# ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

## ОАО «Центрального научно-исследовательского и проектно-экспериментального института инженерного оборудования городов, жилых и общественных зданий»

## (ОАО "ЦНИИЭП инженерного оборудования")

## ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ за 2015 год.

**2016 г.**

# ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

## ОАО "ЦНИИЭП ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ" ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ за 2015 год.

## ВВЕДЕНИЕ

Предыдущее годовое собрание ОАО «ЦНИИЭП инженерного оборудования» (далее: Общество) было проведено 20 мая 2015 года. За отчетный период не было существенных изменений в структуре управления Обществом.

Генеральным директором Общества с 01 января 2015 г. до 31 декабря 2015г. являлась Новикова Елена Романовна.

Штатная численность Общества в 2015 году составляла 19 человек, в том числе на 31.12.2015г. - 2 вакансии (рабочий, бухгалтер). Штатная численность в 2014 году составляла 20 человек.

## 1. ОСНОВНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ОАО «ЦНИИЭП инженерного оборудования» в 2015 году осуществляло свою деятельность в соответствии с Уставом.

1. 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 2015 год.

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

2. Деятельность в области архитектуры, инженерно-техническое проектирование в промышленности и строительстве, т.е. услуги по комплексному проектированию инженерного оборудования, связанные с разработкой проектной документации для строительства объектов в области жилищно-гражданского строительства и коммунального хозяйства, в 2015 году не планировались и не осуществлялись.

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

**Таблица 1**

| | **ПОКАЗАТЕЛЬ по годам** | **2013** | **2014** | **2015** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Доход общий (без НДС) | 56,767 | 58,548 | 57,106 |
| | в том числе деятельность :<br>А) услуги аренды<br>Б) прочая | <br>56,279<br>0,488 | <br>58,548 | <br>57,106 |
| 2 | Расходы | 29,646 | 32,827 | 32,098 |
| 3 | Прибыль общая (до налогообложения), | 27,121 | 25,721 | 25,008 |
| 4 | Баланс | 22,435 | 19,943 | 21,644 |
| 5 | Чистые активы | 14,180 | 11,607 | 12,448 |

Выводы:

1. Общий доход (выручка) от финансово-экономической деятельности Общества в отчетном периоде уменьшился на 2,4% относительно дохода за 2014г., прибыль до налогообложения уменьшилась на 2,7% , в основном из-за уменьшения доходов (причины уменьшения доходов Общества описаны в разделе 7).
2. Чистые активы Общества на конец 2015 года составляют 12,448 млн руб.
   Что показывает увеличение стоимости чистых активов на 7% относительно 2014г., связанное с изменением структуры баланса (увеличение стоимости оборотных активов ).

## 2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

На 1 января 2016 года остаточная стоимость основных средств составила

4,087 млн. руб., в том числе здания, сооружения- 3,992 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 ОАО «ЦНИИЭП инженерного оборудования» в отношении соблюдения требований действующих нормативных документов по пожарной безопасности. Получено Предписание по устранению замечаний по пожарной безопасности. Был разработан план мероприятий по устранению замечаний ГУ МЧС. Затраты по устранению замечаний МЧС в 2013/2014гг.составили 1817 тысяч рублей (без НДС).

Предписание по восстановлению системы дымоудаления не удалось выполнить полностью. В соответствии с первоначальным проектом здания Института были восстановлены световые карманы на 2-5 этажах. На 1-ом этаже рекреацию восстановить не удалось из-за того, что Арендатор ЗАО «Фирма «ЩИТ-А» не освободил помещение, что помешало выполнить ремонтные работы и открыть световой карман на 1-ом этаже в 2014 и в 2015 году.

В 2015 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 этажей - 866 тыс. руб. ,

Б) Ремонт АПС в ЦТП и холлах - 97 тыс. руб.,

В) ремонт инженерного оборудования ЦТП (замена задвижек) - 242тыс. руб.,

Г) благоустройство территории -27 тыс. руб.,

Д) ремонт внутренних инженерных сетей (стояки и системы отопления)–349 тыс. руб.

## 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 16,5 млн.руб, б) ВТБ-24 на сумму 39 млн.руб.

Структура финансовых вложений Общества за 2015г (млн.руб).:

**Таблица 2**

| | Вид вложения | Финансовые вложения на 01.01.2015г. | Сумма фин. Вложений за 2015г. | Погашено/ возвращено фин. вложений за 2015г. | Сальдо: финансовые вложения на 01.01.2016г. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Депозит-вклад ВТБ 24 | - | 39,0 | 32,5 | 6,5 |
| 2 | Депозит-вклад Сбербанк России | 9 ,0 | 16,5 | 22,5 | 3,0 |
| | ИТОГО | 9 ,0 | 55,5 | 55,0 | 9,5 |

На 31.12.2015г. не закрыты депозиты на сумму 9,5 млн. руб., в том числе депозиты ВТБ-24 на сумму 6,5 млн. рублей. Срок возврата депозитов январь, февраль 2016г.

В 2015 году сумма начислений от процентов по финансовым вложениям составила 1297 тыс. руб. (в 2014г.-982 тыс. рублей).

## 5. БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС ПРЕДПРИЯТИЯ на 31.12.2015 г.

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

Проведена обязательная аудиторская проверка финансово-хозяйственной деятельности ОАО «ЦНИИЭП инженерного оборудования» за 2015 год аудиторской фирмой ООО «Аудитпрофконсалт». В 2015 году произведены: уточнения по налогу на прибыль за 2014 год на сумму 140 тыс. руб. и НДС на 128 тыс. руб. Корректировки по увеличению суммы налогов связаны с доначислением дохода за незаконное пользование помещениями ЗАО «Фирмой «ЩИТ-А» без договора в период с 01.09.2014 до 31.12.2014г.г. Перечисления налогов произведены своевременно, просроченной задолженности ОАО «ЦНИИЭП инженерного оборудования» не имеет.

Общий вывод аудитора о состоянии финансовой отчетности Общества за 2015 год – «бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества».

Валюта баланса на конец 2015 года составила 21 644 тыс.руб. (в 2014г.- 19943тыс. руб.).

Дебиторская задолженность на конец 2015 года возросла в основном за счет увеличения задолженности по аренде и составила 4777 тыс. руб. (в 2014 г. - 3710 тыс. руб.). Основную сумму дебиторской задолженности составляет задолженность по аренде помещений ЗАО «Фирма «Щит-А» за 2015 год - 2202 тыс.руб; по выполненным до декабря 2012 г. проектным работам.- 830 тыс.руб (в т.ч. ООО«НПО«Мостовик»- 622 тыс.руб, ООО «Коминтехс-экология» 208 тыс.руб.); за аренду недвижимого имущества – 484 тыс.руб.; за оказанные услуги по эксплуатации здания - 367 тыс.руб.; авансы выданные поставщикам и подрядчикам – 424 тыс.руб.; оплата авансов по налогу на прибыль 262 тыс.руб.

Кредиторская задолженность на конец 2015 года возросла в основном из-за увеличения суммы полученных авансов от покупателей и составила 9196 тыс. руб. (2014 год - 8336 тыс. руб.). Основную сумму кредиторской задолженности составляют авансы полученные от контрагентов по договорам аренды помещений -4753 тыс. руб., задолженность поставщикам за оказанные услуги-100 тыс. руб., задолженность по выплатам дивидендов – 1422 тыс. руб. и налогу на доходы с дивидендов -182 тыс. руб. (выплата по сроку - январь 2016г.), задолженность по НДС за 4 квартал 2015г.-2107 тыс. руб. и налогу на имущество за 2015 год - 632 тыс. руб. (налоги оплачены по сроку в 1-ом квартале 2016г.).

Показатели уровня финансовой стабильности приведены в Таблице 3.

Таблица 3

| Показатели финансового состояния | 2013 год | 2014 год | 2015 год |
|---|---|---|---|
| Коэффициент текущей ликвидности (показывает обеспеченность оборотными средствами, необходимыми для ведения текущей деятельности и погашения краткосрочных обязательств) | 2,18 | 1,9 | 1,91 |
| Коэффициент абсолютной ликвидности (показывает, какую часть краткосрочных обязательств можно немедленно погасить денежными средствами) | 1,58 | 1,4 | 1,33 |
| Рентабельность активов (характеризует эффективность использования активов общества) | 1,2 | 1,3 | 1,2 |
| Рентабельность собственного капитала (характеризует прибыль, которую собственник получит с рубля вложенных в п/п средств) в % | 164,1 | 159,2 | 166,9 |

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 2015 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 2014 г. на 2,4 %, прибыль уменьшилась на 2,7%.

Уменьшение прибыли в 2015 году объясняется несколькими причинами :

А) Уменьшение выручки за 2-е полугодие 2015г. связано с уменьшением тарифа аренной платы с 17 тыс. руб. за 1кв.м. до 16 тыс. руб. за 1 кв.м. из-за уменьшения спроса на услуги аренды в сложившейся экономической ситуации в стране.

Б). Недополучен доход:

По требованию МЧС России для обеспечения пожарной безопасности в части помещений здания (2-5 этажи, цокольный этаж), предназначенных для сдачи в аренду, в сентябре 2014 года восстановлены световые карманы в соответствии с первоначальным проектом здания Института. Световой карман (рекреацию) на 1-ом этаже восстановить не удалось по вине Арендатора ЗАО «Фирма «ЩИТ-А», не освободившего помещение.

Так, по состоянию на 01.01.2015г. б) выведены из аренды помещения (холлы и технические помещения) -179 кв.м.

По состоянию на 01.01.2016г. площади офисных помещений : а) в аренде -3636 кв.м, б) свободно - 315 кв.м, в) Фирма «Щит-А» занимает площадь 147кв.м без договора.

В) ЗАО «Фирма «Щит-А» с 01 сентября 2014 года незаконно без заключения договора занимает площади на 1-ом этаже -147 кв.м. и гаражи, до настоящего момента не освободило помещения. По состоянию на 31.12.2015 года задолженность ЗАО «Фирма «Щит-А» перед Обществом за пользование выше указанными помещениями составляет сумму 2202 тыс. рублей. ОАО «ЦНИИЭП инженерного оборудования» вынуждено принять меры по выселению через суд недобросовестного контрагента.

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

Расшифровка некоторых статей расходов за 2015 год приведена в таблице 4.

**Таблица 4**

| №№ п/п | Статья | Всего, в тыс. руб. |
|---|---|---|
| 1. | **ДОХОДЫ** | **57106** |
| 2. | **РАСХОДЫ** | **32098** |
| | В том числе: | |
| 2.1. | Коммунальные услуги, уборка снега, мусора, всего 5319 тыс.руб<br>В том числе :<br>Электричество - 1950 тыс. руб,<br>Теплоэнергия – 2612 тыс. руб.,<br>Отпуск воды, прием и сброс- 266 тыс. руб.,<br>Уборка мусора, снега - 135 тыс. руб. | 4963 |
| 2.2 | Средства на оплату труда | 9710 |
| 2.3 | Начисления на фонд оплаты труда | 2704 |
| 2.4 | Амортизация основных средств и НМА, списание основных средств стоимостью 40 тыс. руб. | 251 |
| 2.5. | Ремонт основных средств | 1647 |
| 2. 6 | Аренда земли, налог на имущество | 4203 |
| 2.7 | Услуги по обслуживанию центрального входа, лифта,<br>( ОАО «ЦНИИЭП Гражданстрой») | 1127 |
| 2.8 | Услуги охраны (ООО ЧОП «Аргус-С») | 2400 |
| 2.9 | Обслуживание ЦТП | 656 |
| 2.10 | Сантехобслуживание (ТО) | 696 |
| 2.11 | Обслуживание АПС и систем доступа | 612 |
| 2.12 | Услуги связи (МГТС и Ростелеком) | 714 |
| 2.13 | Аудиторские услуги | 193 |

| | | |
|---|---|---|
| 2.14 | Услуги Нового регистратора | 155 |
| 2.15 | Услуги банка | 133 |
| 2.16 | Материальное обеспечение | 721 |
| 2.17 | Хозяйственные расходы | 589 |
| 2.17 | Консультационные (Консультант+) , юридические услуги | 306 |
| 2.18 | Прочие расходы | 318 |

## 8. О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

В отчетном 2015 году. получена прибыль в размере 25008 тыс. руб.

Налог на прибыль составил 4933 тыс. руб.

**Чистая прибыль составила** **20075 тыс. руб.**

В таблице 5 приведены данные о прибыли и дивидендах за период 2014 -2015гг.

**Таблица 5**

| | **Параметры по годам** | **2014 год** | **2015 год** |
|---|---|---|---|
| 1 | Прибыль чистая общая, млн. руб. | 20,52 | 20,075 |
| 2 | Дивиденды, млн. руб. | 21,05 | 20,183 |
| 3 | Дивиденды, руб. на 1 акцию | 2,67 | 2,56 |

## 9. ИНФОРМАЦИЯ О РУКОВОДЯЩИХ ОРГАНАХ ОБЩЕСТВА

### 9.1.Совет директоров

Общим годовым собранием в мае 2015г. 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 ОАО «ЦНИИЭП инженерного оборудования». Остальные члены Совета директоров не владеют акциями ОАО «ЦНИИЭП инженерного оборудования».

Вознаграждение членам Совета директоров не планировалось и не выплачивалось.

### 9.2. Единоличный исполнительный орган

С 01 января 2015г. 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 19 лет.

Е.Р.Новикова не владеет акциями ОАО «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 ОАО «ЦНИИЭП инженерного оборудования» обеспечено соблюдение положений Кодекса корпоративного управления.

| № | **Положение Кодекса корпоративного управления** | **Соблюдается / Не соблюд.** | *Примечание* |
|---|---|---|---|
| | **Общее собрание акционеров** | | |
| 1. | Извещение акционеров о проведении общего собрания акционеров не менее чем за 20 дней до даты его проведения независимо от вопросов, включенных в его повестку дня, если законодательством не предусмотрен больший срок | Соблюдается | Устав п.8.3.16. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2. | Наличие у акционеров возможности получить информацию о наличии у него права на участие в общем собрании акционеров, начиная со дня сообщения о проведении общего собрания акционеров и до закрытия очного общего собрания акционеров, а в случае заочного общего собрания акционеров — до даты окончания приема бюллетеней для голосования | Соблюдается | Устав п.8.3.15. |
| 3. | Наличие у акционера возможности внести вопрос в повестку дня общего собрания акционеров или потребовать созыва общего собрания акционеров без предоставления выписки из реестра акционеров. | Соблюдается | Устав п.8.3.12.; п.8.3.17. |
| | **Совет директоров** | | |
| 4. | Наличие в уставе акционерного общества полномочия совета директоров по ежегодному утверждению финансово-хозяйственного плана акционерного общества | Соблюдается | Устав п.8.4. |
| 5. | Наличие в уставе акционерного общества права совета директоров принять решение о приостановлении полномочий генерального директора. | Соблюдается | Устав п.8.4.8; п.8.5.3. Генеральный директор назначается Советом директоров |
| 6. | Наличие во внутренних документах акционерного общества порядка проведения заседаний совета директоров | Соблюдается | Устав, раздел 8.4 |
| | **Исполнительные органы** | | |
| 7. | Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности исполнительных органов воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества, а в случае возникновения такого конфликта — обязанности информировать об этом совет директоров | Соблюдается | Устав, раздел 8.6. , 8.5 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 8. | Установление в договорах, заключаемых акционерным обществом с генеральным директором (управляющей организацией, управляющим) и членами правления, ответственности за нарушение положений об использовании конфиденциальной и служебной информации | Соблюдается | Устав, раздел 8.5 |
| Существенные корпоративные действия | | | |
| 9. | Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования об одобрении крупной сделки до ее совершения | Соблюдается | Устав, раздел 9. |
| *Раскрытие информации* | | | |
| 10. | Наличие у акционерного общества вебсайта в сети Интернет и регулярное раскрытие информации об акционерном обществе на этом вебсайте<br>*http://www.disclosure.ru* | Соблюдается | |
| 11. | Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации о сделках акционерного общества с лицами, относящимися в соответствии с уставом к высшим должностным лицам акционерного общества, а также о сделках акционерного общества с организациями, в которых высшим должностным лицам акционерного общества прямо или косвенно принадлежит 20 и более процентов уставного капитала акционерного общества или на которые такие лица могут иным образом оказать существенное влияние | Соблюдается | Устав, разделы 9; 12. |
| *Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью* | | | |
| 12. | Наличие утвержденных советом директоров процедур внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью акционерного общества | Соблюдается | Устав, разделы 11; 12. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 13. | Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, входящих в состав исполнительных органов акционерного общества, а также лиц, являющихся участниками, генеральным директором (управляющим), членами органов управления или работниками юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом | Соблюдается | Устав, разделы 11;12 |

## 11. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА 2016 год.

Приоритетным направлением деятельности на 2016 год остается сдача в аренду недвижимости и связанная с ней эксплуатационная деятельность по содержанию имущества Общества.

Генеральный директор Е.Р.Новикова