УТВЕРЖДЕН
Решением Годового общего собрания акционеров
АО «ЦНИИЭП инженерного оборудования»
24 мая 2017г.

Протокол от «24» мая 2017 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

АО «Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт инженерного оборудования городов, жилых и общественных зданий»

(АО "ЦНИИЭП инженерного оборудования")

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ФИНАНСОВОГО 2016года

2017 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

АО "ЦНИИЭП ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ" ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ФИНАНСОВОГО 2016 года.

ВВЕДЕНИЕ

Предыдущее годовое собрание ОАО «ЦНИИЭП инженерного оборудования» (далее: Общество) было проведено 18 мая 2016 года. На основании решения общего собрания акционеров от 18.05.2016г. изменено наименование Акционерного Общества в связи с приведением его в соответствие со вступившими изменениями законодательства РФ. Запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы, произведена от 08.06.2016г. Изменение фирменное наименование на АО «ЦНИИЭП инженерного оборудования» не повлекло за собой смены иных реквизитов Общества - ОГРН, ИНН, КПП, адреса местонахождения и пр.

Генеральным директором Общества с 01 января 2016 г. до 31 декабря 2016г. являлась Новикова Елена Романовна.

Штатная численность Общества в 2016 году составляла 19 человек, в том числе на 31.12.2016г. - 2 вакансии (рабочий, бухгалтер). Штатная численность в 2015 году составляла 19 человек.

1. ОСНОВНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АО «ЦНИИЭП инженерного оборудования» в 2016 году осуществляло свою деятельность в соответствии с Уставом.

Основным видом хозяйственной деятельности является:

Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества.
Доля дохода (выручки) по реализации услуг аренды недвижимого имущества составляет 100% в общем объеме работ, услуг за 2016 год.

Функции управления нацелены на получение прибыли и обеспечение безопасной эксплуатации, рационального использования и сохранности имущества Общества.

Тенденции развития деятельности Общества приведены в таблице 1.
(млн. руб.)

Таблица 1

	ПОКАЗАТЕЛЬ по годам	2014	2015	2016
1	Доход общий (без НДС)	58,548	57,106	54,738
2	Расходы	32,827	32,098	34,934
3	Прибыль общая (до налогообложения),	25,721	25,008	19,804
4	Баланс	19,943	21,644	19,249
5	Чистые активы	11,607	12,448	11,272

Выводы:

1. Общий доход (выручка) от финансово-экономической деятельности Общества в отчетном периоде уменьшился на 4% относительно дохода за 2015г., прибыль до налогообложения уменьшилась на 20% из-за уменьшения доходов на 4% и увеличения расходов на 8 % (причины описаны в разделе 7).
2. Чистые активы Общества на конец 2016 года составляют 11,272 млн.руб.

2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

На 1 января 2017 года остаточная стоимость основных средств составила

4,028 млн. руб., в том числе здания, сооружения- 3,838 млн.руб.

3. ОБСЛУЖИВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ОБЩЕСТВА

Эксплуатация, восстановление и ремонт зданий, благоустройство территории, техническое обслуживание оборудования и инвентаря направлены на обеспечение сохранности и эффективного использования имущества Общества.

Техническое оснащение здания института и коммунальные услуги в основном соответствуют требованиям, которые предъявляются к офисным помещениям.

В феврале 2013 года по Распоряжению 2РОНД Управления ЮЗАО ГУ МЧС была проведена выездная проверка помещений АО «ЦНИИЭП инженерного оборудования» в отношении соблюдения требований действующих нормативных документов по пожарной безопасности. Предписание по восстановлению системы дымоудаления удалось выполнить полностью только после принудительного выселения ЗАО «Фирмы «ЩИТ-А» с участием судебных приставов в мае 2016 года. В соответствии с первоначальным проектом здания Института были восстановлены световые карманы на всех 5 этажах (световые карманы на 2-5 этажах восстановлены уже в 2014 году). В 2016 году выполнены все требования по пожарной безопасности, предписание выполнено в полном объеме (Акт проверки от 20.01.2017г.).

В 2016 году в ряде помещений выполнены ремонтные работы, которые позволили улучшить качественные характеристики эксплуатационных показателей помещений, проводились работы по благоустройству территории, работы по ремонту санузлов и внутренних инженерных систем. В том числе: .

А) ремонт помещений - цокольного,1,2,3,5этажей – 2288 тыс. руб. В том числе стоимость ремонта помещений 1-го этажа (офисы и холл, ранее занятые Фирмой «ЩИТ-А») составил 1485 тыс. руб с учетом ремонта электрооборудования.

Б) затраты по оборудованию системы АПС в помещениях, ранее занимаемых Фирмой «Щит-А», составили 130 тыс.руб. Ремонт АПС в ЦТП и здании - 93 тыс. руб.

В) ремонт инженерного оборудования(ЦТП и ПЖ водопровод) - 170 тыс. руб.,

Г) благоустройство территории - 62 тыс. руб., частичный ремонт фасада 99 тыс.руб

(в том числе после демонтажа входной лестницы Фирмы «Щит-А» -34 тыс.руб)

Д) ремонт внутренних инженерных сетей (стояки и системы отопления)–403 тыс. руб.,

Ж) ремонт внешних инженерных сетей (ЦТП и теплосеть) – 123 тыс. руб.

Затраты на ремонт указаны без учета НДС.

4. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

В отчетном периоде были произведены краткосрочные финансовые вложения временно свободных денежных средств:

- депозитные вклады на срок от 1 до 3 месяцев:

а) Сбербанка России на сумму 2,1 млн.руб., б) ВТБ-24 на сумму 41,5 млн.руб.

Структура финансовых вложений Общества за 2016г (млн. руб.):

Таблица 2

	Вид вложения	Финансовые вложения на 01.01.2016г.	Сумма фин. Вложений за 2016г.	Погашено/ возвращено фин. вложений за 2016г.	Сальдо: финансовые вложения на 01.01.2017г.
1	Депозит-вклад ВТБ 24	6,5	41,5	41,0	7,0
2	Депозит-вклад Сбербанк России	3 ,0	2,1	5,1	0
	ИТОГО	9,5	43,6	46,1	7,0

На 31.12.2016г. не закрыты депозиты ВТБ-24 на сумму 7,0 млн. руб. Срок возврата депозитов 1 квартал 2017г.

В 2016 году сумма начислений от процентов по финансовым вложениям составила 887тыс. руб. (в 2015г.- 1297 тыс. рублей). Уменьшение доходов связано с уменьшением процентных ставок по банковским депозитам. Например: ВТБ 24 доходность по депозитным вкладам изменил с 10,4% до 9,15% годовых.

5. БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС ПРЕДПРИЯТИЯ на 31.12.2016 г.

Финансовые результаты деятельности Общества отражены в бухгалтерском балансе, который приведен в Приложении 1.

Проведена обязательная аудиторская проверка финансово-хозяйственной деятельности АО «ЦНИИЭП инженерного оборудования» за 2016 год аудиторской фирмой ООО «Аудитпрофконсалт». В 2016 году корректировки по налогам и сборам за прошлые налоговые периоды не производились. Перечисления налогов произведены своевременно, просроченной задолженности по налогам АО «ЦНИИЭП инженерного оборудования» не имеет.

Общий вывод аудитора о состоянии финансовой отчетности Общества за 2016 год – «годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества».

Валюта баланса на конец 2016 года составила 19249 тыс. руб. (в 2015г.-21644 тыс. руб.).

Дебиторская задолженность на конец 2016 года составила 5233 тыс. руб. (в 2015г. - 4777 тыс. руб.). Основную сумму дебиторской задолженности составляет задолженность по аренде помещений ЗАО «Фирма «Щит-А» за 2015 год - 1267 тыс.руб; по выполненным до декабря 2012г. проектным работам.- 830 тыс.руб (в т.ч. ООО«НПО«Мостовик»- 622 тыс.руб, ООО «Коминтехс-экология» 208 тыс.руб.); за аренду недвижимого имущества – 944 тыс.руб.; аванс 1кв.аренда земли- 489 тыс.руб.; авансы выданные поставщикам и подрядчикам по ремонту помещений – 1040 тыс.руб.; оплата авансов за 1кв.2017 года по налогу на прибыль 663 тыс.руб.

Кредиторская задолженность на конец 2016 года составила 7977 тыс. руб. (2015 год - 9196 тыс. руб.). Основную сумму кредиторской задолженности составляют авансы полученные от контрагентов по договорам аренды помещений - 4792 тыс. руб., задолженность поставщикам за оказанные услуги-215 тыс. руб., задолженность по выплатам дивидендов по сроку январь 2017года –282 тыс. руб. и налогу на доходы с дивидендов -8 тыс. руб. (выплата по сроку –декабрь 2016 - январь 2017г.), задолженность НДФЛ – 99тыс.руб, задолженность по НДС за 4 квартал 2016г.- 1900 тыс. руб. и налогу на имущество за 2016 год - 681 тыс. руб. (налоги оплачены по сроку в 1-ом квартале 2017г.).

Показатели уровня финансовой стабильности приведены в Таблице 3.

Таблица 3

Показатели финансового состояния	**2014 год**	**2015 год**	**2016 год**
Коэффициент текущей ликвидности (показывает обеспеченность оборотными средствами, необходимыми для ведения текущей деятельности и погашения краткосрочных обязательств)	1,9	1,91	1,91
Коэффициент абсолютной ликвидности (показывает, какую часть краткосрочных обязательств можно немедленно погасить денежными средствами)	1,4	1,33	1,18
Рентабельность активов (характеризует эффективность использования активов общества)	1,3	1,2	1,03

Рентабельность собственного капитала (характеризует прибыль, которую собственник получит с рубля вложенных в п/п средств) в %	159,2	166,9	133

Данные показатели свидетельствуют о стабильности предприятия. Предприятие не зависит от кредиторов и использует исключительно собственные средства.

6. ИНФОРМАЦИЯ О СДЕЛКАХ

В отчетном году сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, не совершались.

В отчетном году сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, не совершались.

7. ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ за 2016 г.

Анализ результатов работы Общества показывает, что, несмотря на сложные общие экономические условия, удалось обеспечить устойчивое развитие Общества. Тем не менее, доходы от реализации услуг аренды нежилых помещений уменьшились по сравнению с 2015 г. на 4 %, прибыль уменьшилась на 20%.

Уменьшение прибыли в 2016 году объясняется несколькими причинами :

А) Уменьшение выручки за 2016г. :

из-за уменьшения спроса на услуги аренды в сложившейся экономической ситуации в стране изменен с 01.07.2015года тариф аренной платы с 17 тыс. руб. за 1кв.м. до 16 тыс. руб. за 1 кв.м. Весь 2016 год действовал тариф по аренде- 16 тыс. руб. за 1 кв.м.

Б). Недополучен доход:

По требованию МЧС России для обеспечения пожарной безопасности в части помещений здания (1-5 этажи, цокольный этаж), предназначенных для сдачи в аренду, восстановлены световые карманы в соответствии с первоначальным проектом здания Института площадью 234,9 кв.м, в том числе:

1. Цоколь, 2-5 этажи(196,2 кв.м.) - 2кв.2014 года.
2. 1-этаж (38,7 кв.м) - 3кв.2016 года . Световой карман (рекреацию) на 1-ом этаже удалось восстановить после принудительного выселения приставами ЗАО «Фирма «ЩИТ-А», добровольно не освобождавшего помещения 1-го этажа даже по решению Арбитражного суда г.Москвы.

По состоянию на 01.01.2017г. площади офисных помещений 4086 кв.м., в том числе : а) в аренде -3684 кв.м, б) свободно - 366 кв.м, в) 36кв.м.(ремонт АПС 6 эт.)

В) ЗАО «Фирма «Щит-А» с 01 сентября 2014 года незаконно без заключения договора занимало площади на 1-ом этаже -147 кв.м. и гаражи. АО «ЦНИИЭП инженерного оборудования» было вынуждено выселять недобросовестного контрагента через суд с участием судебных приставов - май 2016 года.

По состоянию на 31.12.2016 года задолженность ЗАО «Фирма «Щит-А» перед Обществом за пользование выше указанными помещениями составляет сумму 1267 тыс. рублей.

Г) Помещения, ранее занимаемые ЗАО «Фирмой «Щит-А» (147 кв.м), после выселения обнаружены в разгромленном состоянии. Были проведены ремонтно-строительные работы в период июнь - июль 2016 года. После ремонта и восстановления светового холла на 1-ом этаже были сформированы и отремонтированы 5 комнат. Все комнаты были сданы в аренду в период с сентября по ноябрь 2016 года. За это время недополучен доход от сдачи в аренду помещений 600 тыс. руб. без НДС. Потеря выручки при восстановлении рекреации 1-го этажа составила - 350 тыс. руб. за 8 месяцев 2016 года.

Д) Юридические услуги

- по иску Общества к ЗАО «Фирма «Щит-А» о выселении затраты составили 195 тыс. руб. (2015 год) и 100 тыс. руб.(2016 год). Судебные разбирательства в Арбитражном Суде г.Москвы всех инстанций стоили Обществу 295 тысяч рублей.

- по иску ЗАО «Фирма «Щит-А» о ликвидации Акционерного общества «ЦНИИЭП инженерного оборудования» затраты составили 330 тысяч рублей в 2016 году.

Е) Расходы (в том числе коммунальные услуги и телефон, аудит, аренда земли, налоги) определились по факту.

Расшифровка некоторых статей расходов за 2016 год приведена в таблице 4.

Таблица 4

№№ п/п	Статья	Всего, в тыс. руб.
1.	**ДОХОДЫ**	**54738**
2.	**РАСХОДЫ**	**34934**
	В том числе:	
2.1.	Коммунальные услуги, уборка снега, мусора, всего 5714тыс.руб В том числе : Электричество - 2306 тыс. руб, Теплоэнергия – 2740 тыс. руб., Отпуск воды, прием и сброс- 299 тыс. руб., Уборка мусора, снега - 369 тыс. руб.	5714
2.2	Средства на оплату труда	9803
2.3	Начисления на фонд оплаты труда	2758
2.4	Амортизация основных средств и НМА, списание основных средств стоимостью 40 тыс. руб.	193
2.5.	Ремонт основных средств	3243
2. 6	Аренда земли, налог на имущество	4417
2.7	Услуги по обслуживанию центрального входа, лифта, (АО «ЦНИИЭП Гражданстрой»)	1154
2.8	Услуги охраны (ООО ЧОП «Аргус-С»)	2400
2.9	Обслуживание ЦТП	458
2.10	Сантехобслуживание (ТО)	721
2.11	Обслуживание АПС и систем доступа	617
2.12	Услуги связи (МГТС и Ростелеком)	712
2.13	Аудиторские услуги	198

2.14	Услуги Нового регистратора, обслуживании АО	239
2.15	Услуги банка	162
	Почтовые услуги, подписка	120
2.16	Материальное обеспечение	260
	Канцтовары	86
2.17	Хозяйственные расходы	332
2.17	Консультационные (Консультант+ и прочие) ,	158
	Юридические и нотариальные услуги	439
2.18	Прочие расходы(2%)	750

8. О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

В отчетном 2016 году. получена прибыль в размере 19804 тыс. руб.

Налог на прибыль составил 4029 тыс. руб.

Чистая прибыль составила 15775 тыс. руб.

В таблице 5 приведены данные о прибыли и дивидендах за период 2015 - 2016гг.

Таблица 5

	Параметры по годам	**2015 год**	**2016**
1	Прибыль чистая общая, млн. руб.	20,075	15,775
2	Дивиденды, млн. руб.	20,183	16,005
3	Дивиденды, руб. на 1 акцию	2,56	2,03

9. ИНФОРМАЦИЯ О РУКОВОДЯЩИХ ОРГАНАХ ОБЩЕСТВА

9.1.Совет директоров

Общим годовым собранием в мае 2016г. был избран Совет директоров в составе:

Сафонова М.А., Кузин Ю.М., Рузняева Т.И., Мельникова И.Н., Щербакова Т.В. Председателем Совета директоров избрана Сафонова М.А.

Сафонова М.А. владеет 13,3% общего количества акций АО «ЦНИИЭП инженерного оборудования». Остальные члены Совета директоров не владеют акциями АО «ЦНИИЭП инженерного оборудования».

Вознаграждение членам Совета директоров не планировалось и не выплачивалось.

9.2. Единоличный исполнительный орган

С 01 января 2016г. до настоящего времени Функции единоличного исполнительного органа выполняет генеральный директор Новикова Елена Романовна, которая имеет большой опыт работы в области финансов и экономики на предприятиях, осуществляющих строительство, реконструкцию и эксплуатацию объектов капитального строительства, опыт административной работы на руководящих должностях – более 20 лет.

Е.Р.Новикова не владеет акциями АО «ЦНИИЭП инженерного оборудования».

Размер вознаграждения единоличного исполнительного органа определен на основании трудового договора между генеральным директором и Обществом.

10. СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЙ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

В АО «ЦНИИЭП инженерного оборудования» обеспечено соблюдение положений Кодекса корпоративного управления.

11. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА 2017 год.

Приоритетным направлением деятельности на 2017 год остается сдача в аренду недвижимости и связанная с ней эксплуатационная деятельность по содержанию имущества Общества.

Генеральный директор Е.Р.Новикова

Акционерное общество ЦНИИЭП инженерного оборудования Центральный научно-исследов. и проектно-эксперим. ин-т инженерного оборудования городов, жилых и общественных зданий ОГРН 1027700078471 * Москва *