрания акционеров членам Совета директоров Общества в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждение и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членом Совета директоров Общества. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания акционеров. В отчетном году членам Совета директоров вознаграждение не выплачивалось, льгот не предоставлялось, компенсация расходов, и иные имущественные предоставления не производились.

#### **Сведения о соблюдении акционерным обществом Кодекса корпоративного поведения.**

Корпоративное поведение в Обществе основано на уважении прав и законных интересов его акционеров, которым обеспечивается реальная возможность участвовать в управлении Обществом и осуществлять свои права.

Акционерам обеспечен учёт прав собственности на ценные бумаги в соответствии с действующим законодательством. Реестр акционеров Общества на основании решения Совета директоров от 27.07.2007 передан на обслуживание ЗАО «Новый регистратор», г. Москва. С 1 апреля 2009 года местом ведения и хранения реестра является Санкт-Петербургский филиал ЗАО «Новый регистратор».

Акционеры имеют право участвовать в управлении Обществом путем принятия решений по вопросам его деятельности на общем собрании акционеров.

Обществом обеспечивается своевременное раскрытие полной и достоверной информации о своей деятельности в соответствии с требованиями, предъявляемыми к открытым акционерным обществам Положением о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утв. Приказом ФСФР от 04.10.2011 № 11-46/пз-н. Акционеры имеют возможность знакомиться с информацией о деятельности Общества на сайтах Информационного агентства «ПРАЙМ» - адрес страницы - <http://disclosure.lprime.ru/Portal/Default.aspx?emId=5503033788> и ЗАО «Новый регистратор» - адрес страницы - <http://www.newreg.ru>.

**Иная информация, предусмотренная уставом акционерного общества или внутренним документом акционерного общества.**

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности Общества, Уставом Общества и внутренними документами не предусмотрена.