

Утверждён:
решением Совета директоров
ЗАО ТПК «ЭЛКО»
Протокол № 40
от «10» апреля 2018 г.

Утверждён:
решением Общего собрания акционеров
ЗАО ТПК «ЭЛКО»
Протокол № 29
от «15» мая 2018 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЁТ
Закрытого акционерного общества
торгово-производственной компании
«ЭЛКО» за 2017 год



г.о. Электросталь

2018 год

Содержание

1. Сведения о положении Общества в отрасли.....	3
2. Приоритетные направления деятельности Общества.....	6
3. Отчёт Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям деятельности.....	8
4. Информация об объёме использованных Обществом в отчётном году энергетических ресурсов.....	10
5. Перспективы развития Общества.....	11
6. Отчёт о выплате дивидендов по акциям Общества.....	12
7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.....	12
8. Перечень совершенных Обществом в отчётном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества требуется согласие акционеров Общества.....	13
9. Перечень совершенных Обществом в отчётном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.....	14
10. Сведения о составе Совета директоров акционерного Общества.....	14
11. Сведения о Генеральном директоре, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного Общества.....	15
12. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и компенсации расходов.....	15
13. Сведения о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления Банка России.....	15
<i>Приложение № 1. Консолидированная финансовая отчётность Общества за 2017 год с Аудиторским заключением</i>	
<i>Приложение № 2. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2017 год с Аудиторским заключением</i>	

1. Сведения о положении Общества в отрасли

Полное фирменное наименование: Закрытое акционерное общество торгово-производственная компания «ЭЛКО».

Место нахождения и почтовый адрес: Россия, 144009, Московская область, город Электросталь, улица Загонова, дом 15.

Дата государственной регистрации Общества и регистрационный номер: ЗАО ТПК «ЭЛКО» зарегистрировано 19.06.1992 г. Администрацией г. Электросталь Московской области, регистрационный номер № 289, что подтверждено записью в ЕГРЮЛ 13.01.2003 г. за основным государственным номером (ОГРН) 1035010650674.

Сведения об уставном капитале: Размер уставного капитала на момент создания Общества – 17 144 000 (семнадцать миллионов сто сорок четыре тысячи) неденоминированных рублей. С 2006 года размер уставного капитала Общества составляет 1 011 496 (один миллион одиннадцать тысяч четыреста девяносто шесть) рублей. Общее количество обыкновенных именных акций, размещенных Обществом – 1 011 496 штук стоимостью 1 рубль каждая. Привилегированных акций у Общества нет.

Количество акционеров, зарегистрированных на конец отчетного года: Количество акционеров, зарегистрированных в реестре по состоянию на 31.12.2017 г. – 208 человек.

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

Общие сведения о положении Общества в отрасли: ЗАО ТПК «ЭЛКО» осуществляет свою деятельность на российском рынке в сфере сдачи внаём и управления собственными объектами коммерческой недвижимости.

В отчетном 2017 году на рынке коммерческой недвижимости Московского региона наблюдалась стабилизация и умеренный рост, однако о восстановлении говорить пока не приходится. Плавное восстановление показателей выглядит

позитивным для экономики страны в целом, особенно на фоне их глубокого падения в 2015-2016 г.г.

По данным Росстата, в 2017 году инфляция в стране снизилась и составила 2,52 % против 5,4 % в 2016 году. На фоне низкой инфляции Центробанк 6 раз в течение года снижал ключевую ставку с 10 до 7,75%. При этом значительно вырос отток капитала из страны (+58 % к уровню 2016 года). Показатель ВВП в 2017 году продемонстрировал рост на 1,2 % (в 2016 году было снижение на 0,6 %). Таким образом, в 2017 году экономика России стабилизировалась после двухлетнего падения и перешла в фазу умеренного роста.

Умеренно позитивными факторами, которые оказывают влияние на стабилизацию рынка коммерческой недвижимости, стали:

- Сокращение падения реальных доходов населения: в 2017 году падение составило 1,7 % против 5,9 % в 2016 году.
- Оборот розничной торговли за отчетный год вырос на 1,2 % против падения на 5,2 % в 2016 году. Умеренный рост оборотов розничной торговли позволил ритейлерам не только увеличить количество открывающихся магазинов, но и развиваться на новых территориях. Лидерами по открытию новых магазинов стали сетевые продуктовые дискаунтеры («Пятёрочка», «Магнит»).

В 2017 году на рынке недвижимости России наблюдалось оживление инвестиционного спроса по сравнению с 2016 годом. Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость вырос на 12 % по сравнению с предыдущим годом, возобновился интерес инвесторов к приобретению активов. Однако изменились цели приобретения недвижимости: в 2016 году большая часть недвижимости приобреталась для собственного размещения и открытия бизнеса, в 2017 году наоборот, - большая часть приобретений была с целью получения арендного дохода. Лидирующим по сделкам был сегмент торговой недвижимости, сумма инвестиций в торговую недвижимость увеличилась в 5 раз по сравнению с 2016 годом (данные по РФ).

Объем ввода новых коммерческих площадей в Московском регионе в отчетном году находился на минимальных значениях за последние 10 лет. В

области торговой недвижимости наблюдалось снижение ввода на 40 % по сравнению с 2016 годом, по офисной недвижимости – сокращение на 29 %, по складской и производственной – на 20 % к уровню 2016 года. На фоне этого снизилось количество вакантных (незаполненных) площадей на объектах. Ставки аренды по торговым помещениям в среднем выросли на 5 %, по офисам – снижение на 5 %, по складской и индустриальной недвижимости – снижение на 7 % (средние данные по Московскому региону).

По основным показателям развития в городе Электросталь за 2017 год (из отчета Главы г.о.) темп роста отгруженной продукции вырос на 3,7 %, однако динамика роста снизилась почти вдвое (в 2016 году было + 6,6 % к уровню предыдущего года). Суммарный объем инвестиций в основной капитал в 2017 году вырос на 18,6 %, что свидетельствует о росте инвестиционной активности на территории города. Оборот розничной торговли в отчетном году в г.о. Электросталь вырос на 7 %, что значительно выше средних показателей в целом по стране и соответствует средним показателям Московской области (+ 6,6 %). Обеспеченность торговыми площадями в городе составляет 1 356 кв.м. на 1000 жителей (без изменений, на уровне 2016 года). При этом по обеспеченности качественными (концептуальными) торговыми площадями Электросталь занимает 13-е место среди городов Московской области - 414 кв.м./ на 1000 жителей (1 место – Мытищи, последнее – Раменское).

По данным мониторинга рынка коммерческой недвижимости городского округа Электросталь выявлены следующие тенденции:

- В сегменте торговой недвижимости города средний размер арендных ставок в отчетном году в основном снижался либо оставался неизменным, а среднегодовой уровень вакантных (незаполненных) торговых площадей уменьшился.
- В сегменте складской недвижимости города (класс С и D) установлено снижение среднего уровня арендных ставок по сравнению с 2016 годом, а доля вакантных (незаполненных) площадей сократилась.

Эти показатели подтверждают общую положительную тенденцию к плавной стабилизации и восстановлению показателей спроса на объекты коммерческой недвижимости в городе.

Итоговые показатели арендной деятельности Общества за 2017 год в целом имеют положительную динамику. Так, доход от аренды коммерческой недвижимости в 2017 году продемонстрировал небольшой рост по сравнению с 2016 годом, темпы роста увеличились (в 2016 году + 1,03 %, в 2017 г. + 1,5 %). А уровень вакантных (незаполненных) площадей сократился на 0,8 %.

В отчетном году заключено 2 новых долгосрочных договора аренды с федеральной сетью магазинов «Пятёрочка». Общая торговая площадь, занимаемая арендаторами на основе долгосрочных договоров с ЗАО ТПК «ЭЛКО», составила – 8 783 кв. м., что на 9,2 % больше, чем в 2016 году.

Среднегодовая численность работающих сотрудников Общества за отчетный год снизилась на 2 единицы и составила 29 человек.

Средняя зарплата в Обществе на начало 2018 года соответствует средней заработной плате по городу Электросталь. Средняя заработная плата на крупных и средних предприятиях города Электросталь за 2017 год составила 44 769 рубля и увеличилась на 9,5 % по сравнению с 2016 годом.

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

2. Приоритетные направления деятельности ЗАО ТПК «ЭЛКО»

Приоритетным направлением деятельности Общества в отчетном году, как и в предыдущем, была деятельность по сдаче в аренду и управление собственными объектами коммерческой недвижимости. Основными целями в этом направлении стали:

- 100 % уровень занятости арендных площадей;
- Сохранение уровня арендного дохода;

- Увеличение числа долгосрочных договоров аренды путем привлечения сетевых операторов.

В качестве вспомогательных целей были проведены мероприятия по обеспечению надлежащего технического состояния объектов Общества путем проведения ремонтов, реконструкций зданий и сооружений, благоустройства прилегающих территорий. Для этих целей Обществом был освоен бюджет в размере 41 млн. руб. на основании годового плана работ по ремонту, реконструкции и проектным работам, что в 2,5 раза больше уровня прошлого года. Одновременно с этим, по результатам внедренных мероприятий, для сдачи в аренду были благоустроены свободные земельные участки на территории торгово-складского центра по ул. Рабочей.

В рамках программы модернизации внедрены мероприятия по повышению количества выделенных энергопотребностей для объектов недвижимости Общества, исходя из потребностей новых арендаторов. Продолжалась работа по энергосбережению, на ряде объектов установлены светодиодные светильники.

Кроме того, проводилась работа по оптимизации издержек. Так, в течение отчетного года снижена стоимость технического обслуживания части объектов за счет передачи функций сетевым арендаторам, ведущим деятельность на арендных площадях Общества. Существенная экономия издержек получена после оптимизации стоимости охранных услуг.

Большая роль уделялась безопасности зданий и сооружений. В отчетном году Обществом продолжалась работа по внедрению мероприятий, направленных на обеспечение электробезопасности и пожарной безопасности объектов, периодически проводились тренировочные занятия по действиям в режиме ЧС, организованы профилактические и разъяснительные встречи с арендаторами и сотрудниками. Территория торгово-складского центра оснащена дополнительными камерами видеонаблюдения для защиты периметра от противоправных действий.

Источниками финансирования затрат на поддержание материально-технической базы Общества 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 2017 года Общество располагало собственными денежными средствами в сумме 140,5 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.

3. Отчёт Совета директоров ЗАО ТПК «ЭЛКО» о результатах развития Общества по приоритетным направлениям деятельности

Федеральным законом «Об акционерных обществах» Совету директоров отводится наиболее важная роль в обеспечении прав акционеров, в формировании и реализации стратегии развития Общества, а также в обеспечении его успешной финансово-хозяйственной деятельности. Совет Директоров оказывает содействие и поддержку исполнительному органу Общества в достижении намеченных результатов.

Совет директоров акционерного общества в 2017 году работал в следующем составе: председатель совета директоров – Барковская Л.Н., члены Совета директоров: Барковский А.И., Савельева С.А., Адамов И.С., Симачкова А.П.

В 2017 году проведены заседания Совета директоров ЗАО ТПК «ЭЛКО», где рассматривались различные вопросы деятельности Общества, входящие в компетенцию Совета директоров, в том числе:

1. Созыв очередного собрания акционеров с утверждением повестки дня общего собрания.
2. Отчёты структурных подразделений общества по итогам работы в 2016 году.
3. Принятие годового плана деятельности подразделений и Общества в целом на 2017 год.
4. Рассмотрение условий долгосрочных договоров аренды с ООО «Агроторг».

5. Решение о сделке по приобретению части имущества – доли в праве собственности на земельный участок по ул. Карла Маркса, 22.
6. Утверждение программы мероприятий по празднованию Юбилея со дня образования Общества.

В отчетном году приоритетным направлением деятельности Общества оставалась деятельность по сдаче в аренду и управление собственными объектами коммерческой недвижимости.

Поступления от арендной деятельности за 2017 год характеризуются следующими показателями:

показатели	2017 год	2016 год	В % к 2016 году
1. Выручка от аренды, с НДС, млн. руб.:	267,1	263,3	+ 1,5
1.1. Торговые/офисные и помещения свободного назначения	207,8	201,98	+ 2,9
1.2. Складские и производственные помещения	59,2	61,29	- 3,4
2. Среднегодовой уровень вакантных площадей, %:	4,5	5,33	- 0,8
2.1. Торговые/офисные и помещения свободного назначения	4,5	3,9	+ 0,6
2.2. Складские и производственные помещения	4,5	6,76	- 2,3

Таким образом, на основании выше приведённой таблицы видно, что в целом сложилась положительная динамика по размеру поступлений от арендной деятельности (+ 1,5 % к прошлому году). При этом выручка от сдачи в аренду складских и производственных площадей снизилась, а по торговым и офисным помещениям выросла к уровню предыдущего отчетного периода. Положительным показателем является снижение на 0,8 % уровня вакантных площадей на объектах Компании. Это произошло в основном за счет увеличения доли сданных в аренду складских и производственных площадей в 2017 году по сравнению с 2016 годом.

Дополнительные доходы Общества в 2017 году сложились из следующих статей:

- Сумма в размере 9,1 млн. руб. от финансовой деятельности по размещению свободных денежных средств в банках.
- Сумма в размере 766 тыс. руб. от сдачи в аренду рекламных мест и оказания маркетинговых услуг.
- Сумма в размере 2,15 млн. руб. от оказания иных услуг (аренда техники, услуги по въезду автотранспорта и пр.).

Рентабельность работы Общества в 2017 году уменьшилась по сравнению с предыдущим годом и составила 10,4 %. Снижение обусловлено значительным увеличением расходов на ремонтные работы и благоустройство территории.

Учитывая сложившуюся экономическую ситуацию на рынке арендных отношений, а также рост инвестиций, направленных на благоустройство и поддержание в надлежащем техническом состоянии имущества предприятия, Совет директоров положительно оценивает итоги развития Общества по приоритетным направлениям деятельности за 2017 год.

4. Информация об объёме использованных Обществом в отчётном году энергетических ресурсов

Наименование энергетических ресурсов	Общий объём использования	
	В денежном выражении, тыс. руб., с НДС	В натуральном выражении
1. Тепловая энергия	10 678,39	6 375,24 ГКал
2. Электрическая энергия	21 946,75	4 822 515 кВт
3. Бензин автомобильный	99,119	2 955,9 л

Иные виды энергетических ресурсов в 2017 году Обществом не использовались.

Рост расходов на коммунальные услуги составил 12,4 % по сравнению с 2016 годом при росте тарифов в среднем на 9,5 %. В отчетном году рост расходов на коммунальные услуги замедлился (14,4 % в 2016 г., 12,4 % в 2017 г.) в связи с тем, что в 2017 году снизилось число новых сетевых арендаторов.

5. Перспективы развития Общества

Состояние и тенденции рынка коммерческой недвижимости Подмосковья и г.о. Электросталь, в частности, в значительной степени определяют условия деятельности и перспективы развития Общества.

Перспективным направлением развития Общества является повышение доходности от коммерческой недвижимости за счет увеличения арендопригодных площадей путем нового строительства на собственных и арендуемых муниципальных земельных участках.

Для повышения конкурентноспособности коммерческих объектов Общества перспективными будут мероприятия по созданию комфортной и безопасной среды для арендаторов и посетителей объектов различного назначения Общества, а также мероприятия, направленные на формирование такого пула арендаторов, которые предлагают товары и услуги, соответствующие спросу населения. Важную роль занимает работа по оптимизации издержек и внедрению мероприятий по энергоэффективности.

На краткосрочную перспективу Обществом запланированы следующие проекты развития в области коммерческой недвижимости г.о. Электросталь:

- Проектирование и получение разрешительной документации для начала строительства торгово-складского здания по Строительному пер., 9а;
- Проектирование торгового здания по ул. Карла Маркса;
- Предпроектная подготовка развития свободной территории, строительство складского здания на основании проведенных корректировок градостроительной документации на территории торгово-складского центра по ул. Рабочей, 35 а;
- Установка нестационарных торговых объектов для последующей сдачи в аренду.

Данные проекты будут способствовать росту доходов Общества за счет увеличения арендопригодных площадей, отвечающих требованиям арендаторов в условиях развитой конкуренции. В 2018 году планируется дальнейшая реализация

основных стратегических целей Общества для сохранения стабильной ситуации на рынке арендных отношений.

6. Отчёт о выплате дивидендов по акциям Общества

Программа деятельности ЗАО ТПК «ЭЛКО», принятая решением собрания акционеров на 2017 год, выполнена в полном объёме. За отчётный 2017 год прибыль акционерного общества до налогообложения составила 36,9 млн. руб., после начисления обязательных налоговых платежей чистая прибыль к распределению составила 23,9 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.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов. Любой из факторов риска может оказать негативное влияние на деятельность и финансовое положение Общества.

Основными факторами риска, связанными с деятельностью по сдаче в аренду коммерческой недвижимости и реализацией проектов развития в области коммерческой недвижимости, в 2017 году стали следующие:

1. Страновые и региональные риски. Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации и обладает присущими для страны рисками. Среди них ухудшение экономической ситуации, падение уровня национальной валюты и связанный с этим рост цен, снижение уровня реальных доходов населения, снижение покупательской способности населения.

2. Финансовые риски. Сохраняются финансовые риски для юридических лиц при хранении денежных средств в банковских структурах за счет отсутствия гарантии полного возврата сбережений при аннулировании лицензий банков.
3. Правовые риски. Риски увеличения налоговой нагрузки и рост тарифов на энергоресурсы. А также «административные» барьеры, замедляющие реализацию проектов развития Общества: затягивание решений и несовершенство градостроительной деятельности, выдача обременений при подключении к инженерным сетям, наличие противоречий в законодательных актах и нормативах.
4. Отраслевые и рыночные риски. Рост конкуренции за счет перенасыщения на рынке аренды объектов коммерческой недвижимости, снижение среднегодовых арендных ставок.

Следствием данных факторов рисков для Общества могут стать наличие вакантных арендных площадей на ряде объектов, снижение уровня доходов от аренды за счет снижения размера арендных ставок, увеличение дебиторской задолженности, увеличение сроков внедрения инвестиционных проектов либо невозможность их реализации, снижение средней доходности по банковским депозитам. По мере наступления указанных выше рисков Общество предпримет все необходимые меры для снижения их негативного влияния.

8. Перечень совершенных Обществом в отчётном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества требуется согласие акционеров Общества

В отчетном 2017 году Общество не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества требуется согласие акционеров Общества.

9. Перечень совершенных Обществом в отчётном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность

В отчетном 2017 году Общество не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

10. Сведения о составе Совета директоров акционерного Общества

<i>№ пп</i>	<i>Ф.И.О.</i>	<i>Год рождения</i>	<i>Образование</i>	<i>Место работы, должность</i>	<i>Доля принадлежащих акций</i>
1	Адамов Илья Семёнович	1978	Харьковский государственный экономический университет, Академия народного хозяйства при Правительстве РФ	ЗАО ТПК «ЭЛКО», ведущий специалист по маркетингу	нет
2	Барковская Лидия Николаевна	1956	Московский государственный университет технологий и управления	ЗАО ТПК «ЭЛКО», директор по общим вопросам	нет
3	Барковский Анатолий Иванович	1947	Заочный институт советской торговли	ЗАО ТПК «ЭЛКО», Генеральный директор	95 %
4	Савельева Светлана Алексеевна	1976	Московский государственный открытый университет, Российская Академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ	ЗАО ТПК «ЭЛКО», директор по маркетингу и развитию	нет

5	Симачкова Анна Петровна	1975	Университет Российской академии образования	ЗАО ТПК «ЭЛКО», начальник отдела персонала	нет
---	-------------------------------	------	--	--	-----

11. Сведения о Генеральном директоре, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного Общества

В отчетном периоде единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор ЗАО ТПК «ЭЛКО». Генеральный директор выполняет обязанности в соответствии с утвержденным Уставом Общества, решениями общих собраний и решений Совета директоров, подотчетен Совету директоров и Общему собранию акционеров.

Генеральным директором Общества с 1992 года является Анатолий Иванович Барковский, 1947 г.р., образование высшее (Заочный институт советской торговли), Заслуженный работник торговли РФ, проживает в г.о. Электросталь, владеет акциями Общества в размере 95 %.

12. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и компенсации расходов

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

Вознаграждение единоличному исполнительному органу Общества выплачивалось в соответствии с трудовым договором, заключенным между Генеральным директором и Обществом.

13. Сведения о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления Банка России

Обществом официально не утвержден Кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ, однако ЗАО ТПК «ЭЛКО» обеспечивает

акционерам все возможности по участию в управлении Обществом и получению информации о деятельности общества в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах», Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными актами Банка России.

Акционеры Общества обеспечены надёжными и эффективными способами учёта прав собственности на акции. Акционеры имеют право участвовать в управлении обществом путём принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности Общества на общем собрании акционеров в соответствии со ст. 31, 32 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26 декабря 1995 года N 208-ФЗ. Акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об Обществе в соответствии со ст. 91 вышеназванного ФЗ «Об акционерных обществах», в том числе о финансовом положении Общества, результатах его деятельности, об управлении обществом, о крупных акционерах общества, а также о существенных фактах, затрагивающих его финансово-хозяйственную деятельность.

Основным принципом построения Обществом взаимоотношений с акционерами и инвесторами является разумный баланс интересов общества как хозяйствующего субъекта и как акционерного общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов своих акционеров.

Генеральный директор
ЗАО ТПК «ЭЛКО»



А.И. Барковский
А.И. Барковский

Достоверность данных, содержащихся в отчете, подтверждаем.

Ревизионная комиссия:

Н.С. Линькова

Н.С. Линькова
С.С. Шиленкова

С.С. Шиленкова
Т.В. Уланова

Т.В. Уланова