

Предварительно утвержден  
решением  
Совета директоров АО  
«Выборжанин»  
Протокол № 7 от 17 апреля 2020  
года

## ГОДОВОЙ ОТЧЕТ АО «ВЫБОРЖАНИН»

ЗА 2019 ГОД

### 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

АО «Выборжанин», ранее именовавшееся ОАО «Выборжанин», АООТ «Выборжанин», создано при приватизации государственных и/или муниципальных предприятий и в соответствии с планом приватизации решением Комитета по управлению городским имуществом мэрии Санкт-Петербурга и зарегистрировано Решением Регистрационной Палаты мэрии Санкт-Петербурга за № 2550 от 26.01.1993 года (номер государственной регистрации № 2109).

В соответствии с ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц» Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам по Выборгскому району Санкт-Петербурга 18.09.2002 года выдано свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным номером (ОГРН) 1027801533088.

АО «Выборжанин» действует на основании Гражданского кодекса РФ, Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ, Устава общества и иных законов и правовых актов.

### 2. ПОЛОЖЕНИЕ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ.

АО «Выборжанин» осуществляет свою деятельность в г. Санкт-Петербург, не ведет совместной деятельности с другими организациями, не участвует в промышленных, банковских и финансовых группах, холдингах, концернах и ассоциациях. Основным видом деятельности в 2019 году была сдача собственных складских и офисных помещений, а также земельных участков в аренду. Результаты деятельности Общества полностью соответствуют тенденциям развития данных услуг. Конкурентами Общества на данном рынке услуг являются все организации, предоставляющие помещения и земельные участки в аренду. Конкурентоспособность Общества остается невысокой, т.к. складские помещения, пути

подъезда, зона разгрузки/погрузки не соответствуют современным требованиям. Общество не имеет научных разработок, объектов интеллектуальной собственности, включая патенты на изобретения, зарегистрированных товарных знаков, лицензий, в связи с чем, нет рисков.

### 3. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА.

Основным и приоритетным источником доходов в 2019 году были доходы, полученные от сдачи собственных помещений и земельных участков в аренду. На данном рынке услуг в условиях кризиса сохраняется большая конкуренция, поэтому поиск арендаторов, экономически интересных для Общества, затруднен. Тем не менее, сдача помещений и земельных участков осуществлялась по максимально возможным ценам с учетом существующих условий.

### 4. ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ (НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА) АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

За отчетный 2019 год выручка составила 23,7 млн. руб., т.е. на 1035 тыс. руб. или на 4,6 % больше, чем за 2018 год. Валовая прибыль от основного вида деятельности составила 22,4 млн. руб., т.е. на 285 тыс. руб. или на 1,3 % меньше, чем за 2018 год. Снижение обосновано освобождением части площадей, предоставляемых Обществом в аренду. По сравнению с прошлым годом прибыль от продаж уменьшилась на 819 тыс. руб. или на 67 %. Коммерческие расходы составили 22,0 млн. руб., что на 534 тыс. руб. или на 2,5 % больше 2018 года. Увеличение коммерческих расходов произошло за счет увеличения материальных затрат на услуги ресурсоснабжающих организаций, в том числе в связи с повышением тарифов, и за счет роста расходов на оплату труда, в том числе в связи с повышением МРОТ. Рентабельность от обычных видов деятельности снизилась и составила 1,8 % по сравнению с 5,7 % в 2018 году. Дебиторская и кредиторская задолженности носят текущий характер. Расчеты с бюджетом всех уровней проведены полностью и своевременно. Задолженности по заработной плате нет. Активы организации уменьшились за год на 1302 тыс. руб. за счет снижения прочих внеоборотных активов. Общая сумма налогов всех уровней (НДС, налог на имущество, налог на землю, налог на прибыль) составила 3,2 млн. руб. Анализ финансовых показателей показал, что в 2019 году Общество сохранило свою финансовую независимость и финансовую устойчивость.

Состояние чистых активов выглядит следующим образом:

	Чистые активы	Уставный капитал	Превышение
На 31.12.2017 г.	10324 тыс. руб.	6765 тыс. руб	+ 3559 тыс. руб.
На 31.12.2018 г.	10769 тыс. руб.	6765 тыс. руб	+ 4004 тыс. руб.
На 31.12.2019 г.	10835 тыс. руб.	6765 тыс. руб	+ 4070 тыс. руб.

Чистые активы организации на 31.12.2019 г. превышают уставный капитал на 60,2 %. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение АО «Выборжанин», полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации.

За отчетный 2019 год Обществом не размещались дополнительные акции.

Уставный капитал остался на прежнем уровне. Резервный фонд начисляется ежегодно согласно Уставу Общества (гл. 2 ст. 8 п.1). Изменений в составе лиц, имеющих не менее 5 % голосующих акций, не произошло. Акции (обыкновенные) в количестве 24249 принадлежат физическим лицам, акций, принадлежащих подконтрольным обществу юридическим лицам нет.

За прошедший отчетный период Советом директоров на данный момент проведено семь заседаний. На каждом из заседаний присутствовали все избранные члены Совета директоров. Рассматривались вопросы по текущей финансово-хозяйственной деятельности предприятия, по проведению необходимых ремонтов, по сохранению стабильного финансового положения в Обществе, по решению неотложных хозяйственных задач и получению максимально возможной прибыли. Кроме того, рассматривались прочие вопросы, включая выборы председателя Совета директоров и утверждение членов исполнительного органа.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕМЕ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ ВИДОВ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ (АТОМНАЯ ЭНЕРГИЯ, ТЕПЛОВАЯ ЭНЕРГИЯ, ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ ЭНЕРГИЯ, ЭЛЕКТРОМАГНИТНАЯ ЭНЕРГИЯ, НЕФТЬ, БЕНЗИН АВТОМОБИЛЬНЫЙ, ТОПЛИВО ДИЗЕЛЬНОЕ, МАЗУТ ТОПОЧНЫЙ, ГАЗ ЕСТЕСТВЕННЫЙ (ПРИРОДНЫЙ), УГОЛЬ, ГОРЮЧИЕ СЛАНЦЫ, ТОРФ И ДР.) В НАТУРАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ И В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ.

В 2019 году расход энергоресурсов составил:

— электроэнергия 635972,1 Квт на сумму – 3860,4 тыс. руб.;

— теплоэнергия 169,329 Гкал на сумму – 353,6тыс. руб.

Другие виды энергоресурсов Обществом не использовались.

6. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА.

В перспективе основным направлением развития предприятия по-прежнему является оказание услуг по сдаче собственных помещений, земельных участков в аренду, увеличение складских и офисных помещений путем реконструкции здания, более рационального использования собственного земельного участка, обновление материально-технической базы, а также поиск новых видов деятельности.

#### 7. ДИВИДЕНДНАЯ ПОЛИТИКА ОБЩЕСТВА.

На существующем этапе развития основной деятельности дивидендная политика общества предусматривает, что прибыль общества направляется на финансирование ремонтных работ и частично на формирование резервного фонда. Однако в среднесрочной перспективе не исключено, что акционеры пересмотрят дивидендную политику. Согласно решению годового общего собрания акционеров дивиденды за 2018 год не выплачивались.

#### 8. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА.

Основными факторами риска для предприятия являются: финансовый кризис, инфляция, возможные негативные явления в налоговой и кредитной политике государства, несовершенство законодательной базы, риски, связанные с вероятностью стихийных бедствий. Предприятие постоянно уделяет внимание вопросам, связанным с возможными факторами риска, выстраивает долгосрочные отношения с партнерами по бизнесу. Создается и поддерживается достаточное количество запасов материально-технических ресурсов, обсуждаются вопросы по новым направлениям развития Общества.

#### 9. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» КРУПНЫМИ СДЕЛКАМИ, А ТАКЖЕ ИНЫХ СДЕЛОК, НА СОВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ В СООТВЕТСТВИИ С УСТАВОМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ПОРЯДОК ОДОБРЕНИЯ КРУПНЫХ СДЕЛОК, С УКАЗАНИЕМ ПО КАЖДОЙ СДЕЛКЕ ЕЕ СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ И ОРГАНА УПРАВЛЕНИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА, ПРИНЯВШЕГО РЕШЕНИЕ О ЕЕ ОДОБРЕНИИ.

В 2019 году Обществом сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также сделок, на совершение которых распространяется порядок одобрения крупных сделок – не совершалось.

#### 10. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЗ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» СДЕЛКАМИ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЛАСЬ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ И НЕОБХОДИМОСТЬ ОДОБРЕНИЯ КОТОРЫХ УПОЛНОМОЧЕННЫМ ОРГАНОМ УПРАВЛЕНИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ПРЕДУСМОТРЕНА ГЛАВОЙ 11 ФЗ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ», С УКАЗАНИЕМ ПО КАЖДОЙ СДЕЛКЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННОГО ЛИЦА (ЛИЦ), СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ И ОРГАНА УПРАВЛЕНИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА, ПРИНЯВШЕГО РЕШЕНИЕ О ЕЕ ОДОБРЕНИИ.

Сделок, признаваемых в соответствии с главой 11 (ст. 81) ФЗ «Об акционерных обществах», в совершении которых имелась заинтересованность – не совершалось.

11. СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ (НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА) АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА, ВКЛЮЧАЯ ИНФОРМАЦИЮ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОСТАВЕ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ (НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА) АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА, ИМЕВШИХ МЕСТО В ОТЧЕТНОМ ГОДУ.

1. Вафауллин Р.М. - 1968 г., высшее, владеет 19,04 % обыкновенных акций, в АО «Выборжанин» не работает;

2. Фахурдинов Р.И. - 1960 г., высшее, владеет 8,09 % обыкновенных акций, работает в АО «Выборжанин», генеральный директор;

3. Лаппова С.А. - 1989 г., высшее, акциями не владеет, работает в АО «Выборжанин», заместитель генерального директора – финансовый директор;

4. Тарасов В.К. - 1965 г., среднее специальное, владеет 7,79 % обыкновенных акций, работает в АО «Выборжанин», заместитель начальника технического отдела;

5. Маханькова Е.А. - 1966 г., среднее специальное, владеет 19,79 % обыкновенных акций, работает в АО «Выборжанин», старший менеджер.

В течение 2019 года состав Совета директоров (наблюдательного совета) оставался неизменным.

В 2019 году членами Совета директоров (наблюдательного совета) сделок по приобретению и отчуждению акций акционерного общества не совершалось.

12. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ЗАНИМАЮЩЕМ ДОЛЖНОСТЬ (ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕМ ФУНКЦИИ) ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА (УПРАВЛЯЮЩЕМ, УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ) АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА И ЧЛЕНАХ КОЛЛЕГИАЛЬНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА.

1. Фахурдинов Р.И. - 1960 г., высшее, владеет 8,09 % обыкновенных акций, работает в АО «Выборжанин», генеральный директор, председатель правления;

2. Зими́на О.В. - 1972 г., среднее специальное, акциями не владеет, работает в АО «Выборжанин», главный бухгалтер;

3. Вафаулина Р.Р. - 1993 г., высшее, акциями не владеет, работает в АО «Выборжанин», экономист;

4. Устинова Н.В. - 1955 г., среднее специальное, владеет 0,31 % обыкновенных акций, работает в АО «Выборжанин», заведующая складом;

5. Полухин С.Б. - 1964 г., высшее, акциями не владеет, работает в АО «Выборжанин», начальник технического отдела.

В течение 2019 года изменений в составе коллегиального исполнительного органа не было.

В 2019 году генеральным директором (председателем правления) и членами коллегиального исполнительного органа сделок по приобретению и отчуждению акций акционерного общества не совершалось.

13. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПОЛИТИКИ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА В ОБЛАСТИ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И (ИЛИ) КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ, А ТАКЖЕ ПО КАЖДОМУ ИЗ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА.

Совет директоров: Единица измерения: тыс. руб.

Наименование показателя	2019 г.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	
Заработная плата	2057
Премии	
Комиссионные	
Льготы	

Иные виды вознаграждений	
Компенсации	
ИТОГО	2057

Коллегиальный исполнительный орган: Единица измерения: тыс. руб.

Наименование показателя	2019 г.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	
Заработная плата	1711
Премии	79
Комиссионные	
Льготы	
Иные виды вознаграждений	
Компенсации	79
ИТОГО	1869

#### 14. СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ РЕКОМЕНДАЦИЙ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ.

Обществом Кодекс корпоративного поведения не принимался. Акции акционерного общества не включены в список ценных бумаг, допущенных к торгам на организаторе торговли на рынке ценных бумаг.

#### 15. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ УСТАВОМ ИЛИ ВНУТРЕННИМ ДОКУМЕНТОМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА.

В Обществе уделяется особое внимание кадровой работе, высоко ценятся профессионализм, добросовестное отношение к работе. Работники предприятия пользуются всеми социальными пособиями, гарантированными государством, ежегодными оплачиваемыми отпусками. По результатам проведенной специальной оценки условий труда итоговый класс (подкласс) условий труда определен как второй, даны рекомендации по улучшению условий труда, по режимам труда и отдыха, по подбору работников. С целью повышения уровня знаний, как в профессиональных, так и в правовых вопросах, работники постоянно посещают семинары и курсы повышения квалификации.

Иной информации нет.

Генеральный директор:

Фахурдинов Р.И.

Главный бухгалтер:

Зимина О.В.