

Предварительно
«УТВЕРЖДЕНО»
Советом директоров
ОАО «ЦКБ Энергоремонт»
(Протокол № 1 от «23» апреля 2015 года)

«УТВЕРЖДЕНО»
Общим собранием акционеров
ОАО «ЦКБ Энергоремонт»
(Протокол № ____ от «__» _____ 2015 года)



Генеральный директор
ООО «УК «Терра Он»
«ЦКБ Энергоремонт»

Смирнов А.Ю.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

«Центральное конструкторское бюро по модернизации и ремонту энергетического оборудования электростанций»

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РАБОТЫ

ЗА 2014 ГОД

Общие сведения об акционерном обществе

Полное наименование открытого акционерного общества	Открытое акционерное общество «Центральное конструкторское бюро по модернизации и ремонту энергетического оборудования электростанций»
Краткое наименование открытого акционерного общества	ОАО «ЦКБ Энергоремонт»
Данные о государственной регистрации	Акционерное общество зарегистрировано 02.02.1993 ГУ «Московская регистрационная палата» Правительства города Москвы, о чем выдано свидетельство № 011.591 серия ЛО № 006439
Основной государственный регистрационный номер	1027739319420
ОГРН присвоен	Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
ИНН/КПП	7729058636 / 772901001
Субъект Российской Федерации	Город Москва
Юридический адрес	119136, г. Москва, 3-й Сетуньский проезд, д.10
Почтовый адрес	119136, г. Москва, 3-й Сетуньский проезд, д.10
Контактный телефон	8 (499) 2408710
Факс	8 (499) 2408710
Адрес электронной почты	KAM@terra-on.com
Банковские реквизиты	Р/сч 40702810300001448360 ЗАО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" Г.МОСКВА БИК 044525700 к/сч 301018102000000000700
Основной вид деятельности	70.1 «Подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества»
Полное наименование и адрес реестродержателя	Открытое акционерное общество «Центральное конструкторское бюро по модернизации и ремонту энергетического оборудования электростанций» 119136, г. Москва, 3-й Сетуньский проезд, д.10
Размер уставного капитала на 31.12.2014	3 496 рублей
Общее количество акций	6992
Общее количество обыкновенных акций	6992
Номинальная стоимость обыкновенных акций	0,5 рублей
Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных акций и дата государственной регистрации	73-1«п»-753
Информация о номинальном держателе	В реестре акционеров на 31.12.2014 не зарегистрированы номинальные держатели акций
Количество привилегированных акций, тыс. руб.	Отсутствуют
Номинальная стоимость привилегированных акций, тыс. руб.	-
Государственный регистрационный номер выпуска привилегированных акций и дата государственной регистрации	-
Сумма вклада Российской Федерации, тыс. руб.	-
Доля Российской Федерации в уставном капитале, %	Отсутствует
Доля Российской Федерации по обыкновенным акциям, %	-

Доля Российской Федерации по привилегированным акциям, %	-
Основные акционерные общества (доля в уставном капитале, %)	-
Наличие специального права на участие Российской Федерации в управлении открытым акционерным обществом («золотой акции») (да/нет)	-
Полное наименование и адрес аудитора Общества	ООО «Сальдо-Аудит» (член Саморегулируемой организации аудиторов - Некоммерческое партнерство Аудиторская Палата России (ОПНЗ № 10201011142 в реестре НП АПР)) Место нахождения: 115280, г. Москва, ул. Восточная, д.7. Номер телефона/факса: (495) 796-05-80. Адрес электронной почты: info@saldo-audit.ru.
Лицензирование деятельности эмитента	Эмитент не осуществляет виды деятельности, подлежащие лицензированию
Изменения в уставной деятельности	Изменения в учредительные документы в 2014 году эмитентом не производились
Структура холдинга (при наличии)	Эмитент не имеет филиалов / представительств / дочерних / зависимых обществ
Перечень аффилированных лиц эмитента	-Акционеры эмитента, обладающие правом распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции эмитента; -Члены совета директоров; -Управляющая компания; -Лица, принадлежащие той группе лиц, к которой принадлежит эмитент.

**Характеристика деятельности органов управления и контроля
акционерного общества**

Общее собрание акционеров	Общее собрание акционеров эмитента является высшим органом управления эмитента. Количество акционеров эмитента по состоянию на 31.12.2014 составляет 44 акционера, из них 4 акционера – юридические лица (совокупная доля участия 95,8238%); 40 акционеров – физические лица (совокупная доля участия 4,1762%). В 2014 году состоялось 1 годовое общее собрание акционеров эмитента.
---------------------------	---

Годовое общее собрание акционеров (номер и дата протокола, вопросы повестки дня)	Протокол ГОСА от 06.06.2014 № 1 Повестка дня: 1. Об утверждении годового отчета, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчета о прибылях и убытках Общества, а также о распределении прибыли (в том числе о выплате дивидендов) и убытков Общества по результатам 2013 финансового года. 2. Об избрании Совета директоров Общества. 3. Об избрании Ревизионной комиссии Общества. 4. Об утверждении Аудитора Общества. 5. Об увеличении размера вознаграждения управляющей компании Общества.
Внеочередные общие собрания акционеров (номер и дата протоколов, вопросы повесток дня)	Не проводились.
Совет директоров	
Совет директоров эмитента	Совет директоров эмитента осуществляет общее руководство деятельностью эмитента, за исключением решения вопросов, отнесенных уставом эмитента к компетенции Общего собрания акционеров эмитента
Состав совета директоров общества, включая сведения о членах совета директоров общества, в том числе их краткие биографические данные и владение акциями общества в течение отчетного периода	С 06.06.2014 основание: протокол ГОСА от 09.06.2014 № 1). 1. Головчанский Степан Степанович. Генеральный директор ОАО «Управление Гостиниц». Доля участия в капитале общества: 0%. 2. Колясникова Юлия Витальевна. Начальник управления маркетинговых коммуникаций ООО «Союз Святого Иоанна Воина». Доля участия в капитале общества: 0%. 3. Сторожук Сергей Яковлевич. Начальник управления оформления и закрепления земельных участков ООО «УК «Терра Он». Доля участия в капитале общества: 0%. 4. Лашкова Лана Андреевна. Финансовый директор ООО «Управляющая компания «Терра Он». Доля участия в капитале общества: 0%. 5. Чибрикова Юлия Владимировна. Начальник юридического управления Заместитель главного бухгалтера ООО «УК «Терра Он». Доля участия в капитале общества: 0%.
Размер вознаграждения членам Совета директоров	Все выплаты членам Совета директоров эмитента в текущем финансовом году регламентируются «Положением о выплате членам Совета директоров ОАО «ЦКБ Энергоремонт» вознаграждений и компенсаций», утвержденным годовым общим собранием акционеров 25.05.2006. В 2014 году выплат членам Совета директоров не производилось.

Заседания Совета директоров (даты и номер протоколов, вопросы повесток дня)

Протокол от 01.10.2014 № 4.

Повестка дня:

1. Об избрании Председателя Совета директоров Общества.
2. Об избрании Секретаря Совета директоров Общества.
3. Об утверждении Открытого акционерного общества «Регистратор Р.О.С.Т.», ОГРН 1027739216757, лицензия № 10-000-1-00264 от 03.12.2002, бессрочная в качестве реестродержателя и утверждения условий договора с ним

Протокол от 23.04.2015 № 1.

Повестка дня:

1. О досрочном прекращении полномочий Председателя Совета директоров.
2. Об избрании Председателя Совета директоров Общества.
3. О созыве и определении формы проведения годового Общего собрания акционеров Общества по итогам 2014 года.
4. Об определении даты, места и времени проведения годового Общего собрания акционеров Общества, времени начала регистрации лиц, участвующих в годовом Общем собрании акционеров Общества.
5. Об утверждении годового отчета Общества за 2014 год.
6. О рассмотрении годовой бухгалтерской отчетности за 2014 год, в том числе о рекомендациях по распределению прибыли Общества по итогам 2014 финансового года.
7. О рекомендациях по размерам дивидендов по акциям Общества и порядке их выплаты по итогам 2014 года.
8. Об определении повестки дня годового Общего собрания акционеров Общества.
9. О рассмотрении кандидатуры аудитора Общества.
10. О рассмотрении кандидатур членов Совета Директоров и об их включении в список кандидатур для голосования по выборам в Совет директоров Общества.
11. О рассмотрении кандидатур членов Ревизионной комиссии и об их включении в список кандидатур для голосования по выборам в Ревизионную комиссию Общества.
12. Об определении даты составления списка лиц, имеющих право на участие в годовом Общем собрании акционеров Общества.
13. Об определении перечня информации (материалов), предоставляемой акционерам Общества при подготовке к проведению годового Общего собрания акционеров Общества, и порядка ознакомления акционеров с указанной информацией.
14. Об утверждении формы и текста бюллетеня

	теней для голосования на годовом Общем собрании акционеров Общества. 15. Об определении порядка сообщения акционерам Общества о проведении годового Общего собрания акционеров Общества, в том числе утверждение формы и текста сообщения. 16. О рекомендациях Совета директоров об увеличении размера вознаграждения управляющей компании Общества, о рекомендуемом размере вознаграждения. 17. О приведении Устава Общества в соответствии с требованиями действующего законодательства, о приведении наименования Общества в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ, об утверждении новой редакции Устава. 18. Об избрании секретаря Годового общего собрания акционеров.
Исполнительный орган общества	
Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа (управляющего, управляющей организации) общества, и при наличии коллегиального исполнительного органа общества сведения о членах коллегиального органа общества, в том числе их краткие биографические данные и владение акциями общества в течение отчетного года	Общество с ограниченной ответственностью «УК «Терра Он» - юридическое лицо, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, расположенное по адресу: 191186, Россия, Санкт-Петербург, Невский пр., д. 28, литер А, пом. 1Н, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 28.06.2007, выданное Межрайонной ИФНС №15 по Санкт-Петербургу, серия 78, № 005815179, ОГРН 1077847468270, ИНН 7814378404, КПП 784101001, в лице Генерального директора Смирнова Андрея Юрьевича, действующего на основании Договора № 026/2009 от 22.09.2009 года о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании. Доля участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества- 0%.
Размер вознаграждения исполнительного органа общества	с 01.06.2014 размер вознаграждения 2 053 000,00 рублей, в том числе НДС, в месяц; с 01.10.2014 размер вознаграждения 2 196 000,00 рублей, в том числе НДС, в месяц
Ревизионная комиссия	
Ревизионная комиссия	Ревизионная комиссия эмитента осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента
Количество членов ревизионной комиссии	5
ФИО и должности представителей Российской Федерации в ревизионной комиссии	С 06.06.2014 (основание: протокол ГОСА от 09.06.2014 №1): Фуракова Анастасия Григорьевна Малина Ольга Вадимовна Дулова Светлана Сергеевна Черноусова Надежда Ивановна Ефимова Екатерина Викторовна
Положение открытого акционерного общества в отрасли	
Период деятельности общества в соответствующей отрасли, лет	ОАО «ЦКБ Энергоремонт» учреждено в соответствии с Указами Президента РФ от 14.08.1992 «Об

	особенностях преобразования государственных предприятий, объединений, организаций топливно-энергетического комплекса в акционерные общества», от 15.08.1992 № 923 «Об организации управления электроэнергетическим комплексом РФ в условиях приватизации», от 05.11.1992 № 1334 «О реализации в электроэнергетической промышленности», от 14.08.1992 № 922 «Об особенностях преобразования государственных предприятий, объединений, организаций топливно-энергетического комплекса в акционерные общества». Учредителем эмитента при создании являлся Комитет по управлению имуществом г. Москвы. ОАО «ЦКБ Энергоремонт» с даты учреждения и до 2009 года относилось к организациям типа «Наука и научное обслуживание» (код ОКОНХ 95300, ОКВЭД 73.1), осуществляя деятельность по уставному направлению. С 2009 эмитент перепрофилировал основной вид деятельности. С указанной даты приоритетным направлением деятельности эмитента является получение прибыли от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества. В соответствии с Уставом основной целью деятельности Общества является получение прибыли. Для получения прибыли Общество вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законом, в том числе сдача в аренду нежилых помещений.
Основные конкуренты общества в данной отрасли	Присутствуют
Доля общества на соответствующей сегменте рынка в разрезе всех видов деятельности общества и изменение данного показателя за последние три года, %	2012 год – 95% 2011 год – 90% 2010 год – 90%
Максимально допустимая проектная мощность (натуральный показатель, требуется обязательно указать размерность)	6 000 кв.м.
Данные по загрузке проектной мощности, %	95-97%
Доказанные и возможные запасы сырья (для акционерного общества сырьевого сектора)	-
Приоритетные направления деятельности открытого акционерного общества	

Перечень приоритетных направлений деятельности общества	1. Увеличение объема прибыли за счет: • повышения рентабельности основного вида деятельности – предоставление арендных услуг путем сокращения себестоимости; • проведения ремонтных и восстановительных работ по содержанию недвижимого имущества (зданий и помещений), принадлежащих Обществу, с целью более выгодной сдачи их в аренду; • создание необходимых условий для эффективного производственного процесса, на сдаваемых производственных площадях. 2. Обеспечение экономической безопасности и финансовой стабильности за счет повышения эффективности использования оборотных средств, снижения уровня дебиторской задолженности и доведения уровня материальных запасов до оптимальных.
Объем инвестиций в разрезе проектов и с разбивкой по источникам, тыс. руб.	-
Информация о заключенных договорах купли/продажи долей, акций, паев хозяйственных товариществ и обществ, включая сведения о сторонах, предмете, цене и иных условиях данных договоров	-
Информация о всех иных формах участия общества в коммерческих и некоммерческих организациях, включая цель участия, форму и финансовые параметры участия, основные сведения о соответствующих организациях, показателя экономической эффективности участия в частности, например, размер полученных в отчетном году дивидендов по имеющимся у общества акциям	-
Информация о реформировании общества (при наличии)	-
Отчет Совета директоров открытого акционерного общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности	
Информация об основных результатах работы общества в части приоритетных направлений	В 2014 году Общество осуществляло деятельность в соответствии с объявленными приоритетными направлениями. 1. Обществом заключен ряд договоров аренды с крупными («якорными») арендаторами –ООО «ЛГ Электроникс РУС» (арендуемая площадь 3 185,3 кв.м.); ООО «Союз Святого Иоанна Воина» (Сеть магазинов «Верный») (арендуемая площадь 796,0 кв.м.), ООО «КоПИТАНИЯ» (арендуемая площадь 626,9 кв.м.). 2. Занятость площадей по договорам аренды в 2014 году составила 95-97%; 3. Выручка от сдачи в аренду нежилых помещений, находящихся в собственности Общества в 2014 году составила 94 718 тыс. руб., без учета НДС; 4. Расходы от обычных видов деятельности составили 46406 тыс. руб.

	На начало 2014 года основные средства по первоначальной стоимости составили сумму 38 305 тыс. рублей. На конец года остаток основных средств по первоначальной стоимости составил 37 165 тыс. рублей. Накопленная амортизация составила 17 114 тыс. руб. Начислено амортизации за год 2 121 тыс. рублей. В течение года было осуществлены финансовые вложения в виде долгосрочных и краткосрочных займов юридическим лицам на общую сумму 213 845 тыс. руб. Дебиторская задолженность на начало года составила 7 416 тыс. руб. На конец отчетного периода дебиторская задолженность составила 6962 тыс. руб. Кредиторская задолженность на начало года составила 10 713 тыс. рублей. На конец отчетного периода кредиторская задолженность составила 10 017 тыс. руб. В 2014 году общая выручка на предприятии составила 80 031 тыс. рублей. В итоге предприятие получило чистую прибыль в размере 28 148 тыс. руб.
Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг, тыс. руб.	80 031 тыс. руб.
Валовая прибыль/убыток, тыс. руб.	80 031 тыс. руб.
Чистая прибыль/убыток, тыс. руб.	28 148 тыс. руб.
Стоимость чистых активов, тыс. руб.	239 432 тыс. руб.
Информация о совершенных открытым акционерным обществом в отчетном году крупных сделках	
Перечень совершенных в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 16.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления общества, принявшего решение об ее одобрении.	-
Информация о совершенных открытым акционерным обществом в отчетном году сделок, в совершении которых имеется заинтересованность	
Перечень совершенных в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления общества, принявшего решение об ее одобрении.	-
Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям открытого акционерного общества	
Информация об утвержденных решением совета директоров общества принципах дивидендной по-	Выплата дивидендов в 2014 году не производилась

литике	
Решение о дивидендах (суть решения, дата и номер протокола общего собрания акционеров)	-
Предполагаемая сумма дивидендов, подлежащих оплате, тыс. руб.	-
Сумма выплаченных дивидендов, тыс. руб.	-
Дивидендная задолженность, тыс. руб.	-
Реквизиты платежных документов, подтверждающих выплату дивидендов	-
Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью открытого акционерного общества	
Информация об инвестиционных вложениях общества, предполагаемый уровень дохода по которым составляет 10% в год с указанием цели и суммы инвестирования, а также источников финансирования	Указанных вложений эмитент не имеет
Информация о неоконченных судебных разбирательствах, в которых общество выступает в качестве ответчика по иску о взыскании задолженности с указанием общей суммы предъявленных претензий	Неоконченных судебных разбирательств эмитент не имеет
Информация о неоконченных судебных разбирательствах, в которых общество выступает в качестве истца по иску о взыскании задолженности с указанием общей суммы заявленных претензий	Неоконченных судебных разбирательств эмитент не имеет
Сведения о возможных обстоятельствах, объективно препятствующих деятельности общества (сейсмоопасная территория, зона сезонного наводнения, террористические акты и др.)	Указанные обстоятельства отсутствуют или риск наступления указанных обстоятельств крайне низкий
Отраслевые риски	Развитие отрасли офисной недвижимости, где осуществляет свою деятельность эмитент, во многом зависит от факторов макроэкономического характера, поскольку в конечном итоге, спрос на аренду определяется экономической активностью хозяйствующих субъектов. Исходя из того, что деятельность эмитента сосредоточена в Москве, наиболее важно понимать и прогнозировать уровень предпринимательской активности, который и определяет размеры выручки и прибыли как арендаторов, так и собственников площадей в офисных центрах Москвы. Риски, связанные с возможным падением экономической активности населения, а вслед за ним и падением цен на услуги эмитента, в условиях спада экономического кризиса снизились. Таким образом, уменьшился риск снижения спроса на сдачу в аренду офисной недвижимости. На рынке недвижимого имущества очевиден спрос на аренду площадей невысокой стоимости, в связи с чем можно принять риски по ухудшению ситуации в отрасли как минимальные.
Страновые и региональные риски	Регион, в котором эмитент осуществляет свою деятельность – г. Москва. Вероятность риска, связанного с форс-мажорными обстоятельствами, учитывая географическое положение эмитента, не велика, поэтому в данном

	случае основное влияние на эмитента может оказать изменение политической ситуации в стране, что приведет к изменению проводимой государством политики в части законодательства и экономики, касающейся деятельности негосударственных предприятий. По мнению эмитента, ситуация (экономическая и политическая) в регионе будет напрямую отражаться на деятельности эмитента. Возникновение военных конфликтов, забастовок, введение чрезвычайного положения в регионе, в котором эмитент осуществляет основную деятельность, рассматриваются как маловероятные события. По мнению эмитента, риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками минимальны. Климатические условия в регионе благоприятные. Транспортная инфраструктура достаточно развита. Риски, связанные с повышением опасности стихийных бедствий, а также прекращением транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью практически отсутствуют.
Финансовые риски	Финансовое состояние эмитента, его ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности незначительно зависят от изменений валютного курса, поскольку эмитент планирует осуществлять свою деятельность таким образом, чтобы его активы и обязательства были выражены в национальной валюте. Поэтому влияние изменения курса национальной валюты к доллару США и иным валютам на финансовое состояние эмитента оценивается как незначительное. В целом влияние инфляционных факторов на финансовую устойчивость эмитента в перспективе не представляется значительным и прогнозируется при составлении финансовых планов эмитента. В случае отрицательных изменений валютного курса и процентных ставок, а также увеличения инфляции эмитент планирует проводить жесткую политику по снижению затрат. Однако следует учитывать, что часть рисков не может быть полностью нивелирована, поскольку указанные риски в большей степени находятся вне контроля деятельности эмитента, а зависят от общеэкономической ситуации в стране.
Перспективы развития открытого акционерного общества	
Возможные направления развития общества с учетом тенденций рынка и потенциала организации	Эмитент оценивает перспективы развития в 2014 году как положительные в связи со следующими факторами: высокая готовность помещений для сдачи в аренду; конкурентоспособные цены на рынке недвижимого имущества города Москвы; высокое качество предоставляемых Обществом услуг. Источниками финансирования оборотных средств эмитента являются собственные средства.

	Эмитент придерживается политики финансирования оборотных средств за счёт собственных средств; привлечения заёмных средств (кредиты, займы и пр.) допускается только в исключительных случаях (крупное строительство, ремонтные работы и т.п.).
Планируемые к реализации инвестиционные проекты	-
Планируемые направления использования чистой прибыли	Проведение текущих ремонтных работ для поддержания собственного недвижимого имущества в надлежащем состоянии
Сведения о соблюдении акционерным обществом Кодекса корпоративного поведения	
Информация о соблюдении Кодекса корпоративного поведения	Эмитент следует положениям Кодекса корпоративного поведения, что выражается в применении принципов и рекомендаций Кодекса, в наличии независимых директоров в составе совета директоров эмитента, наличии контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента. В частности, эмитент надлежащим образом обеспечивает реализацию права акционеров на участие в собраниях акционеров, на принятие решений по вопросам повестки дня собрания акционеров, на участие в распределении прибыли общества, в выплате дивидендов акционерам общества. В обществе создан прозрачный механизм порядка управления обществом, в т.ч. через своевременное и полное раскрытие информации о деятельности общества, о принимаемых органами управления общества решениях, о порядке ознакомления с материалами общества.

От имени ОАО «ЦКБ Энергоремонт»
Генеральный директор ООО «УК «Терра Он»

Смирнов А.Ю.



Прошито и пронумеровано 12 (Двенадцать) листов.
От имени ОАО «ЦКБ Энергомонтаж»

Генеральный директор,

ОАО «УК «ТЭЦ-Ом»»
Смирнов А. Ю.

