

Утвержден решением
единственного акционера
ОАО «Комфорт»
Решение от «____» _____ 2011 года
№ _____

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
Открытого акционерного общества «Комфорт»
(по итогам 2010 финансового года)

г. Сертолово

2011 год

1. Положение акционерного общества в отрасли

Срок существования Общества – более 2-х лет с даты его государственной регистрации. Общество создано на неопределенный срок.

Открытое акционерное общество «Комфорт» создано в ходе приватизации на базе Сертоловского муниципального унитарного производственного ремонтно-эксплуатационного предприятия, которое было создано в конце 1997 г.

В соответствии с Федеральным законом РФ «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ, Федеральным законом РФ «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ, во исполнение решения Совета депутатов муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области «О преобразовании Сертоловского муниципального унитарного производственного ремонтно-эксплуатационного предприятия в Открытое акционерное общество «Комфорт» от 23.09.2008 г. № 75 Сертоловское муниципальное унитарное производственное ремонтно-эксплуатационное предприятие 18.02.2009 г. преобразовано в Открытое акционерное общество «Комфорт».

Открытое акционерное общество «Комфорт» является правопреемником Сертоловского муниципального унитарного производственного ремонтно-эксплуатационного предприятия в соответствии с действующим законодательством РФ и уставом ОАО «Комфорт», принявшим все права и обязанности Сертоловского МУПРЭП.

Как акционерное общество, оно учреждено в соответствии с постановлением Главы администрации МО Сертолово «О создании открытого акционерного общества «Комфорт» от 23.01.2009 г. № 19.

Стабильная реализация услуг, разработка различных программ, поддержание качества услуг, получение положительных экономических и финансовых результатов, будет свидетельствовать об удовлетворительной оценке деятельности Общества в отрасли.

Исходя из общих тенденций развития отрасли, Общество планирует осуществлять свою деятельность, решая и преодолевая задачи и трудности, стоящие перед предприятиями данной отрасли.

2. Приоритетные направления деятельности акционерного общества

Приоритетными направлениями деятельности общества являются:

- Управление жилищным фондом
- Обслуживание и эксплуатация жилого и нежилого фонда, проведение его текущего и капитального ремонта, в том числе деятельность по эксплуатации внутренних систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.
- Работы по санитарному содержанию и уборке территорий домовладений.
- Сбор и удаление твердых бытовых отходов с территорий домовладений
- Оказание услуг населению, связанных с содержанием жилого фонда
- Начисление, сбор, обработка и учет платежей за жилье и коммунальные услуги
- Выполнение регистрационно-учетной и паспортно -учетной работы

В процессе осуществления производственно-хозяйственной деятельности Общество должно обеспечить выполнение следующих задач: сохранить производственно-техническую базу, используемую для оказания основных видов деятельности; повышать кадровый потенциал; обеспечить рентабельную деятельность (получение прибыли); сохранить финансовую стабильность и платежеспособность; обеспечить выполнение планов собираемости доходов; проводить работу по снижению производственных издержек.

3. Отчет совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности

Совет директоров осуществлял общее руководство деятельностью Общества в пределах его компетенции, определенной Федеральным законом «Об акционерных обществах», Уставом и внутренними документами Общества.

На заседаниях Совета директоров, проведенных в отчетный период, рассматривались вопросы, отнесенные вышеуказанными документами к компетенции Совета директоров, а также вопросы текущей деятельности Общества.

По данным бухгалтерской отчетности за 2010 год сделаны следующие выводы о результатах развития акционерного общества:

- В 2010 г. были приобретены основные фонды, необходимые для развития Общества на сумму 36 тыс. руб.
- Увеличилась дебиторская задолженность перед Обществом покупателей и заказчиков. На 31.12.10 сумма задолженности – 37 280 тыс. руб. (на 01.01.2010 г. сумма задолженности – 30 691 тыс. руб.).
- Увеличилась кредиторская задолженность Общества. На 31.12.10 г. сумма задолженности – 37 076 тыс. руб. (на 01.01.2010 г. сумма задолженности – 20 624 тыс. руб.).
- Увеличилась выручка от продажи товаров и оказания услуг. В 2010 году выручка составила 297 992 тыс. руб., в 2009 году – 215 976 тыс. руб.

Выводы: Чистый убыток 2010 года 7010 тыс. руб. Причины возникновения убытков связаны с предоставлением коммунальных услуг населению ресурсоснабжающими организациями.

По услугам, оказываемым обществом в целом убытка нет, несмотря на выполнение незапланированных аварийно-ремонтных работ.

Увеличение дебиторской задолженности на 6589 тыс. руб. нельзя признать положительной, т.к. это задолженность населения за жилищно-коммунальные услуги.

Увеличение кредиторской задолженности на 16 452 тыс. руб. свидетельствует о том, что Обществу крайне трудно выполнить свои договорные обязательства перед поставщиками жилищно-коммунальных услуг из-за большого долга населения перед Обществом.

В 2011 году Общество ставит своей задачей:

- увеличить выручку от продажи товаров и оказания услуг (пропорционально обслуживаемым площадям);
- снизить размер кредиторской задолженности;
- принять меры по взысканию дебиторской задолженности с населения

4. Перспективы развития акционерного общества

Планируемое развитие Общества неразрывно связано с развитием основных видов деятельности – управлением жилищным фондом.

Дальнейшее развитие Общества согласуется с его стратегическими целями, а именно:

- Увеличением объема работ, снижением себестоимости и дальнейшего повышения качества проводимых работ и оказываемых услуг за счет внедрения новых технологий и новых методов управления и контроля.
- Сохранение финансовой устойчивости Общества, в том числе, недопущение снижения показателя чистой прибыли, размера коэффициентов срочной ликвидности и финансовой независимости, рентабельности.
- Повышение производительности труда.

Для достижения указанных стратегических целей Общество с момента создания осуществляет следующие мероприятия:

- Планомерное развитие и совершенствование основных фондов с внедрением современных технологий производства.
- Поддержание работоспособности и совершенствование существующей материально-технической базы основного производства общества.
- Совершенствование системы управления персоналом.
- Повышение эффективности системы взаимодействия с потребителями и поставщиками.
- Совершенствование бизнес процессов: системы оплаты труда и стимулирования; системы производственного планирования.

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

Из-за отсутствия прибыли дивиденды в отчетном периоде не начислялись и не выплачивались.

6. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества

Отраслевые риски.

Ухудшение положения Общества в отрасли может быть вызвано возможным общим падением производства в российской экономике, изменением в законодательстве Российской Федерации в сфере деятельности Общества.

Финансовые риски.

Отрицательное значение инфляции на финансово-экономическую деятельность эмитента может быть ограничено следующими рисками:

- риск потерь, связанных с потерями в реальной стоимости дебиторской задолженности при существенной отсрочке или задержке платежа;
- риск увеличения себестоимости товаров, продукции, работ, услуг.

Риски, связанные с инфляцией в РФ, являются управляемыми ОАО «Комфорт», и степень их в настоящее время может быть оценена как умеренная.

Среди рисков управления финансами можно выделить несвоевременную оплату стоимости оказанных услуг. Для борьбы с такими неплатежами и в целях планомерного снижения существующей дебиторской задолженности потребителей продукции эмитента, разработан и внедряется целый комплекс предупредительно-принудительных мер правового характера, которые позволяют систематически и целенаправленно проводить работу с должниками.

Правовые риски.

Риски, связанные с изменением валютного законодательства, отсутствуют.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства: налоговое законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. В связи с этим существуют риски изменения налогового законодательства, которые влияют на Общество в той же степени, в какой и на всех субъектов рынка. Данные риски могут быть уравновешены за счет правильной политики Общества в части заключения договоров с контрагентами (поставщиками и подрядчиками).

Риски, связанные с таможенным контролем: отсутствуют.

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента: Изменение требований по лицензированию не окажет существенного влияния на деятельность Общества.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент: практически отсутствуют.

Риски, связанные с деятельностью Общества.

Риски, связанные с возможной ответственностью эмитента по долгам третьих лиц, в т.ч. дочерних обществ эмитента: отсутствуют.

Риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) эмитента: отсутствуют.

7. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении.

Крупных сделок в отчетный период не совершалось.

8. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имела заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении.

Сделок с заинтересованностью в отчетный период не совершалось.

9. Состав совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные членами совета директоров (наблюдательного совета) сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки.

1). Тыртов Валерий Александрович

Занимаемая должность в акционерном обществе - эмитенте: ***в акционерном обществе - эмитенте должностей не занимает.***

Сведения о занимаемых должностях в других организациях, включая должность члена совета директоров (наблюдательного совета) и/или иных органов управления коммерческих и некоммерческих организаций, а также должности в органах государственной власти и органах местного самоуправления:

Наименование организации:	Место нахождения организации:	Занимаемая должность:
ОАО "Комфорт"	Ул. Молодцова, д.7/2, г. Сертолово, Всеволожский район, Ленинградская область, 188650	Председатель совета директоров
Администрация муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области	Ул. Молодцова, д.7/2, г. Сертолово, Всеволожский район, Ленинградская область, 188650	Первый заместитель главы администрации - председатель комитета ЖКХ, транспорта и связи Администрации МО Сертолово

Доля участия указанного лица в уставном капитале эмитента (%): **0**

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента (%): **0**

Доля обыкновенных акций эмитента, в которые могут быть конвертированы принадлежащие указанному лицу ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, в процентах от общего количества размещенных обыкновенных акций и количества обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции эмитента (%): **0**

2).Рудь Надежда Ивановна

Занимаемая должность в акционерном обществе - эмитенте: **в акционерном обществе - эмитенте должностей не занимает.**

Сведения о занимаемых должностях в других организациях, включая должность члена совета директоров (наблюдательного совета) и/или иных органов управления коммерческих и некоммерческих организаций, а также должности в органах государственной власти и органах местного самоуправления:

Наименование организации:	Место нахождения организации:	Занимаемая должность:
ОАО "Комфорт"	Ул. Молодцова, д.7/2, г. Сертолово, Всеволожский район, Ленинградская область, 188650	Заместитель председателя Совета директоров
Администрация муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области	Ул. Молодцова, д.7/2, г. Сертолово, Всеволожский район, Ленинградская область, 188650	Заместитель главы администрации - председатель комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации МО Сертолово

Доля участия указанного лица в уставном капитале эмитента (%): **0**

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента (%): **0**

Доля обыкновенных акций эмитента, в которые могут быть конвертированы принадлежащие указанному лицу ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, в процентах от общего количества размещенных обыкновенных акций и количества обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции эмитента (%): **0**

3). Муратова Ирина Романовна

Занимаемая должность в акционерном обществе - эмитенте: **в акционерном обществе - эмитенте должностей не занимает.**

Сведения о занимаемых должностях в других организациях, включая должность члена совета директоров (наблюдательного совета) и/или иных органов управления коммерческих и некоммерческих организаций, а также должности в органах государственной власти и органах местного самоуправления:

Наименование организации:	Место нахождения организации:	Занимаемая должность:
ОАО "Комфорт"	Ул. Молодцова, д.7/2, г. Сертолово, Всеволожский район, Ленинградская область, 188650	Член Совета директоров
Администрация муниципального образования "Всеволожский муниципальный район" Ленинградской области	Колтушское шоссе, д.138, г. Всеволожск, Ленинградская область, 188640	Заместитель председателя Комитета ЖКХ

Доля участия указанного лица в уставном капитале эмитента (%): **0**

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента (%): **0**

Доля обыкновенных акций эмитента, в которые могут быть конвертированы принадлежащие указанному лицу ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, в процентах от общего количества размещенных обыкновенных акций и количества обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции эмитента (%): **0**

4) Спиридонова Татьяна Александровна

Занимаемая должность в акционерном обществе - эмитенте: **в акционерном обществе - эмитенте должностей не занимает.**

Сведения о занимаемых должностях в других организациях, включая должность члена совета директоров (наблюдательного совета) и/или иных органов управления коммерческих и некоммерческих организаций, а также должности в органах государственной власти и органах местного самоуправления:

Наименование организации:	Место нахождения организации:	Занимаемая должность:
ОАО "Комфорт"	Ул. Молодцова, д.7/2, г. Сертолово, Всеволожский район, Ленинградская область, 188650	Член совета директоров
Администрация муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области	Ул. Молодцова, д.7/2, г. Сертолово, Всеволожский район, Ленинградская область, 188650	Начальник отдела экономики комитета финансов и экономики Администрации МО Сертолово

Доля участия указанного лица в уставном капитале эмитента (%): 0

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента (%): 0

Доля обыкновенных акций эмитента, в которые могут быть конвертированы принадлежащие указанному лицу ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, в процентах от общего количества размещенных обыкновенных акций и количества обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции эмитента (%): 0

5) Иванова Наталья Александровна

Занимаемая должность в акционерном обществе - эмитенте: **в акционерном обществе - эмитенте должностей не занимает.**

Сведения о занимаемых должностях в других организациях, включая должность члена совета директоров (наблюдательного совета) и/или иных органов управления коммерческих и некоммерческих организаций, а также должности в органах государственной власти и органах местного самоуправления:

Наименование организации:	Место нахождения организации:	Занимаемая должность:
ОАО "Комфорт"	Ул. Молодцова, д.7/2, г. Сертолово, Всеволожский район, Ленинградская область, 188650	Член совета директоров
Администрация муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области	Ул. Молодцова, д.7/2, г. Сертолово, Всеволожский район, Ленинградская область, 188650	Заместитель председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом муниципального образования Сертолово

Доля участия указанного лица в уставном капитале эмитента (%): 0

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента (%): 0

Доля обыкновенных акций эмитента, в которые могут быть конвертированы принадлежащие указанному лицу ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, в процентах от общего количества размещенных обыкновенных акций и количества обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции эмитента (%): 0

Изменения в составе Совета директоров не имели места в отчетном году.

Сделки по приобретению и отчуждению акций эмитента членами Совета директоров в отчетном году не совершались.

10. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) акционерного общества, и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа, и/или членами коллегиального исполнительного органа сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки.

Единоличный исполнительный орган эмитента:

Генеральный директор

Малкин Сергей Александрович

Год рождения: 1962

Место рождения: г. Волжский Волгоградской области

Образование: высшее

В 1984 году окончил Камышинское высшее военное строительное командное училище.

С 2008 года до 17.02.2009 г. работал в должности директора Сертоловского муниципального унитарного производственного ремонтно-эксплуатационного предприятия

С 18.02.2009 г. работает генеральным директором ОАО «Комфорт».

Указанное лицо должностей в других организациях не занимает

Доля участия указанного лица в уставном капитале эмитента (%): 0

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента (%): 0

Доля обыкновенных акций эмитента, в которые могут быть конвертированы принадлежащие указанному лицу ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, в процентах от общего количества размещенных обыкновенных акций и количества обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции эмитента (%): 0

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

При определении размера вознаграждения Генерального директора принимаются во внимание два критерия – финансовые возможности Общества и объем выполняемой работы Генеральным директором. По результатам отчетного периода Генеральному директору выплачивалась заработная плата в размере, согласованном сторонами в трудовом договоре.

Членам Совета директоров вознаграждение не выплачивалось.

12. Сведения о соблюдении акционерным обществом Кодекса корпоративного поведения.

При формировании собственной политики корпоративного поведения ОАО «Комфорт» стремится следовать рекомендованным Кодексом правилам и процедурам и действовать в соответствии с принципами корпоративного поведения, раскрытыми в Кодексе.

Собственный кодекс корпоративного поведения Общество не разработало.

13. Иная информация, предусмотренная уставом акционерного общества или иным внутренним документом акционерного общества.

В соответствии с Положением о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утвержденного Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от

10 октября 2006 года № 06-117/пз-н раскрытие информации об Обществе осуществляется:

- на ленте новостей ИА «Интерфакс»;
- в сети Интернет по адресу: <http://www.agency-vega.ru/disclosure/kommfort/>

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности общества, уставом общества и иными внутренними документами не предусмотрена.

Генеральный директор
ОАО «Комфорт»

С.А.Малкин