

**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
“ОСТАНКИНСКИЙ ПИВОВАРЕННЫЙ ЗАВОД”**

**УТВЕРЖДЕН
ОБЩИМ СОБРАНИЕМ АКЦИОНЕРОВ
ОАО "Останкинский пивоваренный завод"
“ 02 ” июня 2015 г.
Протокол № 1/2015 от “02” июня 2015 г**

**Предварительно утвержден
Советом директоров
ОАО "Останкинский пивоваренный завод"
“ _ ” _____ 201_ г.
Председатель Совета директоров
_____ / Груздев С.Р. /**

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
по результатам работы
за 2014 год**

Генеральный директор _____

Кузнецова М.В.

1. Положение общества в отрасли

В связи с приостановкой в 2008 г. пивоваренного производства Обществом в 2014 году осуществлялась деятельность по управлению и предоставлению площадей в аренду. Предоставляемые площади (административные, складские, свободного назначения) принадлежат Обществу на праве собственности.

Дополнительным доходом в отчетном году стала выручка от прочих операций (оказание услуг, посредническая деятельность по партнерским и агентским договорам).

ОАО «Останкинский пивоваренный завод» - комплекс нежилых зданий и строений, расположенных в северо-восточном округе г. Москвы, вблизи жилых массивов. Комплекс находится на огороженной территории, имеется охрана, все необходимые коммуникации. Район расположения обладает обширной инфраструктурой – торгово-сервисные комплексы, магазины, административные здания государственных органов и частных предприятий, а также характеризуется хорошей транспортной доступностью как для общественного транспорта, так и для грузового.

Основное свойство комплекса – многофункциональность. Здесь могут располагаться склады, производственные площадки, помещения административного назначения.

Управление объектом недвижимости включает в себя техническое обслуживание и эксплуатацию всех инженерных систем, плановые и регламентные работы, косметические ремонты, обеспечение объекта всей нормативной документацией, комплексная уборка помещений, комплектация санитарных узлов, взаимодействие с надзорными инстанциями, ведение договоров по коммунальным услугам, а также маркетинг объекта недвижимости.

Основные преимущества объекта:

- выгодное месторасположение объекта;
- дифференцированный состав помещений;
- наличие подъездных путей;
- непосредственная близость к основным автомобильным и ж/д магистралям.

Для Общества 2014 год характеризовался процессом ротации текущего состава арендаторов. Не наблюдалась высокая вакантность площадей, несмотря на близкое соседство конкурирующих в данном сегменте компаний.

Спрос на помещения в 2014 году оставался стабильным в течение первого полугодия-девяти месяцев, в периоде же 4 квартала 2014 года на рынке предложения коммерческой недвижимости наблюдалось колебание арендных ставок (понижение) на фоне политической и как следствие экономической нестабильности в стране.

2. Приоритетные направления деятельности общества

В отчетном периоде 2014 года деятельность Общества осуществлялась в соответствии с его Уставом, действующим законодательством Российской Федерации и была направлена на получение дохода от оказания услуг по предоставлению нежилых помещений в аренду.

К преимуществам освоения промышленных территорий в центре мегаполиса относятся существенно значимые источники электро-, тепло- и водоснабжения.

Обеспечение стабильности в работе систем инженерных коммуникаций являлась одной из приоритетных задач в текущей деятельности Общества.

3. Отчет Совета директоров общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности в 2014 году:

	2014 год	2013 год	Отношение к 2013 году
Балансовая стоимость основных средств на конец года	358 013 000	349 758 000	Увеличение на 2,36 % (за счет модернизации (дооборудования) основных фондов)
Уплачено налогов и сборов в бюджет и во внебюджетные фонды	88 130 000	54 188 000	Увеличение в 1,63 раза
Выручка от реализации услуг по аренде	309 736 000	264 428 000	Увеличение на 17,3 %
Себестоимость продаж, расходы по площадке в целом	188 190 000	204 592 000	Снижение на 8,63 %
Прочие доходы (списание кредиторской задолженности, доходы от реализации прочего имущества, полученные пени, неустойки по договорам, возмещение мат. ущерба)	998 000	34 273 000	Уменьшение в 34.3 раза (реализация прочего имущества – продажа отдельных объектов основных средств, санкции, полученные за нарушение условий хозяйственных договоров)
Прочие расходы (списание дебиторской задолженности, выбытие и списание основных средств и материалов, плата за услуги и комиссии банков, услуги организаций, не относящиеся на себестоимость продукции, налоги)	20 847 000	22 639 000	Уменьшение в 1,08 раза (в 2014г в т.ч. налог на имущество в сумме 11 946 000)
Прибыль до налогообложения	101 715 000	71 926 000	Увеличение в 1,41 раза
Чистая прибыль (после уплаты налогов)	79 921 000	56 500 000	Увеличение в 1,41 раза

В 2014 году решались важнейшие технические и хозяйственные задачи, а именно:

- Для сдачи помещений в аренду в стр. 1 в 2014 году проводились ремонтные работы.

Были отремонтированы 1, 2 этажи блока А, Б. Ремонтные работы включили: отделочные работы, электромонтажные работы, установку стеклопакетов, замену старых инженерных коммуникаций (электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, система отопления).

- Проведены работы по замене пассажирского лифта в стр.4 вследствие длительного срока его эксплуатации и признания экономически нецелесообразным его ремонт.
- Выполнялись противопожарные мероприятия, в том числе закончен монтаж системы оповещения при пожаре в стр. 3, 25, а также начаты работы по монтажу системы

оповещения в стр. 1 (5,6,7,8 этажи). Выполнялись замеры сопротивления изоляции по площадке.

- Стр. 23 было отремонтировано и оснащено пожарно-хозяйственным водопроводом, системой отопления, ГВС, системой электроснабжения с целью предоставления части помещений строения в аренду.
- Стр. 25 и стр. 27 были дооборудованы системой вентиляции и кондиционирования воздуха.
- По договору финансовой аренды (лизинга) со сроком аренды 41 месяц приобретено котельное оборудование - газовая водогрейная котельная Buderus, мощностью 5.55 МВт (1850 КВт х3). По истечении срока финансовой аренды оборудование будет выкуплено у лизингодателя. В связи с ее вводом 23 декабря 2014 года в эксплуатацию прежнее котельное оборудование переведено на консервацию с последующей его ликвидацией (продажа частей, списание по износу). Для обеспечения эффективной работы нового котельного оборудования были модернизированы заводские системы: отопления, холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, а также проведены работы по устройству наружного стального газопровода и узла учета газа.
- Проводились работы по поддержанию территории, зданий и инженерных коммуникаций в надлежащем техническом состоянии, а именно:
 - ремонт эстакад, ангаров, забора
 - ремонт асфальтового покрытия
 - теплоизоляция внешнего контура труб отопления, ГВС, ХВС
 - внешние и внутренние косметические ремонты строений и помещений
 - осуществлялась подготовка к осенне-зимнему сезону всех систем жизнеобеспечения.
- Приобретен автомобиль марки LADA-KS0Y5 Largus для обеспечения текущих потребностей Общества.

В отчетном году Обществом были размещены краткосрочные финансовые вложения в размере 5 000 000 рублей со сроком погашения в 1 кв. 2015 года.

В отчетном году Общество не привлекало и не размещало заемные средства. Задолженность на начало и конец отчетного года по заемным обязательствам отсутствует.

В течение 2014 года Общество не приобретало нематериальные активы, не производило доходные вложения в материальные ценности.

Фонд начисленной заработной платы в 2014 году составил 40 725 000 р. (в 2013 году – 25 267 000 р.) Среднесписочная численность сотрудников на 01 января 2015 г. составляет 82 чел. (в 2013 году – 96 чел.).

На текущий момент завод задолженностей по налогам всех уровней, по процентам, штрафам и пеням, а также по выплате заработной платы не имеет.

4. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов

Виды энергетических ресурсов	Ед. изм.	Количество	Сумма, тыс. руб. (с НДС)
Электроэнергия	тыс. кВт./ ч.	4 429	19 183
Газ природный	тыс. м. куб.	1 041	6 231
Вода	тыс. куб.м.	39	1 866

5. Перспективы развития общества

Среди основных планов на текущий год следует отметить следующие:

- модернизация площадей предприятия;
- модернизация энергетического хозяйства;
- поиск новых арендаторов.

Обществом проводятся необходимые работы по поддержанию территории, зданий и инженерных коммуникаций в надлежащем техническом и эксплуатационном состоянии.

6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендах

По результатам Протоколов собрания акционеров №1 от 16.01.2014 и №3 от 18.11.2014 г.г. Обществом были начислены дивиденды в размере 176 748 000 рублей и выплачены дивиденды в размере 80 466 030 рублей.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества

Кроме рисков, непосредственно связанных с финансово-хозяйственной деятельностью Общества возможно негативное влияние форс-мажорных обстоятельств общеэкономического характера, а также составление конкуренции, связанной со строительством новых качественных офисных и складских помещений.

8. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении

Крупных сделок, требующих одобрения, в отчетном году Общество не совершало.

9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица, ее существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении

Сделок, в совершении которых имелась заинтересованность, Общество в отчетном году не совершало.

10. Состав Совета директоров и сведения о членах Совета директоров, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежавших им обыкновенных акций общества. В случае, если в течение отчетного года имели место совершенные членами Совета директоров сделки по

приобретению или отчуждению акций общества, - сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, количества акций, являвшихся предметом сделки

Фамилия, имя, отчество, возраст, гражданство	Занимаемая должность	Процент акций общества, которым лицо владеет	Время работы на должности (с _____ г.), общий трудовой стаж	Образование	Профессия	Иные должности, занимаемые в обществе или в других организациях
Груздев Сергей Рудольфович, 53 года, гражданин РФ	Директор по экономике и планированию	49,81	С 01.07.1996, 25 лет	Среднее профессиональное	экономист	нет
Шкоп Владислав Викторович, 52 год, гражданин РФ	Президент	41,47	С 19.12.2006, 28 лет	Высшее	Инженер-механик	нет
Кузнецова Марина Владимировна, 52 год, гражданин РФ	Генеральный директор	-	С 02.03.2009, 27 лет	Высшее	Инженер-механик	нет
Малахова Лидия Васильевна, 58 лет, гражданин РФ	Главный эколог	0,01	С 01.12.2008, 40 лет	Среднее профессиональное	Техник-технолог	нет
Поляков Андрей Викторович, 47 лет, гражданин РФ	Главный механик	-	С 01.06.2010, 23 года	Высшее	Инженер-механик	нет

11. Сведения о генеральном директоре, в том числе краткие биографические данные, доля его участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежавших ему обыкновенных акций общества. В случае, если в течение отчетного года имели место совершенные Генеральным директором сделки по приобретению или отчуждению акций общества, - сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, количества акций, являвшихся предметом сделки

Фамилия, имя, отчество, возраст, гражданство	Занимаемая должность	Процент акций общества, которым лицо владеет	Время работы на должности (с ___ г.), общий трудовой стаж	Образование	Профессия	Иные должности, занимаемые в обществе или в других организациях
--	----------------------	--	---	-------------	-----------	---

Кузнецова Марина Владимировна, 52 год, гражданин РФ	Генеральный директор	-	С 02.03.2009, 28 лет	Высшее	Инженер- механик	нет
---	-------------------------	---	----------------------------	--------	---------------------	-----

12. Сведения о вознаграждениях и (или) компенсации расходов членов органов управления Обществом

Всего за 2014 год членам Совета директоров общества выплачено вознаграждение в размере 6 827 059 рублей, в том числе:

Ф.И.О.	Заработная плата	Премии	Прочие выплаты	Итого
Груздев С.Р.	770 586	609 562	9 600	1 389 748
Шкоп В.В.	723 659	656 157	9 600	1 389 416
Кузнецова М.В.	1 034 400	1 034 400	380 408	2 449 208
Поляков А.В.	489 200	489 200	0	978 400
Малахова Л.В.	342 758	277 529	0	620 287

13. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного управления

Обществом официально не утвержден кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ.

ОАО «ОПЗ» обеспечивает акционеров информацией о деятельности Общества в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах», Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

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.

Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете, Ревизионной комиссией подтверждается.

Член Ревизионной комиссии _____/Воротилова Е.И./