

Утверждён:  
решением Совета директоров  
ЗАО ТПК «ЭЛКО»  
Протокол № 17 от  
«4» апреля 2016 г.

Утверждён:  
решением Общего собрания акционеров  
ЗАО ТПК «ЭЛКО»  
Протокол № 17 от  
«16» мая 2016 г.

**ГОДОВОЙ ОТЧЁТ**  
**Закрытого акционерного общества**  
**торгово-производственной компании «ЭЛКО»**  
**за 2015 год**

Генеральный директор



А.И. Барковский



г.о. Электросталь

2016 год

## Годовой отчёт ЗАО ТПК «ЭЛКО»

(отчётный период – 2015 год)

Уважаемые акционеры!

Разрешите представить Вам на утверждение годовой отчёт Закрытого акционерного общества торгово-производственной компании «ЭЛКО» за 2015 год.

Совет директоров акционерного общества в 2015 году работал в следующем составе: председатель - Барковская Л.Н., члены совета: Савельева С.А., Симачкова А.П., Адамов И.С., Барковский А.И.

Учёт прав собственности акционеров общества на акции обеспечивается путём хранения и ведения реестра акционеров лицензированным регистратором - ОАО «Реестр».

За отчётный период проведены заседания Совета директоров акционерного общества с вынесением правомочных решений по следующим вопросам:

- Созыв очередного годового собрания акционеров с утверждением повестки дня общего собрания.
- Отчёты структурных подразделений общества по итогам работы в 2014 году.
- Принятие годового плана деятельности подразделений и Общества в целом на 2015 год.
- Подготовка праздничных мероприятий, приуроченных к 70-летию Юбилею Победы в Великой Отечественной войне.
- Корректировка программы развития Компании в области коммерческой недвижимости в зависимости от меняющихся экономических условий в арендном бизнесе.
- Принятие решения и обсуждение условий передачи функций бухгалтерского учета на аутсорсинг.
- Пересмотр условий для продления долгосрочных договоров аренды до 2020 года с ООО Икс-5 Недвижимость (торговая сеть «Пятёрочка»).
- Решение о сделке по продаже части имущества - помещения на ул. Восточной, 6 (260,1 кв.м.) с целью перенаправления инвестиций для приобретения и строительства новых объектов коммерческой недвижимости.

Вознаграждение и компенсация расходов по результатам отчётного года членам Совета директоров Общества не выплачивались.

Отчетный 2015 год стал самым неблагоприятным из последних кризисных лет для экономики России, несмотря на то, что первые признаки рецессии начали проявляться ещё в 2013 году.

Российская экономика в 2015 г. демонстрирует снижение ВВП на 3,8%, а уровень инфляции по итогам года составил 12,9 %, ключевая ставка Центробанка снижена с 17 до 11 % с августа 2015 года.

Благосостояние населения сильно упало за прошедший год, это касается и реальных зарплат, и доходов населения в целом. Продовольственные товары стали дороже на 20-25%, цены на непродовольственные товары изменились по-разному – от 5 до 40 %.

Основные показатели розничного рынка за 2015 год следующие:

- снижение оборота розничной торговли на 8,8%
- снижение объемов оказания платных услуг населению на 2,7%
- отрицательная динамика открытия иностранными ритейлерами магазинов (при открытии 975 объектов, закрылось 1024 объекта )
- снижение реальных доходов населения не менее чем на 8,7 %.

Ведение малого и среднего бизнеса в стране по-прежнему связано с исключительно высокими издержками. По этой причине его доля в нашей стране остаётся мизерной. В то время как в Европе и Северной Америке доля малого и среднего бизнеса в ВВП превышает 50%, в России она едва дотягивает до четверти.

Ключевыми показателями в сфере коммерческой недвижимости Московского региона в отчётном 2015 году стали следующие тенденции:

1. На протяжении всего 2015 года по оценкам экспертов рынка спрос ритейлеров на торговые площади остается на низком уровне. Сокращение платёжеспособного спроса населения продолжает оказывать давление на оборот розничной торговли. Тем не менее, крупные продуктовые сети демонстрируют рост выручки на 10-30 %, в том числе и за счет открытия новых магазинов.
2. Зона интересов девелоперов остается в г. Москве и ближнем Подмосковье. При этом можно констатировать снижение интереса к зонам значительной удаленности от МКАД при концентрации активности в г. Москве в «спальных районах» и зонах застройки в пределах МКАДа и ТПК (Транспортно-пересадочных комплексов).
3. Объём инвестиций в коммерческую недвижимость в России в 2015 году снизился на 20 %. В 2015 году динамика сделок по купле-продаже и аренде торговой недвижимости отрицательная – снижение на 42 % по сравнению с 2014 годом, по офисной недвижимости – снижение на 12 %, по складам – рост сделок на 35 % по сравнению с прошлым отчётным годом.
4. Средний уровень вакантных площадей в торговых центрах по итогам 2015 года достигает 11%, в том числе за счёт технических открытий новых торговых центров.
5. Состояние рынка качественной складской недвижимости в Московском регионе за 2015 г. характеризуется ростом величины вакантных площадей до 9,7%, а также снижением величины арендных ставок в среднем на 7-13 %. Налицо – тенденция насыщения рынка складской недвижимости, объем

ввода новых складских объектов в 2015 году на 30 % ниже, чем в 2014 году. Следует отметить отсутствие ввода складских площадей класса С и D. По оценкам экспертов рынка доля вакантных площадей класса С и D продолжает составлять более 25 %.

6. Рынок существенно сместился от арендодателей в сторону арендаторов, и многим собственникам пришлось пойти на различные уступки. Средний уровень арендных ставок на торговые помещения снизился по итогам года на 20 %.
7. Интересная ситуация сложилась с ценами на жилую недвижимость. Новостройки на стадии строительства практически не подорожали, а рублевые цены на вторичное жилье к прошлому году выросли на 10-15 %.
8. Стоимость продажи торговой и офисной недвижимости увеличилась на 13-23 % для наиболее посещаемых объектов и зданий, расположенных в центре Москвы. По остальных объектам цена осталась неизменной либо уменьшение было незначительным – от 1 до 3 %. Стоимость продажи складской недвижимости в среднем снизилась на 10 %.

Подводя итоги развития города Электросталь за 2015 год, Главой городского округа отмечены следующие основные тенденции:

1. Городской округ Электросталь по итогам 2015 года, несмотря на все сложности, показал экономический рост. Темп роста объёмов отгруженной продукции по сравнению с прошлым годом составил более 5 %, но этот рост в 5 пять раз ниже, чем в 2014 году (в 2014 году по сравнению с 2013 годом рост был 25 %).
2. По данным на конец 2015 года г. Электросталь по показателю обеспеченности торговыми площадями на 1 –го жителя уже находится на 6-ом месте среди городов Подмосковья, уступая г. Реутов, Зеленоград, Орехово-Зуево, Мытищи и Красногорск. Обеспеченность населения торговыми площадями составляет 1 304 кв.м. на 1 000 жителей, что в 1,5 раза больше нормативного показателя.
3. В 2015 году рост товарооборота в г. Электросталь составил 6 процентов (как и в 2014 году) и достиг 19,5 млрд. руб. Оборот розничной торговли в расчете на одного жителя города Электросталь составил более 123 тыс. рублей в год (в 2014 году этот показатель был в размере 100 тыс. руб. в год на 1 жителя). В структуре оборота розничной торговли большую долю занимали продовольственные товары (около 58 процентов).
4. В настоящее время сеть предприятий потребительского рынка города насчитывает 750 объектов стационарной торговли (в 2014 - 400 объектов), 1 универсальный рынок (без изменений по сравнению с 2014 годом), свыше 100 объектов оптовой торговли (без изменений по сравнению с 2014 годом), 143 объекта общественного питания (в 2014 году было заявлено о 166 объектах), 323 объекта сферы услуг (в 2014 году было 290 объектов) и 136 объектов нестационарной розничной сети (в 2014 году было 210 объектов).
5. За отчётный год в городе возросло число сетевых магазинов. Наибольшую долю рынка занимают универсамы «Пятерочка» - 24 объекта, «Дикси» - 15 объектов, сети «Магнит» и «Верный» занимают 17 объектов. В городе

открылись 2 магазина торговой сети «Да!» общей площадью 2 240 кв.м. За год вдвое в городе увеличилось число магазинов по продаже алкогольной продукции (алкомаркеты), а также специализированных магазинов по продаже колбасных изделий.

Основными целями в области управления коммерческой недвижимостью ЗАО ТПК «ЭЛКО» в 2015 год стали 100 %-ная сдача в аренду площадей и сохранение имеющихся арендаторов.

Кризисные явления в российской экономике в целом, а в потребительском рынке и в сфере аренды недвижимости в частности, нашли отражение в итоговых показателях деятельности нашего Предприятия. Так, доход от аренды коммерческой недвижимости в 2015 году показал рост на 2,7 % по сравнению с 2014 годом, однако динамика роста снизилась в 3 раза (рост доходов от аренды в 2014 году по сравнению с 2013 годом был 7,2 %). По Объектам в городе динамика роста выручки от аренды положительная (+3,7 % к 2014 году), а по Объектам ТСЦ на Рабочей отрицательная (-1,1 % к 2014 году). Фактический объём услуг от сдачи в аренду коммерческих объектов составил 229 млн. руб.

При этом коэффициент фактической сдачи площадей в 2015 год незначительно снизился. По зданиям города этот показатель уменьшился с 98,7 % в 2014 году до 96,6 % в 2015 году (снижение на 2,1%), а по ТСЦ показатель коэффициента заполнения площадей почти не изменился, произошло лишь незначительное снижение с 94,7 % в 2014 году до 94,66 % в 2015 году (снижение всего на 0,04 %).

При этом снижение выручки от аренды в отчетном году по ТСЦ обусловлено снижением среднего размера арендной ставки на 15 % по сравнению с 2014 годом, а по Объектам города средний размер арендной ставки показал небольшой рост в 1,7 % по сравнению с 2014 годом.

На торговых площадях объектов Компании продолжали вести бизнес федеральные сети, по двум объектам – ОКН 13 и ОКН 16 продлены до 2020 года долгосрочные договоры с сетью «Пятерочка». Общая площадь, занимаемая арендаторами на основе долгосрочных договоров с ЗАО ТПК «ЭЛКО», составила – 7 775 кв. м. или порядка 40% от числа всех коммерческих площадей Компании.

В течение отчетного периода по ЗАО ТПК «ЭЛКО» новых долгосрочных договоров заключено не было, подписано около 100 краткосрочных договоров и 265 договоров пролонгировано.

Наиболее доходными, т.е. приносящими прибыль с 1 кв. метра, объектами в 2015 году стали здания магазинов №№ 1, 7, 13, 22, среди зданий ТСЦ – корп. №№ 320, 330, 336.

Поддержание в надлежащем техническом состоянии, улучшение эксплуатационных характеристик имущественного комплекса Общества требовало проведения работ по ремонту объектов, их реконструкции и модернизации. На эти цели в отчетном году Обществом был освоен бюджет в размере 29,7 млн. руб. на основании утвержденного плана ремонтов, реконструкций и проектных работ, что более чем в 2 раза больше, чем в 2014

году. На строительство нового здания на пр. Южном общей площадью 682 кв.м. были освоены за период строительства (2014-2015 годы) денежные средства в размере 37 млн. руб.

Наиболее значимые инвестиции направлены на реализацию следующих мероприятий:

- ОКН № 1 (ТК «Центральный») – выполнен ремонт и освещение фасада, ремонт санузлов, установлена система пожаротушения и пожарной сигнализации с целью повышения привлекательности объекта и его безопасности.
- ОКН № 3 ТК «Восточный» - замена осветительных приборов на светодиодные с целью энергосбережения.
- ОКН № 17 «Южный» - выполнен ремонт фасада и прилегающей территории для единства стиля с новым зданием и повышения привлекательности объекта, завершены работы по устройству автоматизированной системы подачи тепла и регулировки температуры теплоносителя, при этом экономия по затратам на отопление составила более 17 %.
- ОКН № 17/1 – построено и введено в эксплуатацию новое здание на пр. Южном.
- На ТСЦ по ул. Рабочей установлена система автоматического въезда для снижения затрат на услуги охраны, проведены работы по устройству новых открытых площадок площадью 8 340 кв.м. для их последующей сдачи в аренду. Выполнен ремонт сетей наружного освещения ТСЦ с заменой светильников на светодиодные, ожидаемая экономия затрат по электроэнергии составит 50 % при повышении качества освещения территории.

Вместе с этим были выполнены мероприятия по технической оснащённости объектов энергомощностями: до 15 кВт увеличена мощность для помещения ОКН № 4 (магазин «Шарм»). В 2015 году начата работа по технологическому присоединению дополнительных мощностей на ОКН № 20 (маг. «Прогресс» для арендатора «Магнит»), ТСЦ-2 на Строительном пер. (для реализации проекта развития территории) и ОКН 17/1 (тех. присоединение нового здания на пр. Южном). Данные мероприятия планируются к завершению в 2016 году.

В целях сокращения затрат на отопление в течение отчетного года проводились работы по теплоизоляции трубопроводов для снижения потерь, ожидаемая экономия составит 5 %. На части зданий ТСЦ по ул. Рабочей заменены светильники на светодиодные с ожидаемой экономией на расходы по электроэнергии не менее 50 %.

В целях повышения электробезопасности зданий ТСЦ на ул. Рабочей продолжались работы по ремонту и реконструкции электрооборудования. За счет данных мероприятий около 94 кв.м. высвобождено из технических площадей.

В 2015 году Обществом продолжалась работа по усилению противопожарной безопасности на Объектах, инвестиции направлялись на

проведение работ по дооборудованию систем пожарной автоматики и выводу сигнала на пульт специализированных организаций.

Основными статьями, по которым годовые расходы Общества снизились в 2015 году, стали:

- На 8,2 % снижены расходы на техническое обслуживание объектов Общества, в том числе за счет смены управляющей компании на ТСЦ по ул. Рабочей, 35 а.

- Со второго квартала 2015 года функция ведения бухгалтерского учёта была передана на аутсорсинг. Эффективность принятого решения оценивается в экономии на фонде оплаты труда, снижении издержек по содержанию персонала в размере не менее 40 % по сравнению с 2014 годом.

Таким образом, в течение отчётного периода проводилась постоянная работа по снижению затрат и повышению эффективности производственной деятельности. В целом производственные расходы снизились на 10 %.

За отчётный период расходы увеличивались по следующим направлениям:

- Рост расходов на коммунальные услуги составил 5,8% к 2014 году при росте тарифа в среднем на 7%.

- Выросли расходы на клининговые услуги за счет повышения расценок на 13,9 %.

- Услуги по охране увеличилась на 6% по причине того, что дополнительный пост установлен в магазине «Центральный». Расходы возмещаются арендаторами.

- Рост расходов на обслуживание систем пожарной автоматики на 50 % вследствие повышения количества оснащенных системами пожарной безопасности объектов.

Дополнительные доходы Общества в 2015 году сложились из следующих статей:

- Сумма в размере 7,8 млн. руб. от финансовой деятельности по размещению свободных денежных средств в банках.

- Сумма в размере 800 тыс. руб. от сдачи в аренду рекламных мест и оказания маркетинговых услуг.

- Сумма в размере 1,6 млн. руб. от продажи части помещения площадью 260,1 кв.м. по ул. Восточной, дом 6.

В связи с нестабильным положением банковского сектора, начиная с конца 2014 года денежные средства Общества размещались на депозитах со сроком не более 2-х месяцев для получения гибкой возможности оперировать денежными средствами. В течение последних лет деятельность правительства была направлена на усиление контроля над банковским сектором экономики. Так, в 2014 году Банк России отозвал 84 лицензии, в 2015 году — 93, а уже с начала 2016 года право заниматься банковской деятельностью потеряли более 15 банков.

Данная политика негативно отразилась и на деятельности нашей организации при отзыве лицензии Судостроительного банка, в котором на депозитных счетах без права досрочного снятия была размещена часть денежных средств Общества. В период до отзыва лицензии у Судостроительного банка Обществом были осуществлены налоговые платежи, которые впоследствии были частично признаны арбитражным судом как добросовестное исполнение обязательств в сумме 1,7 млн. руб., а по оставшейся сумме в 2,3 млн. руб. решение суда будет принято в 2016 году. Была проведена работа по предъявлению требования кредитора 3-ей очереди в Агентстве по страхованию вкладов на сумму 6 млн. руб. Таким образом, в настоящее время денежные средства в размере 8,3 млн. руб. находятся в списке кредиторов 3-ей очереди Агентства по выплате страховых вкладов.

В начале 2015 года Обществом была принята политика размещения денежных средств только в тех кредитных организациях, которые признаны ЦБ РФ значимыми на рынке платежных услуг в 2015 г. Работа велась со следующими банками: ПАО «Возрождение», ПАО «Промсвязьбанк», «ВТБ-24», «Банк Москвы», «Сбербанк», «Газпромбанк», «Инвестторгбанк», Банк «Открытие».

В апреле 2015 г. был запущен третий зарплатный проект с ПАО «Промсвязьбанк».

В отчетном году начаты мероприятия по выкупу муниципальных земельных участков на пр. Южном (под построенным зданием) и под ЖД путями на ТСЦ по ул. Рабочей, 35 а. Окончание работ планируется в 2016 году.

Источниками финансирования затрат на поддержание материально-технической базы акционерного Общества и на строительство нового здания были собственные средства, амортизационные отчисления, а также средства, предусмотренные ранее на капитализацию решениями очередных годовых собраний акционеров. Кассовых разрывов в течение всего года по Компании не допускалось. В итоге к концу 2015 года Общество располагало собственными денежными средствами в сумме 67 млн. руб.

Общество сохраняет финансовую устойчивость и платежеспособность. При сохранении стабильности поступлений от всех видов деятельности ухудшение показателей не прогнозируется. Планирование и взаимная увязка денежных потоков позволяют обеспечивать устойчивое финансирование деятельности Компании.

Рентабельность работы Общества за 2015 год сохраняется на высоком уровне и составляет 19%, как и в 2014 году.

Численность сотрудников Общества на 01.01.2016 г. составила 34 человека, что на 5 штатных единиц меньше, чем в 2014 году. На 2 единицы сократился персонал бухгалтерии, по 1 штатной единице в техническом, юридическом отделах и отделе управления имуществом. Таким образом, продолжалась работа по оптимизации численности сотрудников путем передачи на аутсорсинг функций бухгалтерии и перераспределения функциональных обязанностей среди оставшихся сотрудников, что позволило



снизить расходы на годовой фонд оплаты труда ежемесячно на 180 тыс. руб. в 2015 году по сравнению с 2014 годом.

Средняя зарплата в Обществе на начало 2016 года соответствует средней заработной плате по городу Электросталь. Средняя заработная плата на крупных и средних предприятиях города за 2015 год составила 38 000 рублей и увеличилась на 3,8% по сравнению с предыдущим годом.

Таким образом, Обществом соблюдаются условия подписанного трёхстороннего соглашения с профсоюзами и работодателями и Правительством Московской области по достижению рекомендуемого уровня зарплаты.

В заключение необходимо отметить, что 2015 год прошел под эгидой 70-летия Победы в Великой Отечественной войне. Это событие нашло отражение в мероприятиях, проведенных Обществом, среди которых чествование ветеранов, бывших работников ОРСа и ЗАО ТПК «ЭЛКО», - вручение медалей «70 лет Победы» и денежных вознаграждений, а также оформление фасадов объектов Компании поздравительными перетяжками с символикой юбилея Победы.

### УВАЖАЕМЫЕ АКЦИОНЕРЫ!

Программа деятельности ЗАО ТПК «ЭЛКО», принятая решением собрания акционеров на 2015 год, выполнена в полном объеме. За отчетный 2015 год прибыль акционерного общества до налогообложения составила 51,2 млн. руб., после начисления обязательных налоговых платежей чистая прибыль к распределению составила 40,7 млн. руб.

В соответствии с уставом общества и ст.35 п.1 ФЗ «Об Акционерных обществах» и по решению Совета директоров, часть чистой прибыли направляется на выплату дивидендов из расчёта 5 (Пять) руб. на 1 акцию.

Спасибо за внимание и дальнейших успехов в работе!


Генеральный директор  
ЗАО ТПК «ЭЛКО»

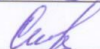


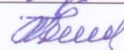
А.И. Барковский

Достоверность данных, содержащихся в отчете, подтверждаем.

Ревизионная комиссия:

 Н.С. Линькова

 С.С. Шиленкова

 Т.В. Уланова