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 2014 год.

2015 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

ОАО "ЦНИИЭП ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ" ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ за 2014 год.

ВВЕДЕНИЕ

Предыдущее годовое собрание ОАО «ЦНИИЭП инженерного оборудования» (далее: Общество) было проведено 10 июня 2014 года. За отчетный период не было существенных изменений в структуре управления Обществом.

Генеральным директором Общества с 01 января 2014 г. до 31 декабря 2014г. являлась Новикова Елена Романовна.

Штатная численность Общества в 2014 году составляла 20 человек, в том числе на 31.12.2014г. - 2 вакансии (рабочий, бухгалтер). Штатная численность в 2013 году составляла 25 человек.

1. ОСНОВНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ОАО «ЦНИИЭП инженерного оборудования» в 2014 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 2014 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 2014 году не планировались и не осуществлялись.

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

Таблица 1

	ПОКАЗАТЕЛЬ по годам	**2012**	**2013**	**2014**
1	Доход общий (без НДС)	74,311	56,767	58,548
	в том числе деятельность : А) проектная Б) услуги аренды и прочее	 30,144 44,167	 0,488 56,279	 - 58,548
2	Расходы	40437	29646	32827
3	Прибыль общая (до налогообложения), В том числе: А) проектная деятельность Б) услуги аренды и прочее	33,874 8,840 25,034	27,121 27,121	25,721 - 25,721
4	Баланс	17,898	22,435	19,943
5	Чистые активы	12,187	14,180	11,607

Выводы:

1. Общий доход (выручка) от финансово-экономической деятельности Общества в отчетном периоде увеличился на 3% (доходы от аренды увеличились на 4%) относительно выручки за 2013г., при этом прибыль до налогообложения уменьшилась на 5% из-за увеличения расходов (причины увеличения расходов Общества описаны в разделе 7).
2. Чистые активы Общества на конец 2014 года составляют 11,607 млн руб.
   Что показывает уменьшение стоимости чистых активов на 11% относительно среднего показателя за 2012-2013гг. по причине сокращения площадей офисных помещений, предназначенных для сдачи в аренду, и изменения структуры баланса (уменьшение дебиторской задолженности).

2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

На 1 января 2015 года остаточная стоимость основных средств составила

4,252 млн. руб., в том числе здания, сооружения- 4,147 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. В 2013 году устранены замечания по 9 из 12 пунктов Предписания. Затраты по устранению замечаний МЧС в 2013г.составили 810 тысяч рублей (без НДС).

В срок до 1 октября 2014г.: устранены еще 2 замечания. Затраты по устранению замечаний МЧС в 2014году составили 1007 тысяч руб. 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 году в ряде помещений выполнены ремонтные работы, которые позволили улучшить качественные характеристики эксплуатационных показателей помещений, проводилось работы по благоустройству территории, работы по ремонту санузлов и внутренних инженерных систем. В том числе :

А) ремонт помещений- 2,4 этажа - 517 тыс. руб. ,

Б) замена ворот ЦТП - 50 тыс. руб.,

В) ремонт инженерного оборудования ЦТП (замена задвижек) - 334тыс. руб.,

Г) благоустройство территории, ремонт крыльца служебного выхода- 178 тыс. руб.,

Д) ремонт внутренних инженерных сетей (аварийные ситуации) – 136 тыс. руб.

4. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

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

- в векселя банков в общей сумме 3 млн. рублей (в 2013 году - 32,5 млн. руб) на срок 6 месяцев. На 31.12.2014г. погашено векселей на сумму 12 млн.руб.(в том числе векселя 2013 года на сумму 9 млн.руб).

- депозитные вклады Сбербанка России на общую сумму 36,5 млн.руб на срок от 1 до 6 месяцев. На 31.12.2014г. не закрыты депозиты на сумму 9,0 млн. руб. (срок возврата депозитов 1 квартал 2015г.).

В 2014 году сумма начислений от процентов по финансовым вложениям составила 982 тыс. руб. (в 2013г.-851 тыс. рублей).

5. БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС ПРЕДПРИЯТИЯ на 01.01.2015 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 2014 год аудиторской фирмой ООО «Аудитпрофконсалт». В 2014 году произведены: уточнения по налогу на прибыль за 2013год на сумму 52 тыс.руб к уменьшению (Справочно: аудитор Общества по отчетности за 2012, 2013 года – ООО «Спец-Аудит»). Общий вывод аудитора о состоянии финансовой отчетности Общества за 2014год – «бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества».

Валюта баланса на конец 2014 года составила 19943тыс. руб. (в 2013г.- 22435 тыс. руб.).

Дебиторская задолженность на конец 2014 года составила 3710 тыс. руб. (в 2013 г. - 4184 тыс. руб.). Основную сумму краткосрочной дебиторской задолженности составляет задолженность за реализованные услуги по ПИР за предыдущие периоды - 830 тыс.руб (в т.ч. ООО«НПО«Мостовик»- 622тыс.руб, в отчетном периоде задолженность ООО«Коминтехс-экология» уменьшена на 150 тыс. рублей и составляет 208 тыс.руб.), за аренду недвижимого имущества – 419 тыс.руб., за оказанные услуги по эксплуатации Здания - 410 тыс.руб., авансы выданные поставщикам и подрядчикам – 328 тыс.руб., аванс за 1кв. 2015г за аренду земли- 390 тыс.руб., оплата авансов по налогу на прибыль 581 тыс.руб.

Кредиторская задолженность на конец 2014года возросла в основном из-за увеличения налога на имущество и составила 8336 тыс. руб. (2013 год - 7892 тыс. руб.). Основную сумму кредиторской задолженности составляют авансы полученные от контрагентов по договорам аренды помещений -5052 тыс. руб., задолженность поставщикам за оказанные услуги-161 тыс. руб., задолженность по НДС за 4квартал 2014г.-1846 тыс. руб. и налогу на имущество за 2014год - 962 тыс.руб. (налоги оплачены по сроку в 1-ом квартале 2015г.).

Показатели уровня финансовой стабильности приведены в Таблице 2.

Таблица 2

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

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 2014 г.

Анализ результатов работы Общества показывает, что, несмотря на сложные общие экономические условия, удалось обеспечить устойчивое развитие Общества: доходы от реализации услуг аренды нежилых помещений возросли по сравнению с 2013 г. на 4%, в то же время - прибыль по этому виду деятельности уменьшилась на 5%.

Уменьшение прибыли в 2014году объясняется несколькими причинами :

1. Недополучен доход:

А) По требованию МЧС России для обеспечения пожарной безопасности в части помещений здания (2-5 этажи, цокольный этаж), предназначенных для сдачи в аренду, 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. Потери дохода (с НДС) за 4 месяца неоплаченной аренды по бывшим рекреациям составляют 794 тыс.руб

Так, по состоянию на 01.01.2014г. площадь офисных помещений, переданных в аренду составляла 4277 кв.м, свободно 15кв.м. По состоянию на 31.12.2014г. площади офисных помещений : а) в аренде -3702 кв.м, б) выведены из аренды помещения (холлы и технические помещения) -179 кв.м, в) свободно - 270 кв.м, г) Фирма«Щит-А» занимает площадь 147кв.м без договора и оплаты.

Б) ЗАО «Фирма «Щит-А» с 01 сентября 2014года незаконно без заключения договора занимает площади на 1-ом этаже -147 кв.м, не оплачивает аренду, до настоящего момента не освободило помещения. Всего за 4 месяца (сентябрь-декабрь 2014года) Общество недополучило доходов (с НДС) за услуги аренды от ЗАО «Фирма «Щит-А» на сумму 837 тыс.рублей.

ОАО «ЦНИИЭП инженерного оборудования» вынуждено принять меры по выселению через суд недобросовестного контрагента.

2. Увеличены существенно расходы:

А) В отчетном 2014году налог на имущество вырос до 3899 тыс. руб. (в 2013 году налог на имущество составлял 103 тыс. руб.) С 01.01.2014года установлен расчет налога на имущество от кадастровой стоимости здания, а не от остаточной его стоимости.

Б) Расходы по восстановлению световых холлов 2-5 этажей в отчетном периоде составили 1007 тыс. рублей.

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

Расшифровка некоторых статей расходов за 2014 год приведена в таблице 3.

Таблица 3

№№ п/п	Статья	Всего
1.	**ДОХОДЫ, тыс.руб.**	**58548**
2.	**РАСХОДЫ, тыс.руб.**	**32827**
	В том числе:	
2.1.	Коммунальные услуги, уборка снега, мусора, всего 5319 тыс.руб В том числе : Электричество - 1961 тыс. руб, Теплоэнергия – 2862 тыс.руб, Отпуск воды, прием и сброс- 333 тыс.руб, Уборка мусора, снега - 163 тыс.руб	5319
2.2	Средства на оплату труда	8905
2.3	Начисления на фонд оплаты труда	2410
2.4	Амортизация основных средств и непроизводственных фондов, списание основных средств стоимостью 40 тыс. руб.	445

2.5.	Ремонт основных средств	2253
2. 6	Аренда земли, налог на имущество	5436
2.7	Услуги по обслуживанию центрального входа, лифта, (ОАО «ЦНИИЭП Гражданстрой»)	1148
2.8	Услуги охраны (ООО ЧОП «Аргус-С»)	2400
2.9	Обслуживание ЦТП	689
2.10	Сантехобслуживание (ТО)	616
2.11	Обслуживание АПС и систем доступа	661
2.12	Услуги связи (МГТС и Ростелеком)	698
2.13	Аудиторские услуги	325
2.14	Услуги Нового регистратора	116
2.15	Услуги банка	88
2.16	Материальное обеспечение и хоз.расходы	816
2.17	Консультационные услуги (Консультант+)	96
2.18	Прочие расходы	406

8. О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

В отчетном 2014г. получена прибыль в размере	25721 тыс. руб.
Налог на прибыль составил	5197 тыс. руб.
Чистая прибыль составила	**20524 тыс. руб.**

В таблице 4 приведены данные о прибыли и дивидендах за период 2013 -2014гг. (млн. руб.)

Таблица 4

	Параметры по годам	**2013**	**2014**
1	Прибыль чистая общая	21,63	20,52
2	Дивиденды, млн. руб.	21,62	21,05
3	Дивиденды, руб. на 1 акцию	2,74	2,67

9. ИНФОРМАЦИЯ О РУКОВОДЯЩИХ ОРГАНАХ ОБЩЕСТВА

9.1.Совет директоров

Общим годовым собранием в июне 2014г. 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 2014г. 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 18лет.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 ПОВЕДЕНИЯ

В ОАО «ЦНИИЭП инженерного оборудования» обеспечено соблюдение положений Кодекса корпоративного поведения.

№	**Положение Кодекса корпоративного Поведения**	**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.8.4.7; п.8.5.3. Генеральный директор назначается Советом

			директоров
6.	Наличие во внутренних документах акционерного общества порядка проведения заседаний совета директоров	Соблюдается	Устав, раздел
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.	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	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 2015г.

Приоритетным направлением деятельности на 2015 год остается сдача в аренду недвижимости и связанная с ней эксплуатационная деятельность по содержанию имущества Общества.

Генеральный директор Е.Р.Новикова