

ГODOBOЙ OТЧEТ

**OТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ»
за 2011 год**

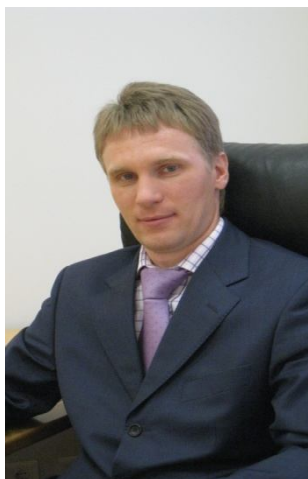
СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1. ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ И ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА	3
1.1. Обращение Председателя Совета директоров.....	3
1.2. Обращение Генерального директора.....	4
Раздел 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
2.1. Географическое положение Общества.....	5
2.2. Краткая история.....	5
2.3. Риски, связанные с деятельностью Общества.....	6
Раздел 3. КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ	7
3.1 Цели и задачи корпоративного управления.....	7
3.2 Органы управления и контроля Общества.....	8
3.2.1. Общее собрание акционеров.....	8
3.2.2. Совет директоров Общества.....	9
3.2.3. Сделки с заинтересованностью	13
3.2.4. Генеральный директор Общества.....	13
3.2.5. Ревизионная комиссия.....	14
3.3 Структура собственности.....	15
3.3.1. Структура акционерного капитала Общества.....	15
3.3.2. Акционеры, владеющие не менее 1% акций от общего числа выпущенных акций Общества по состоянию на 31.12.2011 года.....	16
3.3.3. Хронология эмиссионной деятельности Общества.....	17
Раздел 4. ОБЗОР ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ	17
Раздел 5. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ БУХГАЛТЕРСКОЙ И ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	18
5.1 Общие положения.....	18
5.2. Учет основных средств.....	19
5.3. Учет материально-производственных запасов.....	19
5.4. Учет финансовых вложений.....	19
5.5. Учет расчетов, прочих активов и пассивов.....	20
5.6. Учет доходов.....	21
5.7. Учет расходов.....	21
5.8. Налоговый учет.....	21
5.9. Чистые активы Общества.....	22
5.10. Дивидендная политика.....	22
5.11. Информация об аудиторе.....	22
Раздел 6. ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	23
6.1. Основные финансово-экономические показатели деятельности Общества... 23	23
6.2. Выручка от реализации продукции и услуг Общества.....	24
6.3. Информация об объеме энергоресурсов, использованных в отчетном году.. 25	25
6.4. Себестоимость продукции и услуг Общества.....	25
6.5. Прибыль (убыток) от реализации продукции и услуг Общества.....	27
6.6. Показатели платежеспособности (ликвидности).....	29
6.7. Показатели финансовой устойчивости Общества.....	30
6.8. Показатели деловой активности Общества.....	31
6.9. Отчет о прибылях и убытках Общества	32
6.10. Бухгалтерский баланс Общества	33
Раздел 7. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА	35
7.1. Параметры инвестиционной деятельности.....	35
7.2. Направление и структура капитальных вложений.....	35
7.3. Источники финансирования инвестиционной программы.....	36

Раздел 8.КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА И СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ	38
8.1. Численность и структура работников.....	38
8.2. Социальная политика.....	40
8.3. Охрана труда.....	40
Раздел 9. ЗАДАЧИ И ПЕРСПЕКТИВЫ ОБЩЕСТВА НА БУДУЩИЙ ГОД	41
9.1. Главная цель Общества.....	41
9.2. Задачи Общества.....	41
9.3. Перспективы развития Общества.....	41
Раздел 10. СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ	42

Раздел 1. Обращение Председателя Совета директоров и Генерального директора Общества.

1.1. Обращение Председателя Совета директоров.



Уважаемые акционеры!

Прошедший год прошел для Открытого акционерного общества «Северо-Западная энергетическая управляющая компания» в условиях последствий потери основного вида деятельности-сдачи в субаренду помещений по адресу: г. Санкт-Петербург, Марсово поле, д. 1, литера А в связи с выходом Постановления правительства Санкт-Петербурга №532 от 04.05.2010г. «О приспособлении для современного использования здания по адресу: Центральный район, Марсово поле д.1, литера А, под гостиницу». Мероприятия, связанные с освобождением занимаемого здания и потеря основного вида деятельности привели к тому, что Общество по итогам 2011 года показало отрицательный финансовый результат.

За прошедший год Советом директоров было проведено 10 заседаний, на которых было рассмотрено более 50 наиболее важных для Общества вопросов.

Приоритетным в работе Совета директоров стало решение вопросов, направленных на улучшение финансовых результатов работы Общества. Для этого были разработаны и утверждены планы по реализации непрофильных активов, проводилась работа по оптимизации издержек, актуализации баланса.

В своей деятельности Совет директоров, прежде всего, руководствовался интересами Общества и его акционеров. Работа Совета директоров была и остается прозрачной для акционеров Общества.

Оценивая работу Совета директоров, хотелось бы отметить, что члены Совета директоров Общества принимали активное участие в его деятельности, и заседания практически всегда проходили при 100 %-м кворуме.

Совет директоров и менеджмент Общества приложили все усилия для реализации важнейших стратегических задач при потере основного вида деятельности: сохранения финансовой устойчивости Общества, минимизации убытков, оптимизации производственного и трудового процессов.

Выражаю уверенность, что принимаемые Советом директоров и менеджментом Общества решения будут способствовать успешной работе Общества.

Председатель Совета директоров

М.М.Саух

1.2. Обращение Генерального директора.



Прошедший 2011 отчетный год был очень сложным для Общества. Причиной этого стало потеря основного вида деятельности Общества – сдача в субаренду площадей административного здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Марсово поле, д. 1 (более 20 000 кв. м) в связи с расторжением договора аренды от 15.08.2003 г. № 01-688 между КУГИ Санкт-Петербурга и ОАО «СЗЭУК» после выхода Постановления от 04.05.2010 года № 532 «О приспособлении для современного использования здания по адресу: Центральный район, Марсово поле, д. 1, литер А под гостиницу».

В течение первого квартала 2011 года Общество осуществляло мероприятия по освобождению помещений здания от огромного количества оборудования, механизмов, мебели и т.п. размещаемых и монтируемых в здании в течение почти 80 лет. Высвобождаемое имущество частично было реализовано, выручка от реализации составила 5,3 млн. руб. Изношенное, морально устаревшее имущество, переданное по разделительному балансу при реорганизации ОАО «Ленэнерго» в 2005 году, использование которого не возможно, было списано и ликвидировано.

В 2011 году были продолжены мероприятия по оптимизации штата сотрудников, сокращены 45 должностные единицы.

В течение всего отчетного периода деятельность менеджмента была направлена на сокращение издержек, однако в сложившейся ситуации достичь положительного финансового результата не удалось.

Основной целью Общества на ближайшую перспективу является обеспечение положительной динамики выручки и прибыли, а также усиление экономической привлекательности Общества.

Перед Обществом поставлены серьезные задачи, основной из которых является перепрофилирование хозяйственной деятельности Общества. В настоящий момент начата разработка планов развития новых направлений деятельности Общества в области информационных технологий, строительства сооружений связи, по организации автотранспортного предприятия, по оказанию услуг комплексного технического обслуживания объектов недвижимости.

Имея достаточное количество ресурсов, Общество способно эффективно развиваться.

Кроме того, менеджментом Общества разработаны планы по реализации непрофильных активов, проводится работа по оптимизации издержек, а также мероприятия по снижению дебиторской задолженности, актуализации баланса.

Понимая, что будущий год будет нелегким, мы приложим все силы для более слаженной и эффективной работы коллектива Общества. У нас есть уверенность в том, что при понимании и поддержке акционеров мы сможем успешно продолжить работу по достижению основных целей и задач Общества.

Генеральный директор

А.В.Чечеватов

Раздел 2. Общие сведения.

2.1. Географическое положение Общества

Санкт-Петербург – один из красивейших городов мира. Величественный облик зданий Петербурга, строгая планировка прямых улиц, просторные площади, зелень парков и садов, гладь рек и каналов, архитектурно оформленные набережные, многочисленные мосты, красивые ограды, выдающиеся произведения монументальной скульптуры придают Петербургу уникальный, своеобразный характер.

Санкт-Петербург расположен на Северо-Западе Европейской части страны, в пределах Гриневской низменности, на прилегающем к устью р. Нева побережье Невской губы. С Запада омывается водами Финского залива Балтийского моря протяжённость береговой линии 12-14 км.

Город основан в 1703г. До 1914 город назывался Санкт-Петербург, с августа 1914 года - Петроград, с 26 января 1924 – Ленинград, 6 сентября 1991 городу возвращено его историческое наименование.

Санкт-Петербург - второй по величине город России. Площадь городской территории 605,8 кв.км, с пригородами 1,4 тыс. кв.км Протяжённость города с Севера на Юг- 44 км, с Запада на Восток - 25 км.

2.2. Краткая история

Открытое акционерное общество «Северо-Западная энергетическая управляющая компания» (далее ОАО «СЗЭУК», Общество) учреждено 01 октября 2005 года в результате реформирования ОАО «Ленэнерго». ОАО «СЗЭУК» создано на базе активов АСП и ЦИТ ОАО «Ленэнерго». В соответствии с разделительным балансом ОАО «Ленэнерго» на баланс ОАО «СЗЭУК» также переданы пакеты акций ЗАО «ЛЭИВО» (50 %), права по договору аренды здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Марсово поле, д. 1.общей площадью 24692,8 кв.м. (бывших Павловских казарм), где также находятся офисные помещения компании.

Основными видами деятельности ОАО «СЗЭУК» являются:

- сдача в аренду движимого имущества;
- сдача в аренду ИТ-имущества;
- сдача в аренду объектов непромышленной сферы.

Здание бывших Павловских казарм по адресу: Марсово поле, д. 1 расположено в центральной объединенной охранной зоне Санкт-Петербурга, окружено великолепными памятниками истории и культуры и, конечно же, оно само является одним из крупнейших памятников русского искусства охраняемого государством как памятник Федерального значения. В 1814 году впервые дома были заняты первым и третьим батальонами Лейб-гвардии Павловского полка. Здесь они пробыли с перерывами до августа 1817 года, выступив отсюда в Москву.

Решение о перестройке зданий, занимаемых Павловским полком, последовало в 1816 году, когда архитектором Тимофеевым был составлен проект постройки нового корпуса и частичной перестройке всех старых корпусов.

Вместе с этим проектом на утверждение были представлены чертежи фасадов на перестройку этих же зданий, составленные архитектором Стасовым.

В запущенном состоянии здание продолжало находиться до 1928 года, когда оно было передано Электротокую для размещения в нем аппарата Управления. Тогда же в нем начались ремонтные работы.

В 1938 году решением президиума Совета рабочих, крестьянских и красноармейских депутатов Дзержинского района г. Ленинграда «Ленэнерго» передан земельный участок в бессрочное пользование со всеми находящимися на нем зданиями.

Все повреждения нанесенные зданию бывших Павловских казарм были устранены «Ленэнерго». Восстановительные работы выполнены в полном соответствии с рекомендациями Государственной инспекции по охране памятников искусств.

В последующие годы регулярно проводятся ремонты, как внутренних помещений, так и фасадов, крыши, перекрытий, усиление грунтов в основании фундаментов, а также необходимые перестройки по результатам проведенных обследований (с разрешения КГИОП) с установкой нового оборудования, необходимого для эксплуатации здания и хозяйственного управления.

С 15.08.2003 г. между «**Министерством имущественных отношений Российской Федерации**», «**Агентством по управлению и использованию памятников истории и культуры**» Министерство культуры Российской Федерации и **Открытым акционерным обществом «Ленэнерго**», заключен трех сторонний Договор аренды федерального недвижимого имущества, находящегося на территории г. Санкт-Петербурга Марсово поле, д. 1 за № 01-688 сроком на 10 лет. Права и обязанности по договору с 01.10.2005 года перешли к Правопреемнику – ОАО «СЗЭУК».

Распоряжением правительства Российской Федерации от 19.05.2009 года № 680-р здание передано в госсобственность города Санкт-Петербурга. 25 ноября 2009 года заключено дополнительное соглашение № 2 к договору аренды недвижимого имущества № 01-688 между комитетом по управлению гос.имуществом города Санкт-Петербург и ОАО «СЗЭУК».

В связи с выходом Постановления правительства г. Санкт-Петербурга № 532 от 04.05.2010 года подписано соглашение о досрочном расторжении договора аренды от 15 августа 2003 года № 01-688 с 31.12.2010 года.

С 01.04.2011 года здание по адресу Марсово поле, дом 1 передано в собственность города Санкт-Петербурга.

2.3. Риски, связанные с деятельностью Общества

В настоящее время Обществом осуществляется следующий вид деятельности: сдача в аренду объектов недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, волоконных оптических линий связи и вычислительного оборудования;

Таким образом, основные риски, связанные с данными видами деятельности Общества формируются исходя из наличия арендаторов и ценовой политики в зависимости от цен ближайших конкурентов.

Основными финансовыми рисками вида деятельности по сдаче в аренду помещений являются риски, обусловленные факторами внешней конкурентной среды – ставками аренды при сохранении и увеличении уровня расходов по эксплуатации зданий.

Раздел 3. Корпоративное управление.

Корпоративное управление – система отношений и распределение соответствующих обязанностей между менеджментом корпоративной структуры и ее владельцами (акционерами), которая направлена на обеспечение интересов заинтересованных сторон.

Деятельность органов управления и контроля Общества регулируется следующими документами:

- Устав Общества (<http://www.nw-upr.ru/management/docs/>);
- Положение о порядке подготовки и проведения Общего собрания акционеров Общества (<http://www.nw-upr.ru/management/docs/>).
- Положение о порядке созыва и проведения заседаний Совета директоров Общества (<http://www.nw-upr.ru/management/docs/>);
- Положение о Ревизионной комиссии Общества (<http://www.nw-upr.ru/management/docs/>).

Общество, осуществляя свою деятельность, стремится к максимальной прозрачности и информационной открытости. Информационная политика компании направлена на достижение наиболее полной реализации прав акционеров при получении информации, существенной для принятия ими инвестиционных и управленческих решений, а также на защиту конфиденциальной информации о компании, разглашение которой способно нанести ущерб ОАО «СЗЭУК» и его акционерам.

Общество придерживается следующих принципов раскрытия корпоративной информации заинтересованным лицам: регулярность, оперативность, доступность, достоверность, полнота, равноправие, защищенность информационных ресурсов.

Прозрачность и информационная открытость Общества обеспечивается:

- Проведением годового Общего собрания акционеров Общества, на котором акционеры получают информацию об итогах деятельности Общества за прошедший год в объеме, предусмотренном законодательством;
- Предоставлением информации акционерам по их запросам;
- Подготовкой и передачей акционерам периодической отчетности по итогам хозяйственной деятельности Общества;
- Регулярными публикациями информации о существенных фактах, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества;
- Раскрытием информации об аффилированных лицах Общества;

Размещение информации на сайте Общества в сети Интернет – www.nw-upr.ru

3.1 Цели и задачи корпоративного управления

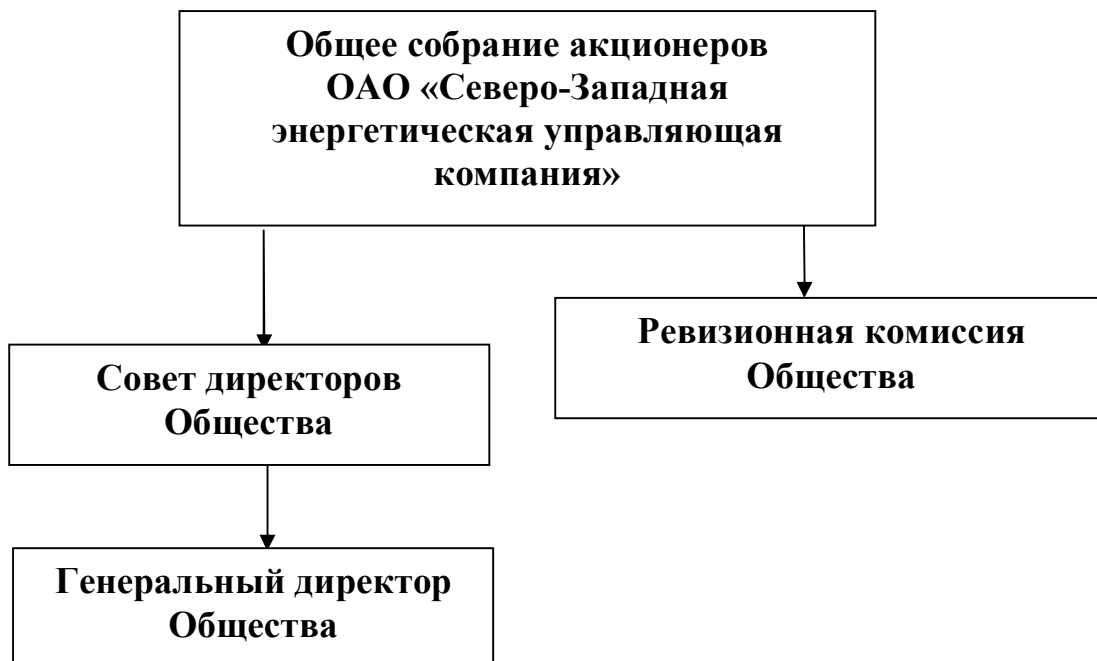
Цели:

- Эффективное распоряжение собственностью;
- Эффективная организация жизнедеятельности корпоративной структуры.

Задачи:

- Завоевание доверия всех заинтересованных сторон (субарендаторов, кредиторов, местных органов власти);
- Создание условий для формирования собственного капитала;
- Привлечение инвестиций;
- Расширение возможностей финансирования;
- Защита интересов акционеров (мажоритарных и миноритарных).

В настоящий момент структура органов управления и контроля Общества имеет следующий вид:



В компании решение задач, связанных с обеспечением соблюдения органами и должностными лицами Общества процедурных требований, гарантирующих реализацию прав и законных интересов акционеров Общества, возложено на генерального директора.

3.2 Органы управления и контроля Общества

3.2.1. Общее собрание акционеров

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров, принимающее решения, касающиеся как системы управления Обществом в целом, так и его непосредственной деятельности.

Являясь высшим органом управления нашей компании, Общее собрание акционеров компетентно решать следующие основные вопросы:

- Внесение изменений и дополнений в Устав или утверждение Устава в новой редакции;
- Реорганизация Общества;
- Ликвидация общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного баланса;
- Определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
- Увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;
- Уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;
- Дробление или консолидация акций;
- Принятие решения о размещении Обществом облигаций, конвертируемых в акции, и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции;
- Избрание членов Совета директоров Общества и досрочное прекращение их полномочий;

- Избрание членов Ревизионной комиссии Общества и досрочное прекращение их полномочий;
- Утверждение Аудитора Общества;
- Принятие решения о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организации (управляющему) и досрочное прекращение полномочий управляющей организации (управляющего);
- Утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках (счетов прибылей и убытков) Общества, а также распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытков Общества по результатам финансового года;
- Выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года;
- Определение порядка ведения Общего собрания акционеров Общества;
- Принятие решений об одобрении сделок в случаях, предусмотренных статьей 83 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- Принятие решений об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных статьей 79 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- Принятие решения об участии в холдинговых компаниях, финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;
- Утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;
- Принятие решения о выплате членам Ревизионной комиссии Общества вознаграждений и (или) компенсаций;
- Принятие решения о выплате членам Совета директоров Общества вознаграждений и (или) компенсаций;
- Решение иных вопросов, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

За отчетный период было проведено одно годовое Общее собрание акционеров (8 июня 2011 года), на котором были приняты следующие решения:

- ✓ Утверждение годового отчета, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчета о прибылях и убытках Общества, а также распределение прибыли (в том числе о выплате дивидендов) и убытков Общества по результатам 2010 финансового года;
- ✓ Избрание членов Совета директоров Общества;
- ✓ Избрание членов Ревизионной комиссии Общества;
- ✓ Утверждение Аудитора Общества;
- ✓ Утверждение Устава в новой редакции.

3.2.2. Совет директоров Общества

Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества к компетенции Общего собрания акционеров.

Совет директоров в течение срока действия своих полномочий контролирует выполнение решений, принятых Общим собранием акционеров, определяет стратегию развития Общества, рассматривает и утверждает бизнес-план Общества и отчеты о его выполнении, определяет кредитную политику Общества, обеспечивает контроль над деятельностью исполнительного органа Общества.

Согласно Уставу Общества количественный состав Совета директоров Общества составляет одиннадцать человек.

Заседания Совета директоров Общества проводятся не реже одного раза в квартал. В 2011 году Совет директоров провел 10 заседаний (одно из них в очной форме), в рамках которых рассмотрел более 50 вопросов.

Ключевыми вопросами, отнесенными к компетенции Совета директоров ОАО «СЗЭУК», являются:

- Определение приоритетных направлений деятельности Общества;
- Созыв годового и внеочередного Общих собраний акционеров Общества;
- Избрание Генерального директора Общества и досрочное прекращение его полномочий;
- Рекомендации по размеру дивидендов по акциям и порядку его выплаты;
- Принятие решения об использовании фондов Общества;
- Утверждение внутренних документов Общества, за исключением внутренних документов, утверждение которых отнесено к компетенции Общего собрания акционеров, а также иных внутренних документов, утверждение которых отнесено к компетенции исполнительного органа Общества;
- Утверждение годового (квартального) бизнес- плана, бюджета Общества и отчета об итогах выполнения бизнес- плана, бюджета Общества;
- Определение политики и принятие решений в части получения и выдачи Обществом ссуд, гарантий, поручительств, заключения кредитных договоров и договоров займа, залога;
- Принятия решения об участии Общества в других организациях, изменении доли участия и прекращения участия Общества в других организациях;
- Одобрение крупных сделок и сделок с заинтересованностью в случаях, предусмотренных действующим законодательством;
- Утверждение регистратора Общества, условий договора с ним, а также расторжение договора с ним;
- Избрание Председателя Совета директоров Общества и досрочное прекращение его полномочий;
- Рассмотрение отчетов Генерального директора о деятельности Общества (в том числе о выполнении им своих должностных обязанностей), о выполнении решений Общего собрания акционеров и Совета директоров Общества;
- Утверждение порядка взаимодействия Общества с организациями, в которых участвует Общество;
- Определение позиции Общества (представителей общества) по отдельным вопросам повестки дня общих собраний акционеров и заседаний Совета директоров дочерних и зависимых хозяйственных обществ;
- Назначение представителей Общества для участия в высших органах управления организаций любых организационно- правовых форм, в которых участвует Общество;
- Принятие решений по вопросам, отнесенным к компетенции высших органов управления хозяйственных обществ, 100 (сто) процентов уставного капитала которых принадлежит Обществу;
- Утверждение кандидатуры независимого оценщика (оценщиков) для определения стоимости акций, имущества и иных активов Общества в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- Решение иных вопросов предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Персональный состав Совета директоров, действующий до 8 июня 2011 года, представлен в таблице 1:

Таблица 1

№ п/п	Ф.И.О.	Должность *
1.	Саух Максим Михайлович	Заместитель начальника Департамента корпоративного управления и взаимодействия с акционерами ОАО «Холдинг МРСК»
2.	Ахрименко Дмитрий Олегович	Заместитель начальника Департамента корпоративного управления и взаимодействия с акционерами ОАО «Холдинг МРСК»
3.	Шиловская Ольга Валерьевна	Руководитель дирекции экономического планирования и бюджета ОАО «Холдинг МРСК»
4.	Обойшев Алексей Викторович	Начальник отдела Департамента управления собственностью ОАО «Холдинг МРСК»
5.	Бураков Николай Викторович	Начальник отдела корпоративного и финансового права Департамента правового обеспечения ОАО «Холдинг МРСК»
6.	Чечеватов Андрей Викторович	Генеральный директор ОАО «Недвижимость ИЦ ЕЭС»
7.	Иванова Ксения Валерьевна	Начальник отдела раскрытия информации Департамента корпоративного управления и взаимодействия с акционерами ОАО «Холдинг МРСК»
8.	Граве Ирина Вадимовна	Вице-президент концерна «Fortum Power and Heat Оу», представительство в Санкт-Петербурге
9.	Абоймов Сергей Иванович	Заместитель генерального директора ОАО «Фортум» по корпоративным и правовым вопросам, Вице-президент
10.	Макеев Андрей Львович	Заместитель Генерального директора ООО «Фортум Энергия»
11.	Морозова Елена Александровна	Заместитель Генерального директора по корпоративному управлению ОАО «Ленэнерго»

На годовом Общем собрании акционеров Общества 08.06.2011 года был избран новый состав Совета директоров ОАО «СЗЭУК».

Персональный состав действующего Совета директоров Общества представлен в таблице 2:

Таблица 2

№ п/п	Ф.И.О.	Должность †
1.	Граве Ирина Вадимовна	Вице-президент корпорации Fortum, слияния и поглощения
2.	Абоймов Сергей Иванович	Заместитель генерального директора ОАО «Фортум» по корпоративным и правовым вопросам, Вице-президент

* Должность указана на момент избрания

† Должность указана на момент избрания

№ п/п	Ф.И.О.	Должность [†]
3.	Макеев Андрей Львович	Заместитель Генерального директора ООО «Фортум Энергия»
4.	Харенко Гргорий Михайлович	Заместитель генерального директора по корпоративному управлению ОАО "Ленэнерго"
5.	Цику Руслан Кимович	Начальник Департамента Бизнес-планирования ОАО «Холдинг МРСК»
6.	Саух Максим Михайлович	Первый заместитель начальника Департамента корпоративного управления и взаимодействия с акционерами ОАО "Холдинг МРСК"
7.	Обойшев Алексей Викторович	Начальник отдела Департамента управления собственностью ОАО «Холдинг МРСК»
8.	Бураков Николай Викторович	Начальник отдела корпоративного и финансового права Департамента правового обеспечения ОАО «Холдинг МРСК»
9.	Чечеватов Андрей Викторович	Генеральный директор ОАО «Недвижимость ИЦ ЕЭС»
10.	Иванова Ксения Валерьевна	Начальник отдела Департамента корпоративного управления и взаимодействия с акционерами ОАО «Холдинг МРСК»
11.	Ахрименко Дмитрий Олегович	Заместитель начальника Департамента корпоративного управления и взаимодействия с акционерами ОАО "Холдинг МРСК"

Основные вопросы, которые рассматривались на заседаниях Совета директоров Общества в 2011 году были связаны с утверждением бизнес-плана и КПЭ Общества на 2011 год и отчетов об их выполнении, а также принимались решения по реализации непрофильных активов Общества.

Члены вновь избранного Совета директоров доли участия в уставном капитале ОАО «СЗЭУК» не имеют.

Раскрытие биографических данных членов Совета директоров в годовом отчете предусматривается только с разрешения членов Совета директоров Общества. Разрешение на предоставление биографических данных членов Совета директоров Обществом получено не было.

Обучение членов Совета директоров за счет средств Общества в 2011 году не проводилось.

Согласно Положению о выплате вознаграждений и компенсаций членам Совета директоров, утвержденного внеочередным Общим собрание акционеров (протокол № 2 от 18.06.2006г.) за участие в заседании Совета директоров члену совета директоров Общества выплачивается вознаграждение в размере суммы, эквивалентной трем минимальным месячным тарифным ставкам рабочего первого разряда, установленным отраслевым тарифным соглашением в электроэнергетическом комплексе Российской Федерации.

Кроме того, при принятии Общим собранием акционеров Общества решения о выплате дивидендов по обыкновенным акциям Общества по результатам финансового года (или по результатам первого квартала/полугодия/деяти месяцев) члену Совета директоров Общества выплачивается вознаграждение, размер которого рассчитывается с учетом размера объявленных Обществом дивидендов по обыкновенным акциям и количества заседаний Совета директоров Общества, в которых член Совета директоров Общества принимал участие.

Следует отметить, что члену Совета директоров компенсируются расходы, связанные с участием в заседании Совета директоров, по действующим на момент заседания нормам возмещения командировочных расходов, установленными в Обществе.

Общий размер вознаграждения членам Совета директоров за отчетный период составил 1 456 737,00 рублей, включая налог в соответствии с законодательством РФ.

В 2011 году сделок по приобретению или отчуждению акций ОАО «СЗЭУК» члены Совета директоров не совершали.

Общество не располагает сведениями о предъявлении исков к членам Совета директоров Общества.

3.2.3 Сделки с заинтересованностью

Рассмотрение вопросов сделок с заинтересованностью находится в компетенции Совета директоров Общества. Сделки с заинтересованностью в 2011 году Обществом не одобрялись.

3.2.4. Генеральный директор Общества

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Генеральным директором, действующим на основании Устава Общества.

Генеральный директор Общества ежеквартально отчитывается по результатам своей деятельности перед Советом директоров Общества.

К компетенции Генерального директора Общества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров, Совета директоров.

Генеральный директор Общества:

- Обеспечивает выполнение планов деятельности Общества, необходимых для решения его задач;
- Распоряжается имуществом Общества, совершает сделки от имени Общества;
- Издает приказы, утверждает (принимает) инструкции, локальные нормативные акты и иные внутренние документы Общества по вопросам его компетенции, дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества;
- Утверждает общую структуру исполнительного аппарата Общества;
- В соответствии с общей структурой исполнительного аппарата Общества утверждает штатное расписание и должностные оклады работников Общества;
- Осуществляет в отношении работников Общества права и обязанности работодателя, предусмотренные трудовым законодательством;
- Решает иные вопросы текущей деятельности Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров, Совета директоров.

Генеральный директор избирается Советом директоров Общества большинством голосов членов Совета директоров, принимающих участие в заседании. Выдвижение кандидатур на должность Генерального директора Общества для избрания Советом директоров Общества осуществляется в порядке, определяемом Положением о порядке созыва и проведения заседаний Совета директоров ОАО «СЗЭУК».

Генеральным директором Общества является **Чечеватов Андрей Викторович** (год рождения 1965).

Период работы	Организация	Должность	Доля в уставном капитале Общества	Доли в дочерних/зависимых обществах Общества
1983-2006	Служба в Вооруженных силах РФ			
2006-2008	Главное производственно-коммерческое управление по обслуживанию дипломатического корпуса при МИД РФ	Заместитель директора «Спецавтоцентр» Начальник Управления эксплуатации	Доли не имеет	Долей не имеет
2008–2008	ЗАО «Макс»	Заместитель генерального директора по общим вопросам		
2009 –2009	ОАО «Холдинг МРСК»	Заместитель начальник Департамента управления собственностью		
2009-н/в	ОАО «Недвижимость ИЦ ЕЭС» ОАО «СЗЭУК»	Генеральный директор Генеральный директор ОАО «СЗЭУК» (по совместительству)		

Чечеватов Андрей Викторович акционером Общества не является. Исков к Генеральному директору не предъявлялось.

Общий размер вознаграждения генерального директора за отчетный период составил 74 тыс.рублей, включая налог в соответствии с законодательством РФ.

3.2.5. Ревизионная комиссия

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляет Ревизионная комиссия.

Ревизионная комиссия является постоянно действующим органом контроля Общества, осуществляющим регулярный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества, его обособленных подразделений, должностных лиц органов управления Общества и структурных подразделений исполнительного аппарата Общества на предмет соответствия законодательству Российской Федерации, Уставу Общества и внутренним документам Общества.

Ревизионная комиссия действует в интересах акционеров Общества и в своей деятельности подотчетна Общему собранию акционеров Общества.

При осуществлении своей деятельности Ревизионная комиссия независима от должностных лиц органов управления Общества и руководителей структурных подразделений исполнительного аппарата Общества.

Главными задачами Ревизионной комиссии Общества являются:

- Осуществление контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества;
- Обеспечение наблюдения за соответствием совершаемых Обществом финансово-хозяйственных операций законодательству Российской Федерации и Уставу Общества;
- Осуществление независимой оценки информации о финансовом состоянии Общества.

Персональный состав Ревизионной комиссии, действующий до 8 июня 2011 года, представлен в таблице 4:

Таблица 4

№ п/п	Ф.И.О.	Должность [‡]
1.	Кормушкина Людмила Дмитриевна	Начальник отдела по организации и проведению аудита Департамента внутреннего аудита ОАО «Холдинг МРСК»
2.	Мешалова Галина Ивановна	Главный эксперт отдела контроля инвестиционной деятельности Департамента внутреннего аудита ОАО «Холдинг МРСК»
3.	Адлер Юрий Вениаминович	Начальник отдела стандартов и методологии Департамента корпоративного управления и взаимодействия с акционерами ОАО «Холдинг МРСК»
4.	Рохлина Ольга Владимировна	Главный эксперт отдела по организации и проведению аудита Департамента внутреннего аудита ОАО «Холдинг МРСК»
5.	Циндик Юлия Анатольевна	Ведущий эксперт отдела контроля инвестиционной деятельности Департамента внутреннего аудита ОАО «Холдинг МРСК»

Действующий состав Ревизионной комиссии был утвержден решением Общего собрания акционеров, состоявшегося 8 июня 2011 году, и представлен в таблице 5:

Таблица 5

№ п/п	Ф.И.О.	Должность [§]
1.	Кормушкина Людмила Дмитриевна	Начальник отдела внутреннего аудита, ревизионных проверок и экспертиз Департамента внутреннего аудита ОАО «Холдинг МРСК»
2.	Попова Ольга Викторовна	Ведущий эксперт внутреннего аудита, ревизионных проверок и экспертиз Департамента внутреннего аудита ОАО «Холдинг МРСК»
3.	Филиппова Ирина Александровна	Ведущий эксперт внутреннего аудита, ревизионных проверок и экспертиз Департамента внутреннего аудита ОАО «Холдинг МРСК»
4.	Мешалова Галина Ивановна	Главный эксперт внутреннего аудита, ревизионных проверок и экспертиз Департамента внутреннего аудита ОАО «Холдинг МРСК»
5.	Циндик Юлия Анатольевна	Ведущий эксперт внутреннего аудита, ревизионных проверок и экспертиз Департамента внутреннего аудита ОАО «Холдинг МРСК»

[‡] Должность указана на момент избрания

[§] Должность указана на момент избрания

Члену Ревизионной комиссии компенсируются расходы, связанные с участием в заседании Ревизионной комиссии и проведении проверки, по действующим на момент проведения заседания или проверки нормам возмещения командировочных расходов.

За участие в проверке (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности члену Ревизионной комиссии выплачивается единовременное вознаграждение в размере трехкратной суммы минимальной месячной тарифной ставки рабочего первого разряда с учетом индексации, установленной отраслевым тарифным соглашением.

Вознаграждение по итогам 2011 года членам Ревизионной комиссии не выплачивалось.

Члены Ревизионной комиссии доли участия в уставном капитале Общества не имеют. Сделки по приобретению или отчуждению акций Общества в течение отчетного года членами Ревизионной комиссии не совершались.

Общество не располагает сведениями о предъявленных исках к членам Ревизионной комиссии.

3.3 Структура собственности

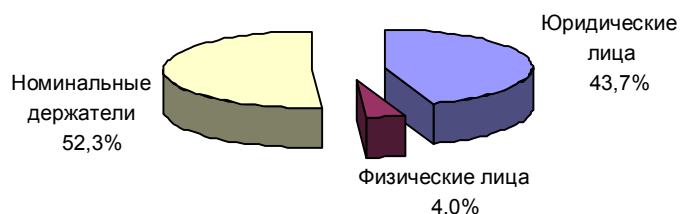
3.3.1. Структура акционерного капитала Общества

Уставный капитал Общества составляет 269 208 902 (Двести шестьдесят девять миллионов двести восемь тысяч девятьсот два) рубля.

Обществом размещены следующие категории именных бездокументарных акций одинаковой номинальной стоимостью 30 (Тридцать) копеек каждая:

- Обыкновенные акции - 766 035 008 (Семьсот шестьдесят шесть миллионов тридцать пять тысяч восемь) штук на общую сумму по номинальной стоимости 229 810 502 (Двести двадцать девять миллионов восемьсот десять тысяч пятьсот два) рубля (доля в уставном капитале – 85 %);
- Привилегированные акции – 131 328 000 (Сто тридцать один миллион триста двадцать восемь тысяч) штук на общую сумму по номинальной стоимости 39 398 400 (Тридцать девять миллионов триста девяносто восемь тысяч четыреста) рублей (доля в уставном капитале – 15 %).

Рисунок 1. Структура акционерного капитала Общества на 31.12.2010 г.



Физические лица: 36 141 843 акций (4,03 % от общего количества акций);

Юридические лица: 861 221 165 акций (95,97 % от общего количества акций)

в том числе

Номинальные держатели: 469 564 768 акций (52,327 % от общего количества акций);

Федеральная собственность: 0%;

Собственность субъекта РФ: 0%.

По состоянию на 31.12.2011 общее количество счетов, принадлежащих как владельцам акций ОАО «СЗЭУК», так и номинальным держателям, зарегистрированных в реестре ОАО «СЗЭУК» составляет – 7278.

3.3.2. Акционеры, владеющие не менее 1% акций от общего числа выпущенных акций Общества по состоянию на 31.12.2011 года.

Таблица 4

	Количество обыкновенных акций (штук)	Количество привилегированных акций (штук)	% от обыкновенных акций	% от общего количества акций
Всего размещенных акций Общества	766 035 008	131 328 000		
ООО «Депозитарные и корпоративные технологии» (номинальный держатель)	439 707 728	-	57,4	49,0000
Fortum Power and Heat Oy	229 684 517	48 633 100	29,98	31,0151
ОАО «Ленэнерго»	74 180 864	38 063 689	9,68	12,5083
ЗАО «Депозитарно-Клиринговая Компания»	8 035 844	11 676 528	1,05	2, 1967

Общество на своем балансе собственных акций не имеет.

3.3.3. Хронология эмиссионной деятельности Общества.

Первый выпуск акций осуществлен 11 января 2006 года в результате проведенной реорганизации Общества путем выделения из ОАО «Ленэнерго».

Обыкновенные акции Общества:

Таблица 5

Категория акций	Обыкновенные именные
Номинальная стоимость каждой акции	0 руб. 30 коп.
Количество акций находящихся в обращении	766 035 008 штук
Государственный регистрационный номер и дата государственной регистрации	1-01-55158-Е 11 января 2006 года

Привилегированные акции Общества:

Таблица 6

Категория акций	Привилегированные
Номинальная стоимость каждой акции	0 руб. 30 коп.
Количество акций находящихся в обращении	131 328 000 штук

Государственный регистрационный номер и дата государственной регистрации	2-01-55158-Е 11 января 2006 года
--	-------------------------------------

Акции Общества на организованном рынке ценных бумаг не обращаются.

Раздел 4. Обзор деятельности Общества

Основной целью деятельности Общества является получение прибыли.

Для выполнения этой цели Общество осуществляет следующие виды деятельности:

- сдача в аренду зданий и сооружений;
- сдача в аренду движимого имущества и оргтехники;
- сдача в аренду каналов связи;
- сдача в аренду IT-имущества.

Основные производственные показатели деятельности Общества за 2011 год следующие:

- Площадь, сдаваемых в аренду помещений/зданий – 920,34 м²;

Кроме того Общество является собственником непрофильных объектов недвижимости, площадью 3 208,78 м², которые планируется реализовать в 2012 году.

Раздел 5. Основные показатели бухгалтерской и финансовой отчетности

5.1 Общие положения

Учетная политика Общества утверждена приказом ОАО «Северо-западная энергетическая управляющая компания» от 30.12.2009 года № 52, изменения внесены приказом от 29.03.2011 года № 8.

При формировании учетной политики предполагается, что:

- выбранная предприятием учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности предприятия относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Основными задачами бухгалтерского учета ОАО «Северо-западная энергетическая управляющая компания» являются:

- формирование полной и достоверной информации о деятельности Общества и его имущественном положении, необходимой внутренним и внешним пользователям бухгалтерской отчетности, в т. ч. руководителям, учредителям, инвесторам, кредиторам и другим пользователям;
- обеспечение информацией, необходимой внутренним и внешним пользователям бухгалтерской отчетности для контроля за соблюдением законодательства Российской Федерации при осуществлении Обществом хозяйственных операций и их целесообразностью, наличием и движением имущества и обязательств, использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов в соответствии с утвержденными нормами, нормативами и сметами;
- предотвращение отрицательных результатов хозяйственной деятельности Общества и выявление внутрихозяйственных резервов обеспечения его финансовой устойчивости.

Бухгалтерский учет Общества ведется силами бухгалтерии, возглавляемой главным бухгалтером, непосредственно подчиненным Генеральному директору ОАО «Северо-западная энергетическая управляющая компания».

Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется с использованием рабочего Плана счетов бухгалтерского учета, на синтетических и аналитических счетах учета и обеспечивает своевременность и полноту учета и отчетности, а также ведение учета в разрезе видов деятельности Общества.

Ведение бухгалтерского учета Обществом обеспечивает формирование полной и достоверной информации о деятельности Общества и его имущественном положении, соблюдение единой методики отражения в бухгалтерском учете и отчетности хозяйственных операций и оценки имущества, правильности исчисления налогов.

Налоговый учет Общества ведется работниками бухгалтерии по каждому участку учета. Контроль за ведением налогового учета возлагается на главного бухгалтера.

Ведение налогового учета Обществом обеспечивает соблюдение единой методики налогообложения, правильности исчисления налогов.

Главный бухгалтер Общества, сотрудники бухгалтерии в своей деятельности руководствуются законодательством Российской Федерации, Положением о бухгалтерской службе Общества, должностными инструкциями, а также положениями учетной политики ОАО «Северо-западная энергетическая управляющая компания».

5.2 Учет основных средств

Формирование в бухгалтерском учете информации об основных средствах Общества осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01.

К основным средствам относятся активы, стоимостью превышающей 40 000 тыс. руб., используемые в течение срока продолжительностью свыше 12 месяцев в производстве продукции, при выполнении работ, оказании услуг, для управленческих нужд Общества, для предоставления за плату во временное владение или во временное пользование, а также способные приносить экономические выгоды.

Активы, имеющие аналогичные критерии, но стоимостью менее 40 000 тыс. руб. учитываются в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов Обществом организован надлежащий контроль за их движением.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Переоценка основных средств не производится.

Объекты, подлежащие обязательной государственной регистрации и отвечающие критериям основных средств, до момента государственной регистрации учитываются в составе основных средств.

Стоимость объектов основных средств, принятых в эксплуатацию и находящихся в процессе государственной регистрации погашается посредством начисления амортизации. Для начисления амортизации по объектам основных средств используется линейный способ. Амортизационная премия не применяется.

По объектам основных средств, которые законсервированы и не используются в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, амортизация не начисляется.

Учет арендованных основных средств осуществляется по каждому объекту на отдельном счете бухгалтерского учета.

5.3 Учет материально-производственных запасов.

Формирование в бухгалтерском учете информации о материально-производственных запасах Общества осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01.

К материально-производственным запасам относятся активы, используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи, выполнении работ, оказании услуг, предназначенные для продажи, используемые для управленческих нужд Общества.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости их приобретения. Учет осуществляется на счете 10 «Материалы» по учетной цене. Формирование фактической себестоимости материально-производственных запасов осуществляется без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей».

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Списание стоимости спецодежды производится одновременно при передаче в эксплуатацию.

Стоимость инструментов, инвентаря и хозяйственных принадлежностей списывается на затраты в полном размере по мере их передачи в эксплуатацию.

5.4 Учет финансовых вложений

Формирование в бухгалтерском учете информации о финансовых вложениях Общества осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

Учет финансовых вложений Общества обеспечивает информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения, с учетом сроков вложений.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Доходы по финансовым вложениям Общества признаются прочими поступлениями. Расходы, связанные с обслуживанием финансовых вложений – прочими расходами.

К финансовым вложениям Общества относятся вклад в уставный капитал дочернего общества – ЗАО «ЛЭИВО» и депозитные вклады в кредитных организациях.

Наименование ДЗО	Место нахождения ДЗО	Основной вид деятельности ДЗО	Доля участия Общества в капитале ДЗО	Выручка ДЗО (тыс.руб.)	Финансовый результат ДЗО (тыс.руб.)
ЗАО «ЛЭИВО»	г. Санкт-Петербург, ул. Белоостровская, д.17, к.2, Лит.А	IT-технологии, оказание местной, междугородной связи	50%	319 189	133

5.5 Учет расчетов, прочих активов и пассивов

Задолженность поставщикам и подрядчикам, покупателей и заказчиков, а также прочих дебиторов и кредиторов учитывается в суммах, на которые предъявлены расчетные документы. Учет расчетов с дебиторами и кредиторами ведется в разрезе расчетных документов. Суммы полученных и выданных авансов и предварительной оплаты учитываются обособленно.

Построение учета расчетов обеспечивает возможность получения необходимых данных по покупателям и заказчикам, поставщикам и подрядчикам, обособленно по каждому контрагенту, бюджетам и внебюджетным фондам – по уровням бюджетов, обособлено по каждому виду налога, сбора, взноса. Учет расчетов с персоналом по оплате труда и по прочим операциям, учет расчетов с подотчетными лицами обеспечивает возможность получения информации персонально по каждому сотруднику в разрезе выплат.

Расчеты по претензиям учитываются в составе дебиторской и кредиторской задолженности в соответствии с условиями заключенных договоров и в сумме согласованной сторонами.

Дебиторская и кредиторская задолженность списывается с баланса, когда по ней истек срок исковой давности, а также в других случаях, когда она становится нереальной для взыскания. Списание производится отдельно по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа руководителя Общества. Результаты списания дебиторской и кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности относятся на финансовые результаты деятельности Общества или на счет средств резерва сомнительных долгов.

Формирование резерва сомнительных долгов осуществляется по дебиторской задолженности, признанной сомнительной в соответствии с учетной политикой Общества. Учет резервов сомнительных долгов ведется по каждому созданному резерву. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Изменения оценочных значений» ПБУ 21/2008, величина резерва по сомнительным долгам является оценочным значением, при создании резерва по сомнительным долгам признается прочий расход.

Учет незавершенного производства осуществляется по фактически произведенным затратам.

Незавершенные капитальные вложения отражаются в бухгалтерском учете Общества по фактическим затратам.

5.6 Учет доходов

Формирование в бухгалтерском учете информации о доходах Общества осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99.

Доходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав, т. е. по методу начисления.

Доходами от обычных видов деятельности признаются доходы Общества от сдачи в аренду недвижимого и движимого имущества, принадлежащего Обществу на праве собственности, прочей деятельности.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности считаются прочими.

Построение бухгалтерского учета обеспечивает возможность раскрытия информации о доходах организации в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.

5.7 Учет расходов

Формирование в бухгалтерском учете информации о расходах Общества осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99.

В зависимости от характера, условий осуществления и направлений деятельности организации расходы подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходами по обычным видам деятельности Общества являются расходы, связанные с изготовлением и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, с выполнением работ и оказанием услуг, а также расходы, осуществление которых связано с предоставлением за плату во временное пользование своих активов по договорам аренды.

При формировании расходов по обычным видам деятельности в бухгалтерском учете Общества обеспечена их группировка по следующим элементам: материальные затраты, затраты на оплату труда, страховые взносы, амортизация, прочие затраты. Организован учет расходов по статьям затрат.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; курсовые разницы; расходы на осуществление мероприятий культурно-просветительского характера; прочие расходы.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учет расходов обеспечивает возможность раскрытия информации по видам деятельности Общества в разрезе элементов затрат.

5.8 Налоговый учет

ОАО «Северо-западная энергетическая управляющая компания» исчисляет и уплачивает налоги и сборы в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, законодательством Санкт-Петербурга о налогах и сборах, нормативными правовыми актами.

Налоговая политика Общества определяет совокупность допускаемых способов и методов определения доходов и расходов, их признания, оценки и распределения, а также учета иных необходимых для целей налогообложения показателей финансово-хозяйственной деятельности Общества.

Ведение регистров налогового учета, формирование налогооблагаемой базы по всем налогам и сборам, плательщиком которых является Общество, составление налоговой отчетности в отношении налогов и сборов, уплачиваемых по месту нахождения Общества, а также в отношении налогов и сборов, уплачиваемых по месту нахождения имущества Общества, осуществляет бухгалтерия Общества. Регистры налогового учета ведутся в виде специальных форм в электронном виде, а также на бумажных носителях.

Учет расчетов по налогам и сборам ведется на счетах бухгалтерского учета отдельно по каждому налогу и сбору, в разрезе уровней бюджетов (федеральный, бюджет субъекта РФ), а также в разрезе вида задолженности (по основной сумме налога или сбора, пени, штрафы).

5.9 Чистые активы Общества

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2011 г. составляют 207 671 тыс. руб. За отчетный период чистые активы уменьшились на 59 466 тыс. руб.

Уменьшение стоимости чистых активов Общества произошло за счет отрицательного финансового результата, полученного по итогам финансово-хозяйственной деятельности за 2011 год, сформировавшегося за счет расходов, связанных с ликвидацией основных средств и прочих активов, расходов в виде списанной дебиторской задолженности, а также за счет расходов, связанных с выплатами сотрудицам в связи с сокращением численности и штата работников.

5.10 Дивидендная политика

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2011 год получен убыток в сумме 61 250 тыс. руб. Основания для выплаты дивидендов нет.

Величина убытка, приходящегося на одну акцию составляет 0,0683 руб.

5.11 Информация об аудиторе

Решением Годового Общего собрания акционеров ОАО «Северо-западная энергетическая управляющая компания» аудитором Общества утверждено Общество с ограниченной ответственностью «РСМ Топ-Аудит». Место нахождения: 119285, г. Москва, ул. Пудовкина, д. 4.

ООО «РСМ Топ-Аудит» является членом саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческое партнерство «Российская Коллегия Аудиторов» и включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций указанной саморегулируемой организации аудиторов 30 декабря 2009 года за основным регистрационным номером 10305006873.

Раздел 6. Анализ финансового состояния и результатов деятельности Общества.

6.1. Основные финансово-экономические показатели деятельности Общества

Наименование показателей	2009 г. (факт)	2010 г. (факт)	2011 г. (факт)	2012 г.* (план)
Выручка от реализации продукции (услуг), тыс. руб.	279 438	205 755	16 423	13 454
Себестоимость продукции (услуг), тыс. руб.	256 093	203 357	20 314	10 986
Валовая прибыль (убыток), тыс. руб.	23 345	2 398	(3 891)	2 468
Управленческие расходы, тыс. руб.	-	-	29 152	15 783
Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	35 328	3 327	(61 250)	(36 508)
Всего активов, тыс. руб.	441 368	305 445	210 153	176 378
Собственный капитал, тыс. руб.	422 011	267 137	207 671	170 832
Инвестиционные вложения, тыс. руб.	2 876	4 073	2 654	1 460
Рентабельность собственного капитала (ROE), %	8,84	(21,69)	(24,57)	(17,61)
ЕБИТДА, тыс. руб.	66 976	21 615	(64 981,5)	(25 176)
Рентабельность продаж (ROS), %	8,35	1,17	(201,19)	(98,98)
Доходность совокупных активов (ROTA), %	9,51	1,26	(36,83)	(20,70)

Затраты на один рубль выручки в 2011 году составили 301 копейку при плане 312 копеек.

Выручка от реализации товаров, работ и услуг на 1 работника среднесписочной численности промышленно-производственного персонала составила 80,9 тыс. рублей на человека в месяц при плане 98,7 тыс. рублей.

Объем убытка с продаж на одного работника среднесписочной численности промышленно-производственного персонала составил 162,9 тыс. рублей на человека в месяц при плане 209,4 тыс. рублей.

По итогам деятельности в 2011 году Общество получило убыток от продаж в объеме 33 043 тыс. руб.

Убыток Общества за 2011 год составил 61 250 тыс. рублей при плане 107 734 тыс. рублей.

Рентабельность собственного капитала (ROE) Общества, обеспеченная денежным потоком, за 2010-2011 гг. снизилась с (21,69)% до (24,57)%, что было обусловлено получением убытка от деятельности за 2011 год по сравнению с прибылью за 2010 год.

Доходность совокупных активов (ROTA) снизилась за 2011 год и составила (36,83)%, что также было связано с уменьшением прибыли Общества в 2011 году по сравнению с 2010 годом.

Рентабельность продаж (ROS) Общества в 2011 году также снизилась по сравнению с 2010 годом и составила (201,19)%. Данное падение было обусловлено резким

* Прогноз показателей, предложенных для Бизнес-плана на 2012 год

снижением прибыли от продаж в 2011 году на 1 478,0% по сравнению с 2010 годом, что в свою очередь возникло в связи со снижением выручки от реализации продукции и услуг на 92,0% и со снижением затрат на 75,7% в 2011 году по сравнению с предыдущим годом.

6.2. Выручка от реализации продукции и услуг Общества

Совокупный объем выручки от реализации продукции и услуг Общества за 2011 год составил 16 423 тыс. рублей при плане 14 216 тыс. рублей и был получен от следующих видов деятельности:

- 1) выручка от сдачи движимого и недвижимого имущества в аренду;
- 2) выручка от прочей деятельности.

Виды деятельности	тыс. руб.			
	2009 г. (факт)	2010 г. (факт)	2011 г. (факт)	2012 г.* (план)
Сдача площадей в субаренду в административном здании, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Марсово поле, д.1	245 655	169 592	-	-
Сдача движимого и недвижимого имущества в аренду и субаренду	21 444	19 550	14 061	12 874
Прочая деятельность (услуги Столовой, услуги по техническому обслуживанию инженерной инфраструктуры сторонних зданий и прочее)	12 399	16 613	2 363	580
ИТОГО:	279 438	205 755	16 423	13 454

Выручка от сдачи в аренду движимого и недвижимого имущества в 2011 году составила 14 061 тыс. руб. или 85,6% общей выручки.

Выручка от прочей деятельности в 2011 году составила 2 363 тыс. руб. или 14,4% общей выручки за отчетный год.

Сумма общей выручки от реализации продукции и услуг в 2011 году уменьшилась на 92,0% по сравнению с 2010 годом. Снижение выручки обусловлено рядом событий, существенно повлиявших на финансовое состояние Общества и его деятельность в целом.

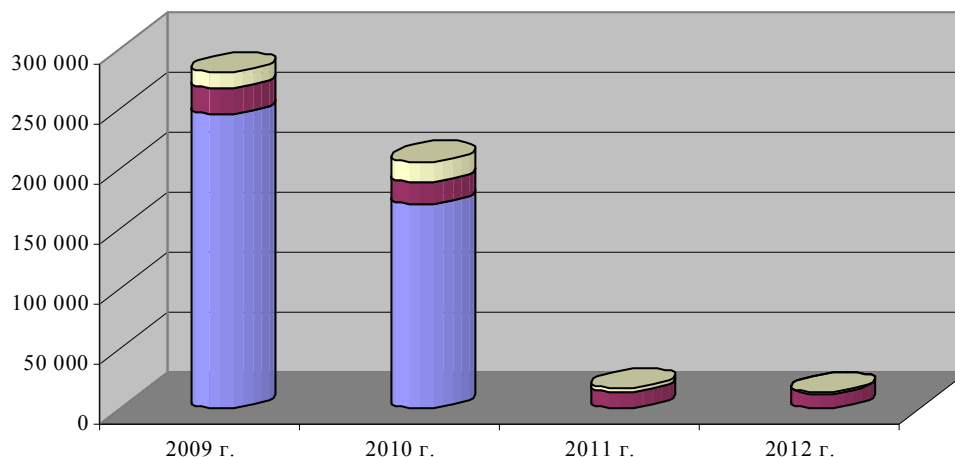
Вступило в силу Постановление Правительства г. Санкт-Петербурга от 04 мая 2010 года № 532 «О приспособлении для современного использования здания по адресу: Центральный район, Марсово поле, д. 1, литера А, под гостиницу» (публикация в газете «Строительный Еженедельник» № 24, 14.06.2010), в соответствии с которым 31.12.2010 г. расторгается договор аренды федерального недвижимого имущества от 15 августа 2003 г. № 01-688. Получено уведомление от «якорного» арендатора, обеспечивавшего более 80 % доходов, полученных от сдачи в субаренду всех помещений арендуемого Обществом административного здания, о расторжении договора субаренды недвижимого имущества № А-023/09/30091 от 01.01.2010 г. и освобождении занимаемых площадей с 01.11.2010 г. Постепенное освобождение занимаемых площадей началось в августе 2010 года и закончилось в декабре 2010 года. Таким образом, Общество потеряло возможность осуществления основного вида деятельности в 2011 году.

Выручка от сдачи движимого и недвижимого имущества в аренду уменьшилась за 2011 год на 28,1% в связи с возвратом арендаторами морально и физически изношенных основных средств и с продажей недвижимого и движимого имущества, ранее сдаваемого в аренду.

* Прогноз показателей, предложенных для Бизнес-плана на 2012 год

Размер выручки от прочей деятельности также уменьшился в 2011 году по сравнению с 2010 годом на 85,8%, что было связано с отказом от оказания услуг по эксплуатации инженерной инфраструктуры сторонних административных зданий.

Структура выручки от реализации продукции и услуг ОАО «СЗЭУК»



- Прочая деятельность (услуги Столовой, услуги по техническому обслуживанию инженерной инфраструктуры сторонних зданий и прочее)
- Сдача движимого и недвижимого имущества в аренду и субаренду
- Сдача площадей в субаренду в административном здании, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Марсово поле, д.1

В 2012 году планируется сохранение выручки на уровне 2011 года.

6.3. Информация об объеме энергоресурсов, использованных в отчетном году.

Вид энергетического ресурса	Объем потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объем потребления тыс.руб
Электрическая энергия	132147	кВтч	560,1
Бензин автомобильный	3263,1	литр	77,6

6.4. Себестоимость продукции и услуг Общества

Объем затрат на производство и реализацию продукции и услуг Общества за 2011 год (включая управленческие расходы) составил 49 466 тыс. рублей при плане 44 376 тыс. рублей.

Виды затрат	тыс. руб.			
	2009 г. (факт)	2010 г. (факт)	2011 г. (факт)	2012 г. (план)*
Арендная плата	94 496	76 316	2 055	2 022
Затраты на оплату труда и социальные отчисления	69 569	63 808	24 614	10 023

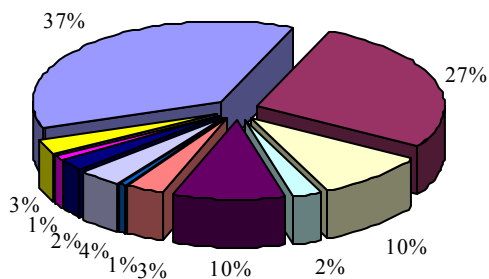
* Прогноз показателей, предложенных для Бизнес-плана на 2012 год

Виды затрат	2009 г. (факт)	2010 г. (факт)	2011 г. (факт)	2012 г.* (план)
Амортизация основных средств	25 012	17 767	12 418	11 332
Работы и услуги производственного характера, в т.ч.	31 171	14 348	2 094	574
Ремонтные работы	24 815	6 303	217	-
Материальные затраты	8 623	6 948	427	120
Налоги и сборы, относимые на себестоимость	1 956	1 482	883	399
Коммунальные услуги	9 514	10 462	1 502	38
Расходы по обеспечению безопасности	5 764	3 642	8	-
Расходы на страхование	2 531	2 602	671	66
Прочие затраты	7 457	5 982	4 794	2 195
ВСЕГО:	256 093	203 357	49 466	26 769

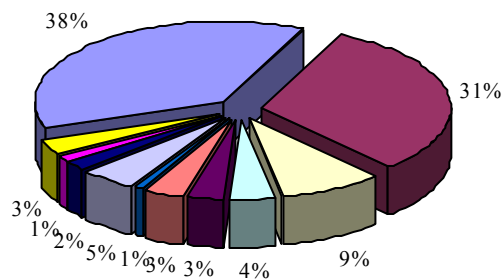
Объем затрат на производство и реализацию продукции и услуг Общества в 2011 году уменьшился на 75,7% по сравнению с 2010 годом. Уменьшение объема затрат произошло за счет снижения арендной платы, вследствие передачи КУГИ Санкт-Петербурга административного здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Марсово поле, д.1, в апреле 2011 года; сокращения персонала компании; уменьшения затрат на работы и услуги производственного характера, в частности ремонтных работ; снижения расходов на обеспечение безопасности, а также уменьшение суммы амортизационных отчислений, в т.ч. и за счет выбытия основных средств.

Структура себестоимости продукции и услуг Общества на протяжении 2009-2011 гг. изменяется. Наиболее значительно в общем объеме себестоимости изменяется доля затрат на оплату труда и социальных отчислений, которая с 2009 год по 2011 год увеличилась с 27% до 50%, несмотря на значительное сокращение персонала, но при этом произошло резкое сокращение общего объема затрат (с 2009 года по 2011 год на 81%). Доля амортизационных отчислений, с 2009 года по 2011 год также увеличилась с 10% до 25% несмотря на продажу имущества и выбытие морально и физически изношенных основных средств, и доля арендной платы, которая наоборот уменьшается с 37% до 4% в связи с возвратом административного здания.

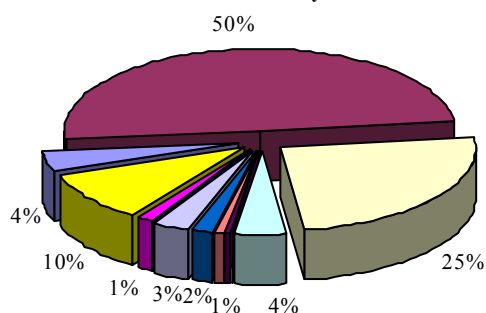
Структура себестоимости ОАО "СЗЭУК"
в 2009 году



Структура себестоимости ОАО "СЗЭУК"
в 2010 году



Структура себестоимости ОАО "СЗЭУК"
в 2011 году



- Арендная плата
- Затраты на оплату труда и социальные отчисления
- Амортизация основных средств
- Работы и услуги производственного характера
- Ремонтные работы
- Материальные затраты
- Налоги и сборы, относимые на себестоимость
- Коммунальные услуги
- Расходы по обеспечению безопасности
- Расходы на страхование
- Прочие затраты

Основная доля затрат Общества в 2011 году приходилась на следующие виды затрат:

- затраты на оплату труда и ОСВ – 24 614 тыс. рублей или 50%;
- амортизация ОС – 12 418 тыс. рублей или 25%;
- услуги и работы производственного характера – 2 094 тыс. рублей или 4%;
- арендная плата – 2 055 тыс. рублей или 4%;
- коммунальные услуги – 1 502 тыс. рублей или 3%;
- юридические услуги – 1 329 тыс. рублей или 3%.

Затраты Общества на страхование в 2011 году составили 671 тыс. рублей, из них:

- добровольное медицинское страхование и страхование от несчастных случаев и болезней работников – 418 тыс. рублей;
- страхование имущества (административное здание, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Марсово поле, д.1) – 136 тыс. рублей;
- страхование автотранспортных средств (ОСАГО и КАСКО) – 117 тыс. рублей.

В 2012 году планируется снижение затрат на реализацию продукции и услуг Общества на 45,9% по отношению к 2011 году за счет уменьшения затрат на оплату труда и социальные отчисления на 59,3%.

6.5. Прибыль (убыток) от реализации продукции и услуг Общества

Валовый убыток Общества за 2011 год составил 3 891 тыс. рублей при плановом убытке 30 160 тыс. рублей и был получен от следующих видов деятельности:

Виды деятельности	тыс. руб.			
	2009 г. (факт)	2010 г. (факт)	2011 г. (факт)	2012 г. (план)*

* Прогноз показателей, предложенных для Бизнес-плана на 2012 год

Сдача движимого и недвижимого имущества в аренду и субаренду	27 441	4 217	(4 695)	2 392
Прочая деятельность (услуги Центра оперативной полиграфии, услуги Столовой, услуги по эксплуатации инженерной инфраструктуры сторонних административных зданий и прочее)	(4 096)	(1 820)	804	76
ВСЕГО:	23 345	2 398	(3 891)	2 468

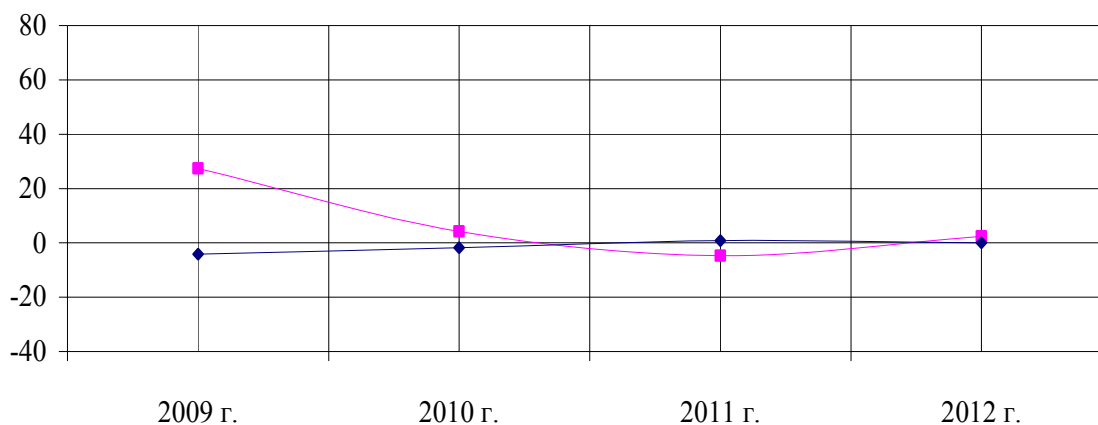
Прибыль от реализации продукции и услуг Общества на протяжении 2009-2010 гг. формировалась исключительно за счет сдачи площадей в субаренду и сдачи движимого и недвижимого имущества в аренду. Прочая деятельность Общества за счет услуг Столовой в течение всей деятельности Общества являлась убыточной, но значимой социально как для Общества, так и для всех его арендаторов.

В 2011 году убыток от реализации продукции и услуг Общества от сдачи движимого и недвижимого имущества в аренду и субаренду был связан с потерей возможности осуществления основного вида деятельности – сдачи в субаренду помещений в административном здании, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Марсово поле, д.1. Кроме того, в связи с необходимостью в сложившихся условиях оптимизации штатной численности и сокращению персонала Общество несет затраты по выплатам сотрудникам, связанным с проводимыми мероприятиями.

Прочая деятельность Общества в 2011 году становится прибыльной в связи с ликвидацией убыточного подразделения Столовая, обусловленной расторжением договора аренды административного здания, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Марсово поле, д. 1.

Динамика валовой прибыли по видам деятельности ОАО "СЗЭУК"

млн.руб.



■ Сдача движимого и недвижимого имущества в аренду и субаренду

◆ Прочая деятельность (услуги столовой, услуги по эксплуатации инженерной инфраструктуры сторонних административных зданий)

В 2009 году значимое влияние на размеры чистой прибыли Общества оказывала относительно высокая валовая прибыль, так чистая прибыль составила 35 328 тыс. рублей за счет валовой прибыли в размере 23 345 тыс. рублей, а также доходам от участия в других организациях (дивиденды ЗАО «ЛЭИВО» за 2008 год) – 18 414 тыс. рублей.

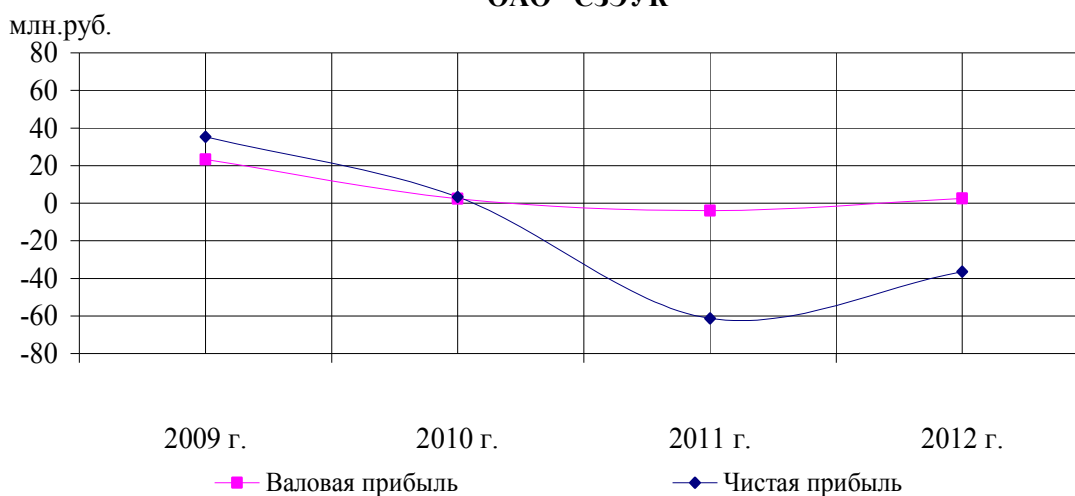
Величину чистой прибыли Общества в 2010 году в размере 3 327 тыс. рублей в целом сформировали собой валовая прибыль в размере 2 398 тыс. рублей, прочие доходы и расходы Общества.

В 2011 году Общество, несмотря на получение валовой прибыли по прочей деятельности в размере 804 тыс. рублей, получило валовый убыток равный 3 891 тыс. рублей. И при учете прочих доходов и расходов, величина чистого убытка составила 61 250 тыс. рублей.

Прочие доходы Общества за 2011 год составили 28 573 тыс. рублей, из них, доходы от списания кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности – 5 485 тыс. рублей, доходы, связанные с реализацией ОС и МПЗ – 5 364 тыс. рублей и прочие доходы – 109 тыс. рублей. Кроме того, в составе прочих доходов ОАО «СЗЭУК» отражены доходы от участия в других организациях (дивиденды ЗАО «ЛЭИВО» за 2010 год) – 14 428 тыс. рублей, проценты к получению от банковских депозитных вкладов – 3 187 тыс. рублей.

Прочие расходы Общества за 2011 год составили 72 930 тыс. рублей, из них расходы связанные с реализацией ОС и МПЗ – 1 655 тыс. рублей, выбытие без дохода – 22 437 тыс. рублей, резерв по сомнительным долгам – 4 736 тыс. рублей, расходы по выплате вознаграждений Совету директоров и Ревизионной комиссии – 1 500 тыс. рублей, расходы на проведение очередного собрания акционеров – 458 тыс. рублей, затраты социального характера – 112 тыс. рублей, расходы на управление капиталом – 128 тыс. рублей, расходы на банковское обслуживание – 110 тыс. рублей, расходы от списания дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности – 39 044 тыс. рублей, пени, штрафы, неустойки – 2 323 тыс. рублей и прочие расходы – 427 тыс. рублей.

**Динамика соотношения валовой и чистой прибыли
ОАО "СЗЭУК"**



6.6. Показатели платежеспособности (ликвидности) Общества

Наименование показателей (нормативное значение)	2009 г. (факт)	2010 г. (факт)	2011 г. (факт)
Коэффициент абсолютной (мгновенной) ликвидности (0,2-0,3)	5,09	3,68	93,97
Коэффициент срочной (быстрой) ликвидности (1)	12,21	6,07	128,32
Коэффициент текущей ликвидности (2)	17,39	6,16	128,58

На протяжении, за 2009-2010 гг. произошел существенный рост объема денежных средств и краткосрочных финансовых вложений Общества при достаточно высоком и не снижающемся уровне дебиторской задолженности. В течение 2011 года произошло уменьшение кредиторской и дебиторской задолженности и, как результат, резкое повышение показателей платежеспособности.

Таким образом, к концу 2011 года финансовое состояние Общества ухудшилось по сравнению с 2010 годом, однако уровень всех показателей на конец отчетного года значительно превышает нормативные значения, что говорит о том, что Общество не испытывает дефицита свободных денежных средств. На конец 2011 года Общество имеет абсолютно ликвидный баланс, отражающий полное покрытие наиболее срочных обязательств наиболее ликвидными активами.

6.7. Показатели финансовой устойчивости Общества

Наименование показателей (нормативное значение)	2009 г. (факт)	2010 г. (факт)	2011 г. (факт)
Стоимость чистых активов, тыс. руб.	422 011	267 137	207 671
Коэффициент финансовой независимости (автономии или концентрации собственных средств) (0,5-0,6)	0,96	0,87	0,99
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (0,1)	0,93	0,82	0,98
Соотношение собственного и заемного капитала	21,80	6,97	83,66
Отношение суммы привлеченных средств к капиталу и резервам (коэффициент капитализации) (>1)	0,05	0,14	0,01

Динамика уменьшения стоимости чистых активов Общества на протяжении 2009-2011гг. на 50,8% обусловлена снижением стоимости внеоборотных активов Общества в связи с продажей части основных средств и списанием неликвидных основных средств, а также естественным износом основных средств без их дальнейшего возобновления.

Уровень коэффициента автономии и его рост в 2011 году, по сравнению с предыдущим отчетным периодом, свидетельствует о финансовой прочности Общества, стабильности и независимости от внешних кредиторов.

Рост коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами в 2011 году по сравнению с 2010 годом и его значение, близкое к единице, что говорит о том, что Общество полностью обеспечено оборотными активами за счет собственных средств и имеет финансовую устойчивость близкую к абсолютной.

Соотношение собственного и заемного капитала в 2011 году увеличилось по сравнению с 2010 годом на 1 100,3%, что свидетельствует об усилении позиции собственных средств Общества по отношению к заемным средствам в связи с уменьшением кредиторской задолженности.

Коэффициент капитализации Общества за период с 2009 по 2011 гг. уменьшился более чем в 5 раз (с 0,05 до 0,01), что обусловлено уменьшением средств собственного капитала и кредиторской задолженности.

Планируемое увеличение соотношения собственного и заемного капитала и снижение коэффициента капитализации к концу 2011 года позволит снизить зависимость Общества от внешних инвесторов и кредиторов.

6.8. Показатели деловой активности Общества

Наименование показателей	2009 г. (факт)	2010 г. (факт)	2011 г. (факт)
Оборачиваемость дебиторской задолженности, раз	2,39	2,47	0,44
Оборачиваемость кредиторской задолженности, раз	15,09	8,75	0,06
Уровень просроченной кредиторской задолженности, %	7,10	1,51	0,00
Период оборачиваемости дебиторской задолженности, дни	129,47	125,40	710,5
Период оборачиваемости кредиторской задолженности, дни	24,20	41,72	6 388,7
Соотношение дебиторской и кредиторской задолженностей	8,02	2,57	40,2
Краткосрочная задолженность, тыс. руб.	16 416	34 984	938,3

Группа коэффициентов деловой активности отражает эффективность использования Обществом собственных средств и помогает получить адекватную картину финансового состояния Общества.

Оборачиваемость дебиторской задолженности на конец 2011 года увеличилась, что связано с резким снижением выручки в 2011 году по сравнению с предыдущим отчетным периодом. Доля дебиторской задолженности в общем объеме текущих активов снизилась, однако положительные тенденции связаны прежде всего со снижением в выручки в отчетном году.

Оборачиваемость кредиторской задолженности за 2009-2011 гг. сократилась почти до нулевого значения, а период оборачиваемости кредиторской задолженности за данный период вырос в связи с резким снижением выручки от реализации продукции и услуг и сокращением кредиторской задолженности.

Уровень просроченной кредиторской задолженности Общества в общем объеме кредиторской задолженности на протяжении 2009-2011 гг. резко сократился с 7,1% до 0,0%, что объясняется увеличением уровня текущей кредиторской задолженности в общем объеме кредиторской задолженности.

Резкий рост соотношения дебиторской и кредиторской задолженностей обусловлен резким снижением уровня кредиторской задолженности (на 1 464,2%) по сравнению с 2010 годом. Значения данного показателя чрезвычайно высоко, поэтому кроме положительного отсутствия зависимости Общества от кредиторов, существует тенденция отвлечения денежных средств из оборота, что при имеющемся уровне ликвидности не несет негативных последствий для Общества в ближайшее время.

По состоянию на 31.12.2011 года задолженности по кредитам Общество не имело.

В целом Общество имеет экономическую самостоятельность и способно эффективно развиваться. Однако, отсутствие решения акционеров Общества в отношении планов и направления развития Общества, не позволяет охарактеризовать финансовое состояние Общества как стабильное и устойчивое.

6.9. Отчет о прибылях и убытках Общества

					тыс. руб.
Наименование показателя	Код	2009 г. (факт)	2010 г. (факт)	2011 г. (факт)	2012 г.* (план)
1	2	3	4	5	6
Доходы и расходы по обычным видам деятельности					
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	279 438	205 755	16 423	13 454
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	(256 093)	(203 357)	(20 314)	(10 986)
Валовая прибыль	029	23 345	2 398	(3 891)	2 468
Коммерческие расходы	030	—	—	—	—
Управленческие расходы	040	—	—	(29 152)	(15 783)
Прибыль (убыток) от продаж	050	23 345	2 398	(33 043)	(13 316)
Прочие доходы и расходы (сальдо)		18 617	1 451	(44 357)	(23 193)
Проценты к получению	060	3 346	2 167	3 187	2 507
Проценты к уплате	070	—	—	—	—
Доходы от участия в других организациях	080	18 414	10 010	14 428	—
Прочие доходы	090	2 751	126 129	10 958	2 347
Прочие расходы	100	(5 894)	(136 856)	(72 930)	(28 046)
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	41 962	3 848	(77 399)	(36 508)
Отложенные налоговые активы	141	1 060	(82)	14 209	—
Отложенные налоговые обязательства	142	(2 828)	(384)	1 940	—
Текущий налог на прибыль	150	(4 864)	(55)	—	—
Иные аналогичные обязательные платежи	144	(2)	—	—	—
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	190	35 328	3 327	(61 250)	(36 508)

* Прогноз показателей, предложенных для Бизнес-плана на 2012 год

6.10. Бухгалтерский баланс Общества.

тыс. руб.

Наименование статей	Код	2009 г. (факт)	2010 г. (факт)	2011 г. (факт)	2012 г.* (план)
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	110	–	–	–	–
Основные средства	120	76 007	60 066	24 103	12 173
Незавершенное строительство	130	72 459	22 416	23 210	–
Доходные вложения в материальные ценности	135	–	–	–	–
Долгосрочные финансовые вложения	140	5 830	5 830	5 830	5 830
Отложенные налоговые активы	145	1 662	1 580	15 789	15 862
Прочие внеоборотные активы	150	–	–	–	–
Итого по разделу I	190	155 958	89 892	68 932	33 685
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	210	67 325	1 611	115	115
в том числе:					
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	1 760	614	115	115
животные на выращивании и откорме	212	–	–	–	–
затраты в незавершенном производстве	213	–	–	–	–
готовая продукция и товары для перепродажи	214	184	–	–	–
товары отгруженные	215	–	–	–	–
расходы будущих периодов	216	65 381	–	–	–
прочие запасы и затраты	217	–	997	–	–
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	17 607	1 672	176	–
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	–	–	–	–
в том числе покупатели и заказчики	231	–	–	–	–
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	116 966	83 412	37 723	39 326
в том числе покупатели и заказчики	241	70 699	33 948	11 663	14 418
Краткосрочные финансовые вложения	250	40 000	45 194	85 487	–
Денежные средства	260	43 512	83 664	17 719	102 317
Прочие оборотные активы	270	–	–	–	–
Итого по разделу II	290	285 410	215 553	141 221	142 694
БАЛАНС	300	441 368	305 445	210 153	176 378
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал	410	269 209	269 209	269 209	269 209
Собственные акции, выкупленные у акционеров	411	–	–	–	–
Добавочный капитал	420	124 640	–	–	–
Резервный капитал	430	5 485	7 251	7 418	7 418
в том числе:					

* Прогноз показателей, предложенных для Бизнес-плана на 2012 год

Наименование статей	Код	2009 г. (факт)	2010 г. (факт)	2011 г. (факт)	2012 г.* (план)
резервы, образованные в соответствии с законодательством	431	–	–	–	–
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	5 485	7 251	7 418	7 418
Нераспределенная прибыль прошлых лет	460	696	696	2 480	2 480
Непокрытый убыток прошлых лет	465	(13 347)	(13 347)	(10 186)	(71 766)
Нераспределенная прибыль отчетного года	470	35 328	3 327	–	–
Непокрытый убыток отчетного года	475	–	–	(61 250)	(36 508)
Итого по разделу III	490	422 011	267 136	207 671	170 832
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Займы и кредиты	510	–	–	–	–
Отложенные налоговые обязательства	515	2 941	3 325	1 384	1 394
Прочие долгосрочные обязательства	520	–	–	–	–
Итого по разделу IV	590	2 941	3 325	1 384	1 394
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Займы и кредиты	610	–	–	–	–
Кредиторская задолженность	620	14 563	32 445	938	3 235
в том числе:					
поставщики и подрядчики	621	3 984	26 158	236	562
задолженность перед персоналом организации	622	–	–	–	–
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	–	–	–	–
задолженность по налогам и сборам	624	10 526	5 976	21	2 630
прочие кредиторы	625	81	311	14	43
Задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов	630	1 823	2 539	667	699
Доходы будущих периодов	640	–	–	–	–
Резервы предстоящих расходов	650	–	–	160	218
Прочие краткосрочные обязательства	660	–	–	–	–
Итого по разделу V	690	16 416	34 984	1 098	4 152
БАЛАНС	700	441 368	305 445	210 153	176 378

Раздел 7. Инвестиционная деятельность Общества.

Инвестиционная деятельность Общества в 2011 году осуществлялась в соответствии с «Положением об инвестиционной деятельности ОАО «СЗЭУК», утвержденным на Совете директоров Общества (Протокол №4 от 27.02.2006 года), и в соответствии с «Инвестиционной программой ОАО «СЗЭУК» на 2011 год», утвержденной на Совете директоров Общества (Протокол №57 от 01.03.2011 года) в рамках «Бизнес-плана ОАО «СЗЭУК» на 2011 год».

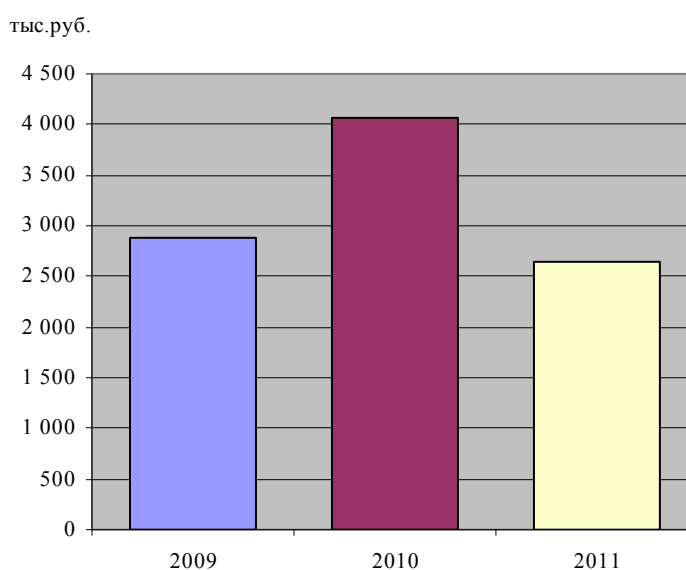
7.1. Параметры инвестиционной деятельности

Таблица 1

Наименование	2011 год, тыс. руб.		
	Освоение	Ввод ОФ	Финансирование (с НДС)
ОАО «СЗЭУК»	2 653,7	0,0	2 807,0

В 2011 году было освоено инвестиций в размере 2 653,7 тыс. рублей, ввода основных фондов не производилось и профинансировано инвестиций на сумму 2 807,0 тыс. рублей.

**Объем капиталовложений
ОАО «Северо-Западная энергетическая управляющая
компания» за 2009-2011 годы**



В 2011 году объем капитальных вложений сократился на 1 418,8 тыс. рублей или 34,8% по сравнению с 2010 годом, что было обусловлено отсутствием приобретений объектов основных средств общеадминистративного назначения.

7.2. Направление и структура капитальных вложений

В таблице 2 приведена структура капитальных вложений Общества за 2009-2011 гг.

Таблица 2

Наименование	Ед. измерения	2009 год	2010 год	2011 год
Направления инвестиционной деятельности – итог:	тыс. руб.	2 875,6	4 072,5	2 653,7
Прочие производственные и хозяйственные объекты	тыс. руб.	1 313,6	31,0	-

Наименование	Ед. измерения	2009 год	2010 год	2011 год
Приобретение основных средств	тыс. руб.	581,9	3 061,4	-
Арендная плата за земельный участок в г. Выборг Ленинградской области	тыс. руб.	980,1	980,1	2 653,7

На протяжении 2009-2011гг. направление и структура капитальных вложений Общества изменяется незначительно.

Инвестиционная программа Общества на 2011 год предусматривала инвестиции в объеме 980,1 тыс. рублей (капитализированная арендная плата за земельный участок, на котором находится объект незавершенного строительства, в г. Выборг).

Фактическое выполнение инвестиционной программы по итогам 2011 года составило 2 653,7 тыс. рублей (капитализированная арендная плата за земельный участок, на котором находится объект незавершенного строительства, в г. Выборг). Увеличение факта выполнения инвестиционной программы по сравнению с планом, связано с изменением размера годовой арендной платы за земельный участок в г. Выборг на 2011 год (уведомление к договору №1056 Администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области от 08.02.2011 года)

В 2011 году Обществом было запланировано финансирование капитальных вложений в сумме 980,1 тыс. рублей с учетом НДС (капитализированная арендная плата за земельный участок, на котором находится объект незавершенного строительства, в г. Выборг).

Фактическое финансирование инвестиционной программы в 2011 году составило 2 807,0 тыс. рублей с учетом НДС, в том числе:

1. приобретение объектов основных средств: аванс на поставку трансформатора ТМГ11-100 10/0,4 Д/У и подстанции КТП-ТАС к/к 100/10/0,4 – 153,3 тыс. рублей;
2. прочие инвестиции (капитализированная арендная плата за земельный участок, на котором находится объект незавершенного строительства, в г. Выборг) – 2 653,7 тыс. рублей;

Перевыполнение финансирования инвестиционной программы Общества относительно плана в 2011 году было связано с увеличением размера годовой арендной платы за земельный участок, на котором находится объект незавершенного строительства в г. Выборг.

Ввод основных фондов по итогам 2011 года не производился.

7.3. Источники финансирования инвестиционной программы

Финансирование инвестиционной программы 2011 года производилось только за счет собственных источников (неиспользованная амортизация прошлых лет), без привлечения кредитных ресурсов, и составило 2 807,0 тыс. рублей с учетом НДС.

Таблица 3

Наименование	Ед. измерения	2011 год, сумма с НДС
Источники инвестиций, всего	тыс. руб.	2 807,0
Неиспользованная амортизация прошлых лет	тыс. руб.	2 807,0

В 2012 году планируется финансирование инвестиционной программы в размере 729,8 тыс. рублей с учетом НДС (капитализированная арендная плата за земельный участок в г. Выборг за первое полугодие). Во втором квартале планируется продажа объекта незавершенного строительства, расположенного в г. Выборг.

Таблица 4

Наименование	Ед. измерения	2011 год	2012 год* (план)
Итого капиталовложений, в т.ч.:	тыс. руб.	2 653,7	729,8
Прочее	тыс. руб.	2 653,7	729,8

В рамках осуществления инвестиционной деятельности ОАО «СЗЭУК» в 2012 году планируются инвестиции в объеме 729,7 тыс. рублей (капитализированная арендная плата за земельный участок в г. Выборг за первое полугодие).

В соответствии с проектом бизнес-плана на 2012 год Общество будет осуществлять следующие виды деятельности:

1. сдача в аренду собственного движимого и недвижимого имущества;
2. прочие услуги.

Исходя из данных направлений деятельности, дальнейшая инвестиционная политика будет складываться на основе выполнения обязательств по договорам аренды движимого и недвижимого имущества (поддержания основных средств по данным видам деятельности в эксплуатационном состоянии).

Источником финансирования капитальных вложений в 2012 году станут амортизационные отчисления.

* Прогноз показателей, предложенных для Бизнес-плана на 2012 год

Раздел 8. Кадровая политика и социальная ответственность.

Кадровая политика является важнейшей составной частью управления Общества и представляет систему принципов, правил и норм, определяющих основное направление работы с персоналом в условиях сокращения бизнеса. Кадровая политика опирается на административные, экономические, социально-психологические методы работы и использует их в сбалансированном комплексе.

Основная цель кадровой политики Общества в рамках сокращения бизнеса – это разумное сочетание процессов сохранения и поддержания оптимального численного и качественного состава персонала Общества, способного на высоком профессиональном уровне обеспечить решение производственных задач.

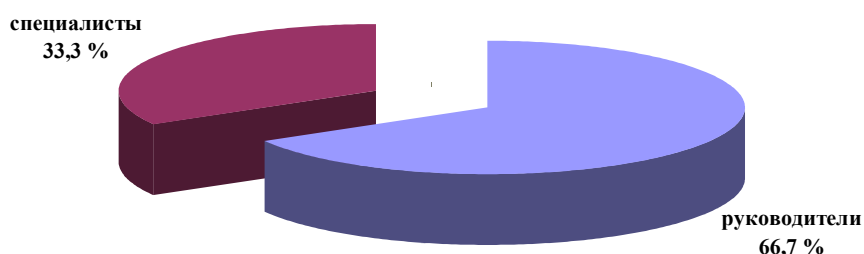
Основными задачами кадровой политики являются:

- **эффективное использование мастерства и потенциальных возможностей каждого работника;**
- **планирование оптимизации персонала;**
- **соблюдение прав, льгот и гарантий работников.**

8.1 Численность и структура работников

	2009 год		2010 год		2011 год	
	Количество, чел	% от общей численности	Количество, чел	% от общей численности	Количество, чел	% от общей численности
Всего	129	100 %	45	100%	6	100%
Руководители	24	18,6 %	16	35,6 %	4	66,7 %
Специалисты	26	20,2 %	14	31,1 %	2	33,3 %
Рабочие	79	61,2 %	15	33,3 %	0	0 %

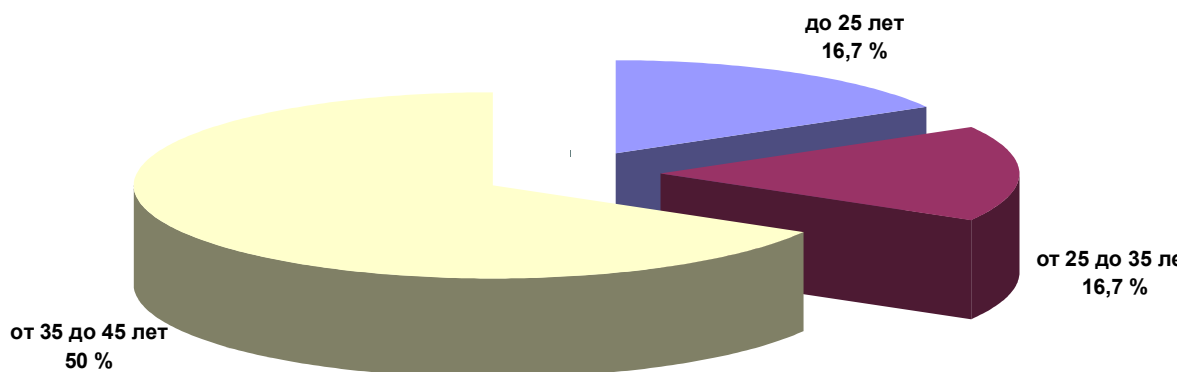
В 2011 году в ОАО «СЗЭУК» проводились мероприятия по оптимизации численности персонала, что обусловлено решением Комиссии по управлению непрофильными активами ОАО «Холдинг МРСК», протокол № 13 от 16.08.2010 г. В результате проведенных организационно-штатных мероприятий списочная численность компании на конец года составляет 6 человек. Это руководители и специалисты, обеспечивающие работу Компании.



Структура персонала ОАО «СЗЭУК» по категориям на 31.12. 2011 года

	2009 год		2010 год		2011 год	
	Количество, чел	% от общей численности	Количество, чел	% от общей численности	Количество, чел	% от общей численности
Всего	129	100 %	45	100%	6	100%
До 25 лет	8	6,2 %	3	6,7 %	1	16,7 %
От 25 до 35 лет	17	13,2 %	9	20 %	1	16,7 %
От 35 до 45 лет	19	14,7 %	12	26,7 %	4	66,6 %
От 45 лет до пенсионного возраста	55	42,6 %	17	37,7 %	0	0 %
Работающие пенсионеры	30	23,3 %	4	8,9 %	0	0 %

За отчетный период сократилось количество работников от 35 до 45 лет. Последнее можно отнести к естественному оттоку персонала в связи с отсутствием перспектив развития компании и сокращения бизнеса.



Структура персонала ОАО «СЗЭУК» по возрастным группам на 31.12.2011 года

	2009 год		2010 год		2011 год	
	Количество, чел	% от общей численности	Количество, чел	% от общей численности	Количество, чел	% от общей численности
Всего	129	100 %	45	100%	6	100%
высшее	38	29,5 %	20	44,4 %	6	100 %

	2009 год Количество, чел /% от общей численности		2010 год Количество, чел /% от общей численности		2011 год Количество, чел /% от общей численности	
среднее профессиональное	22	28,4 %	8	17,8 %	0	0 %
среднее полное	69	53,5 %	17	37,8 %	0	0 %

8.2. Социальная политика

Социальная политика – часть кадровой политики, направленная на обеспечение социальной защищенности работников Общества.

В результате проведенных в Обществе организационно-штатных мероприятий за отчетный период было уволено 39 чел., из них: по сокращению штата работников 37 чел, по инициативе работника 2 чел. Все необходимые мероприятия по высвобождению работников проводились в строгом соответствии с трудовым законодательством РФ (изданы необходимые приказы, информированы служба занятости и профсоюзный орган, работала комиссия по определению преимущественного права оставления на работе работников, подлежащих увольнению, уведомления вручались не менее, чем за 2 месяца до предстоящего увольнения и т.д.). При увольнении производилась выплата выходного пособия в размере среднемесячной заработной платы, а также сохранялся средний месячный заработок на период трудоустройства в соответствии со статьей 178 ТК РФ. Высвобождаемым пенсионерам дополнительно выплачивалась премия, предусмотренная Коллективным договором.

8.3. Охрана труда.

Основными целями службы охраны труда в ОАО «СЗЭУК» являются вопросы охраны здоровья работников и повышение безопасности труда.

При поступлении на работу работники проходят обязательные предварительные мед-осмотры, вводный инструктаж по охране труда по утвержденной программе. Проведение всех видов инструктажей (вводного, первичного, повторного, внепланового, целевого) регистрируется в соответствующих журналах проведения инструктажей. По всем профессиям и видам работ разработаны и утверждены инструкции по охране труда.

Приоритет жизни и здоровья работников – один из основных принципов деятельности нашего компании.

Раздел 9. Задачи и перспективы Общества на 2011 год.

9.1. Главная цель Общества.

Главной целью ОАО «СЗЭУК» является работа по обеспечению положительной динамики развития Общества и увеличение экономической эффективности, прибыльности, коммерческой привлекательности за счет:

- сдачи в аренду движимого и недвижимого имущества;
- реализация непрофильных объектов недвижимого имущества;
- сдача в аренду IT-имущества и каналов связи;
- взыскания дебиторской задолженности;
- списание неликвидных основных средств.

9.2. Задачи Общества.

Важнейшими задачами Общества являются:

- реализация стратегии, предусматривающая безубыточную деятельность;
- сдача с аренду движимого и недвижимого имущества;
- реализация непрофильных активов;
- разработка планов развития новых направлений деятельности в области информационных технологий, строительства сооружений связи, по организации автотранспортного предприятия, по оказанию услуг комплексного технического обслуживания объектов недвижимости.

9.3. Перспективы развития Общества.

Перспективы развития Общества связаны с намерением ОАО «СЗЭУК» выйти на принципиально новый уровень развития, освоением новых видов деятельности, получением прибыли за счет расширения выполняемых видов деятельности, предусмотренных Уставом Общества.

Для получения прибыли Общество вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законом.

Достижение перспектив развития Общества базируется на принципах:

- формирование высокопрофессионального и сплоченного коллектива за счет вовлечения всех работников в процесс развития Общества, планирования профессионального и должностного роста работников, применение эффективной системы материального стимулирования и морального поощрения;
- расширение объема и видов предоставляемых услуг для заказчиков;
- сокращение непроизводительных расходов на основе постоянного анализа текущих результатов производственно-хозяйственной деятельности;
- повышение качества оказываемых услуг и снижение удельных затрат на выполняемые работы.

Имея достаточное количество ресурсов, Общество способно эффективно развиваться.

Раздел 10. Справочная информация об Обществе.

10.1 Сведения об Обществе

- Полное наименование: Открытое акционерное общество «Северо-Западная энергетическая управляющая компания»
- Сокращенное наименование: ОАО «СЗЭУК»
- ИНН: 7841322263
- Р/с: 40702810718010000020 филиал ОПЕРУ ОАО «Банк ВТБ в Санкт-Петербурге» г. Санкт-Петербург
- К/с: 30101810200000000704;
- БИК: 044030704
- Телефон (812) 676-72-43
- Факс (812) 676-72-43
- Юридический адрес: 191186, г. Санкт-Петербург, Марсово поле, дом 1;
- Почтовый адрес: 191186, г. Санкт-Петербург, Марсово поле, дом 1;
- Адрес местонахождения: 191317 г. Санкт-Петербург, пл. Ал.Невского, д. 2, лит. Б
- Адрес в Internet: <http://www.nw-upr.ru>

10.2 Сведения о регистраторе Общества

- Полное наименование: Открытое акционерное общество «Регистратор Р.О.С.Т.»;
- Сокращенное наименование: ОАО «Регистратор Р.О.С.Т.»;
- Место нахождения регистратор: 107996, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп.13
- Почтовый адрес: 107996, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, а/я 9
- Контактный телефон по вопросам обслуживания акционеров (495) 771-73-35
- Лицензия:
- Номер лицензии: № 10-000-1-00264
- Дата выдачи лицензии: 03.12.2002 года
- Орган, выдавший лицензию: Федеральная комиссия по рынку ценных бумаг
- Срок действия лицензии регистратора на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг: бессрочная
- Дата, с которой ведение реестра именных ценных бумаг эмитента осуществляется регистратором: 01.11.2010 года.
- Представительство в Санкт-Петербурге ОАО «Регистратор Р.О.С.Т.»
- Местонахождение: 199026, Санкт-Петербург, 26-я линия Васильевского острова, д.15, корп.2, лит.А
- Контактный телефон по вопросам обслуживания акционеров (812) 322-76-27
- Адрес страницы в Интернете: www.rrost.ru

10.3 Сведения об аудитор Общества

- Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «РСМ ТОП-АУДИТ»
- Сокращенное наименование: ООО «РСМ ТОП-АУДИТ»
- Место нахождения: 119285, г. Москва, ул. Пудовкина, д.4
- Фактический адрес: 119017, г. Москва, ул. Б.Ордынка, д. 54
- Номер телефона, факса Телефон: (495) 363-28-48
Факс: (495) 981-41-21
- Адрес страницы в Интернет: www.top-audit.ru

ООО «РСМ ТОП-АУДИТ» является членом саморегулируемой организации аудиторов «Российская Коллегия Аудиторов».