



# ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Открытого акционерного общества  
«Олимп»

(2006 год)



Москва, 2007 г.

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН**

Решением Совета директоров  
общества.

Протокол № **50**

от **27 апреля 2007 г.**

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ  
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА,  
ПАКЕТ АКЦИЙ  
(ДОЛЯ УЧАСТИЯ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ)  
КОТОРОГО НАХОДИТСЯ В СОБСТВЕННОСТИ  
г. МОСКВЫ.**

Фирменное наименование общества:

**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«ОЛИМП»**

Код эмитента: **1-01-06746-A**

Отчетный период: 2006 год.

Генеральный директор

А. Н. Фомочкин

Главный бухгалтер

Л.А. Шевандина

121205, Москва,  
ул. Новый Арбат, двл. 36/9.

Фомочкин Анатолий Николаевич

Тел. (495) 290-77-24

Факс (495) 203-28-04

*e-mail: [olymp@koreyka.net](mailto:olymp@koreyka.net)*

<http://www.olymp-arbat.ru>

## Оглавление.

1. Полное фирменное наименование общества.
2. Сокращенное наименование.
3. Сведения об изменениях в наименовании и организационно-правовой форме общества.
4. Сведения о государственной регистрации общества и наличии у него лицензий.
5. Идентификационный номер налогоплательщика.
6. Отраслевая принадлежность общества.
7. Местонахождение, почтовый адрес общества и контактные телефоны.
8. Сведения об аудиторе общества.
9. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на ценные бумаги общества.
10. Депозитарий общества.
11. Положение общества в отрасли.
12. Акционеры.
13. Структура органов управления общества.
14. Состав Совета директоров общества, в том числе их краткие биографические данные и владение акциями общества в течение отчетного года.
15. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа общества.
16. Критерии определения и размер вознаграждения Генерального директора, членов правления, членов Совета директоров или общий размер вознаграждения всех этих лиц выплаченный или выплачиваемый по результатам отчетного года.
17. Сведения о юридических лицах, участником которых является общество.
18. Доли участия всех юридических лиц, в которых общество владеет более чем 5% уставного капитала, а также их должностных лиц в уставном капитале общества.
19. Другие аффилированные лица общества.
20. Лица, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления обществом.
21. Участие общества в промышленных, банковских, финансовых группах, холдингах, концернах и ассоциациях.
22. Филиалы и представительства общества.
23. Количество работников общества.

---

<sup>0</sup> Годовой отчет подготовлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», Постановления Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 31 мая 2002 года № 17/пс «Об утверждении Положения о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыву и проведения общего собрания акционеров» и Постановления Правительства Москвы от 24 октября 2001 года № 963-ПП.

24. Описание основных видов деятельности общества. (Приоритетные направления деятельности общества).
25. Отчет Совета директоров о результатах развития общества по приоритетным направлениям.
26. Перспективы развития общества (Планы будущей деятельности общества).
27. Данные об уставном капитале общества.
28. Данные о доли государства в уставном капитале общества и специальных правах.
29. Данные об объявленных акциях общества.
30. Существенные договоры и обязательства общества.
31. Обязательства общества по эмиссии акций и ценных бумаг, конвертируемых в акции.
32. Сведения о санкциях, наложенных на общество, а также об участии его в судебных процессах и проверках.
33. Существенные факты (события, действия), имевшие место в отчетном году.
34. Сведения о реорганизации общества, его дочерних и зависимых обществ.
35. Дополнительная существенная общая информация об обществе.
36. Годовая бухгалтерская отчетность за три последних финансовых года.
37. Факты, повлекшие увеличение или уменьшение величины активов общества более чем на 10% за отчетный год.
38. Факты, повлекшие увеличение в отчетном году прибыли (убытков) общества более чем на 20 % по сравнению с предыдущим годом.
39. Сведения о формировании и использовании средств резервного и других специальных фондов общества.
40. Сделки общества в отчетном году, размер которых составляет десять и более процентов от активов общества на конец года, предшествующего отчетному.
41. Сведения о направлении средств, привлеченных обществом в результате размещения эмиссионных ценных бумаг.
42. Заемные средства, полученные обществом и его дочерними обществами в отчетном году.
43. Дебиторская, кредиторская задолженность общества за отчетный год.
44. Финансовые вложения общества.
45. Другая существенная информация о финансово-хозяйственной деятельности общества.
46. Сведения об акциях общества.
47. Сведения об облигациях общества.
48. Права владельцев акций общества.
49. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества (Дивиденды по акциям общества).
50. Ограничения в обращении ценных бумаг.
51. Другая существенная информация о ценных бумагах общества.

52. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "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.
53. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "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.
54. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества.
55. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения.

1. Полное фирменное наименование общества.

**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОЛИМП».**

2. Сокращенное наименование.

**ОАО «ОЛИМП».**

3. Сведения об изменениях в наименовании и организационно-правовой форме общества.

**Изменений в наименовании и организационно-правовой форме не было.**

4. Сведения о государственной регистрации общества и наличии у него лицензий.

**Сведения о государственной регистрации Общества:**

Дата государственной регистрации Общества:  
*27.11.2001 г.*

Номер свидетельства о государственной регистрации Общества:  
*009.601*

Орган, осуществивший государственную регистрацию:  
*Московская регистрационная палата.*

Дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц:  
*29 июля 2002 г.*

Основной государственный регистрационный номер Общества:  
*1027700071387*

Орган, осуществивший государственную регистрацию:  
*Управление МЧС России по г. Москве.*

**Лицензии:**

Номер: *АСС-77-075830*

Дата выдачи: *19.07.2002 г.*

Срок действия: *до 21.07.2007 г.*

Орган, выдавший лицензию: *Московская транспортная инспекция.*

Виды деятельности: *перевозка пассажиров автотранспортом на территории РФ.*

Номер: *ЛСС-77-084740*

Дата выдачи: *01.03.2005 г.*

Срок действия: *до 14.03.2010 г.*

Орган, выдавший лицензию: *Центральное Управление государственного  
автодорожного надзора ФСНСТ (г. Москва).*

Виды деятельности: *Перевозка пассажиров легковым автотранспортом  
по территории РФ.*

Номер: *16996/8455*

Дата выдачи: *16.11.2003 г.*

Срок действия: *до 16.11.2008 г.*

Орган, выдавший лицензию: *Департамент здравоохранения города  
Москвы.*

Виды деятельности: *Осуществление медицинской деятельности на  
объекте по адресу: 121205, Москва, ул. Новый Арбат, двл.36/9.*

Номер: *Д 171269*

Дата выдачи: *12.04.2002 г.*

Срок действия: *до 12.04.2007 г.*

Орган, выдавший лицензию: *Государственный комитет Российской  
Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.*

Виды деятельности: *Деятельность по строительству зданий и  
сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с  
государственным стандартом.*

Номер: *04049*

Дата выдачи: *17.07.1997 г.*

Срок действия: *до 01.01.2007 г.*

Орган, выдавший лицензию: *Управление жилищно-коммунального  
хозяйства и благоустройства Правительства Москвы и Центральный  
региональный геологический центр.*

Виды деятельности: *Добыча пресных подземных вод для водоснабжения  
предприятия.*

---

5. Идентификационный номер налогоплательщика.

**ИНН 7704233886**

---

6. Отраслевая принадлежность общества.

**ОКПО - 11530310**

**ОКОГУ – 49001**

**ОКАТО - 45286552000**

**ОКОПФ – 47**

**ОКФС – 13**

## **ОКВЭД :**

- 70.2. – Сдача внаем собственного недвижимого имущества.**
  - 70.1. – Подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества.**
  - 70.3 – Предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом.**
  - 60.2. – Деятельность прочего сухопутного транспорта.**
  - 71.1. – Аренда легковых автомобилей.**
  - 71.2. – Аренда прочих транспортных средств и оборудования.**
  - 71.3. – Аренда прочих машин и оборудования.**
  - 74.1. – Деятельность в области права, бухгалтерского учета и аудита.**
  - 74.4. – Рекламная деятельность.**
  - 64.2. – Деятельность в области электросвязи.**
  - 45.1. – Подготовка строительного участка.**
  - 45.2. – Строительство зданий и сооружений.**
  - 45.3. – Монтаж инженерного оборудования зданий и сооружений.**
  - 45.4. – Производство отделочных работ.**
  - 45.5. – Аренда строительных машин и оборудования с оператором.**
  - 80.2. – Основное общее, среднее (полное) общее, начальное и среднее профессиональное образование.**
  - 22.2. – Полиграфическая деятельность и предоставление услуг в этой области.**
  - 55.11.– Деятельность гостиниц с ресторанами.**
  - 85.1. – Деятельность в области здравоохранения.**
  - 93.02.– Предоставление услуг парикмахерскими и салонами красоты.**
  - 52.1. – Розничная торговля в неспециализированных магазинах.**
- 

7. Местонахождение, почтовый адрес общества и контактные телефоны.

**121205, Москва, улица Новый Арбат, двл.36/9**  
**телефон (495) 290-77-24**  
**факс (495) 203-28-04**  
**e-mail: olymp@koreyka.net**  
**<http://www.olymp-arbat.ru>**

---

8. Сведения об аудиторе общества.

**ООО Аудиторская фирма «ШАНС-АС»,**  
**125445 г. Москва, ул. Смольная, д.69**  
**ИНН 7711046693**  
**телефон (495) 488-67-81; факс (495) 156-31-98**  
**Лицензия № Е005295; срок действия: до 09.12.2008 г.**  
**выданная Министерством финансов РФ приказ № 387 от 09.12.2003 г.**

9. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на ценные бумаги общества.

**ОАО «Олимп»**  
**121205, Москва, ул. Новый Арбат, двл. 36/9**  
**телефон (495) 290-78-55,**  
**факс (495) 202-28-04.**

---

10. Депозитарий общества.

**АКБ «Банк Москвы (ОАО).**

---

11. Положение общества в отрасли.

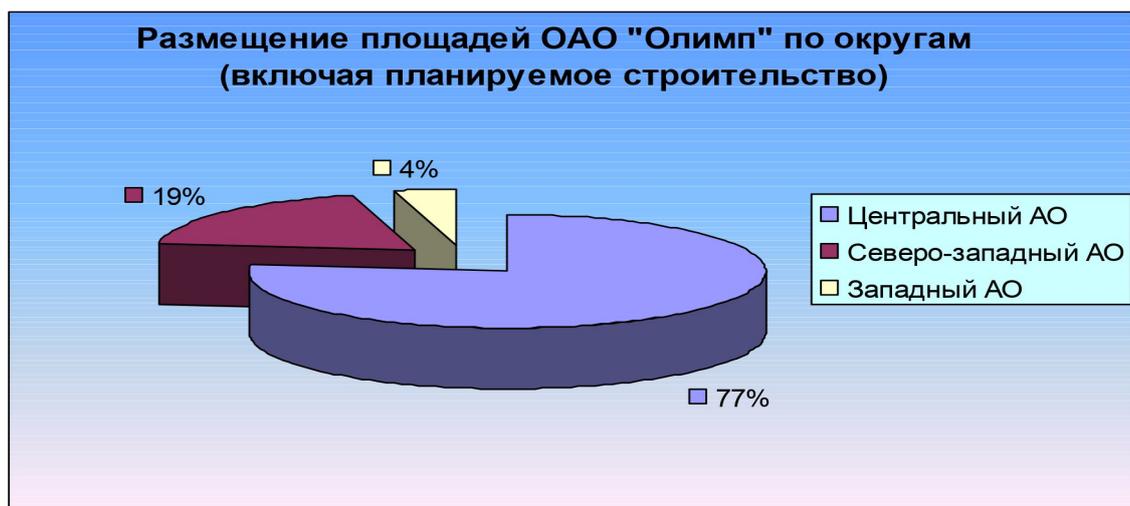
ОАО «Олимп» многопрофильная организация, осуществляющая свою деятельность на рынке управления коммерческой недвижимостью, предоставления услуг легкового автомобильного транспорта и иных услуг.

**Рынок коммерческой недвижимости.**

Учитывая, что свою деятельность общество осуществляет на открытом рынке такого субъекта федерации как город Москва, долю общества, занимаемую на рынке, определить невозможно т.к. она незначительна. Однако, несмотря на достаточно жесткую конкуренцию на рынке, Общество динамично развивается. Анализируя факторы роста объемов продаж, следует отметить, что помимо внутренних причин роста существуют и внешние, связанные с общей динамикой развития отраслей, в которых работает Общество.

Одним из главных внешних факторов роста является укрепление тенденций экономического подъема, заложенных в предыдущие годы, на рынке коммерческой недвижимости.

Основные площади ОАО «Олимп» размещаются в Центральном административном округе (административное здание класса В – 56 тыс. кв.м., а также часть площадей в двух зданиях класса С – общей площадью 1,7 тыс. кв.м.), одновременно с этим имеется здание в Северо-западном административном округе (здание класса С – общей площадью 4,2 тыс. кв.м.) и отдельно стоящее здание в Западном административном округе (площадью 3 тыс. кв.м.), в котором располагается средняя общеобразовательная школа. Одновременно в Северо-западном административном округе Общество планирует строительство административно-офисного здания площадью 10 тыс. кв.м.



Несмотря на высокий порог прохождения на рынок, связанный со значительной стоимостью активов и сложностью процесса их приобретения (земля, разработка проекта, получение разрешений на строительство, само строительство и т.д.), последнее десятилетие наблюдается стабильный рост рынка. Таким образом цены на офисные здания класса С в самых отдаленных от центра Москвы районах (Авиамоторная, Водный стадион) начинаются с \$ 2 000, самые высокие цены на офисы относятся к районам Деловой центр и Москва Сити, цена на офисы класса А достигает \$ 15 000.

При этом рынок обладает достаточной привлекательностью, так как спрос на аренду офисов несколько последних лет превышает предложение и цены продолжают расти несмотря на значительный ежегодный прирост площадей. Одновременно на рынке начинают проявляться неохваченные предложениями ниши. Так, например, популярная и несомненно удобная для крупных офисных центров планировка Shell & Core потеснила предложение небольших офисов коридорно-кабинетной планировки, когда арендатор может выбрать для себя несколько комнат площадью не более 25-30 кв.м. Соответственно цены на подобные предложения резко повысились. Для ОАО «Олимп», основной актив которого (56 тыс. кв.м) состоит из здания, в котором можно разместить как средний офис, площадью от 500 кв.м., так и один кабинет, площадью от 20 кв.м., такое распределение приоритетов выгодно, учитывая, что планируемое новое строительство будет осуществляться по системе Shell & Core, Общество охватывает две самых популярных на сегодняшний момент ниши рынка.

#### **Рынок транспортных услуг.**

Сегодня рынок аренды автотранспорта четко поделен между фирмами. Одни компании предоставляют в прокат только лимузины для праздников, другие - иномарки бизнес-класса, третьи - машины отечественного производства. Некоторые предлагают автомобили без водителя или только с ним. Остальные дают клиенту возможность выбора. Но портрет потребителя не совсем соответствует специфике деятельности ОАО «Олимп». Большинство компаний - участников этого рынка ориентируются на

физических лиц и их потребности. Среди основных факторов, учитываемых компаниями можно обозначить следующие: срок аренды, тип страховки и даже время года (летом заказывают дорогие машины с кондиционером, зимой - автомобили "поменьше и подешевле"), в будние дни компании обычно предоставляют клиентам скидки в 10-15%, а цена долгосрочной аренды в среднем на 40% ниже, чем краткосрочной. Отдельный бизнес - аренда машин для свадеб и других праздников. Некоторые компании за дополнительную плату предоставляют своим клиентам возможность путешествовать на взятом в аренду автомобиле по России.

ОАО «Олимп» оказывает услуги по предоставлению автомобилей в аренду юридическим лицам, при этом количество арендуемых машин одной организацией варьируется от 40 до 10. Учитывая, что организаций, готовых арендовать для своих нужд такое количество автомобилей не так много (обычно при необходимости организации покупают автомобили, берут их в лизинг или привлекают сотрудников с личным автомобилем и оплачивают их расходы на бензин), основными клиентами ОАО «Олимп» являются государственные учреждения. Этот факт определяют специфику деятельности автобазы Общества: предложение состоит в основном из автомобилей представительского класса (иногда автомобили определенной марки покупаются под конкретного клиента), разрабатываются специальные тарифы, учитывающие особенности потребностей клиентов, высокий уровень ответственности в части обеспечения комфорта и безопасности пассажира, ненормированный график работы водителей, специально разработанная многоуровневая система подбора и обучения персонала, оплаты труда.

Вышеперечисленные особенности рынка, на котором осуществляет свою деятельность автобаза ОАО «Олимп», определяют его относительную стабильность (договоры заключаются на срок более полугода), невысокую конкуренцию в занимаемой Обществом нише, длительную историю взаимоотношений с клиентами, отсутствие резких колебаний спроса, предсказуемость конъюнктуры. К особенностям рынка относится также и высокая капиталоемкость: сами автомобили требуют значительных финансовых вложений, при этом большое значение имеет месторасположение стоянки (автомобили должны доставляться клиенту без опозданий, а затрудненность движения по московским дорогам вызывает множество препятствий для этого), в связи с чем организации необходима значительная и дорогая площадь для размещения парка. Этим определяется высокий порог проникновения в описываемую нишу и, как следствие, невысокая конкуренция в пределах этой ниши.

12. Акционеры.

Единственным акционером ОАО «Олимп» является: **город Москва в лице Департамента имущества города Москвы.**

---

13. Структура органов управления общества.

**ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ**



**СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ**



**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР**

14. Состав совета директоров общества, в том числе их краткие биографические данные и владение акциями общества в течение отчетного года.

**Чернышов Александр Иванович (Председатель).**

Родился 13 июля 1955 г. в г. Москве, русский, возраст 51 год.

Занимаемая должность Заместитель руководителя Аппарата Мэра и Правительства Москвы, управляющий делами Мэра и Правительства Москвы. Акциями общества не владеет.

Общий трудовой стаж 35 лет, время работы в данной должности 6 лет.

Образование высшее. Профессия юрист.

Иные должности в обществе или в других организациях не занимает.

**Голубев Андрей Николаевич (Член совета директоров).**

Родился 19 февраля 1950 г. в г. Казани, русский, возраст 57 лет.

Занимаемая должность Заместитель руководителя, управляющий делами «СГУП по продаже имущества г. Москвы».

Акциями общества не владеет.

Общий трудовой стаж 34 года, время работы в данной должности 6 лет.

Образование высшее. Профессия инженер-физик.

Иные должности в обществе или в других организациях:

член совета директоров МКК «Саян - Мрамор» республика Хакасия и

член совета директоров ОАО КО «Свобода» г. Москва.

---

**Михайлов Алексей Николаевич (Член совета директоров).**

Родился 28 февраля 1956 г. в г. Москве, русский, возраст 51 год.

Занимаемая должность Начальник Управления информатизации г. Москвы.

Акциями общества не владеет.

Общий трудовой стаж 25 лет, время работы в данной должности 3 года.

Образование высшее.

Профессия инженер – преподаватель физики в вузах.

Иные должности в обществе или в других организациях не занимает.

---

**Щербаков Сергей Павлович (Член совета директоров).**

Родился 24 ноября 1956 г. в г. Москве, русский, возраст 50 лет.

Занимаемая должность Генеральный директор ООО «Олимп-Сервис».

Акциями общества не владеет.

Общий трудовой стаж 33 года, время работы в данной должности с 2007 года.

Образование высшее. Профессия инженер – механик.

Иные должности в обществе или в других организациях не занимает.

---

**Фомочкин Анатолий Николаевич (Член совета директоров).**

Родился 09 февраля 1957 г. в г. Москве, русский, возраст 50 лет.

Занимаемая должность Генеральный директор ОАО «Олимп».

Акциями общества не владеет.

Общий трудовой стаж 28 лет, время работы в данной должности 15 лет.

Образование высшее. Профессия инженер – механик.

Иные должности в обществе или в других организациях не занимает.

15. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа общества.

**Генеральный директор**

**ФОМОЧКИН АНАТОЛИЙ НИКОЛАЕВИЧ**

Родился 09 февраля 1957 г. в г. Москве, русский.

Акциями общества не владеет.

Общий трудовой стаж 28 лет.

Время работы в данной должности 15 лет.

Образование высшее.

Профессия инженер – механик.

Кандидат экономических наук.

Имеет дополнительное образование – практический психолог и психолог-психотерапевт.

Является действительным членом Российской академии естественных наук.

Иные должности в других организациях не занимает.

**Места работы за последние 15 лет.**

1992-1995 г.г. Генеральный директор Муниципального предприятия «Олимп» г. Москвы.

1995-2001г.г. Генеральный директор Государственного унитарного предприятия г. Москвы «Олимп».

2001 г. по н.в. Генеральный директор ОАО «Олимп».

**Дополнительные личные данные.**

К уголовной ответственности не привлекался, судимости не имеет.

Проживает: 127273, г. Москва, улица Декабристов, дом 20, корп. 1, кв. 212.

Женат, имеет двух детей.

Военнообязанный, звание капитан.

**Дополнительные профессиональные данные.**

Обладает необходимыми профессиональными качествами для выполнения функций заказчика-застройщика. Квалификационный Аттестат серия II-MR № 04722 Академии строительства и жилищно-коммунального комплекса России.

Обладает необходимыми профессиональными знаниями по экологическим и техногенным проблемам строительства, освоения и использования городского пространства. Квалификационный аттестат № IV – флц/129, УМЦ Московского государственного университета.

Прошел обучение по программе «Риэлторская деятельность – работа с нежилыми помещениями в г. Москве», Свидетельство № 351-MP, Международного университета и Института управления имуществом и экспертизы.

Прошел обучение по программе «Управление недвижимостью», Свидетельство № 351-MY, Международного университета и Института управления имуществом и экспертизы.

Обладает необходимыми профессиональными и деловыми качествами для осуществления организации технического обслуживания и текущего ремонта жилых и нежилых помещений (включая управление жилыми и нежилыми помещениями). Удостоверение № 3219 Московского института коммунального хозяйства и строительства.

Прошел обучение по программе «Базовый курс по рынку ценных бумаг», Сертификат № 03-043 о повышении профессиональной квалификации Фонда «Институт Фондового Рынка и Управления».

Имеет лицензию серии ЦЛСС № 001431 код УПР, на право управления недвижимым имуществом по договору с собственником этого имущества.

Имеет лицензию серии ЦЛСС № 001430 код РП, на посредничество в сделках по купле, продаже, мене, аренде недвижимого имущества.

Имеет лицензию серия МЖИЛ № 010255 код И, на право осуществления эксплуатации инженерных инфраструктур городов и других населенных пунктов.

Прошел обучение в учебно-курсовом комбинате «УККОМ» по проверке знаний по охране труда на предприятии. Удостоверение № 36/31.

Окончил отделение дополнительного образования. Дипломы № 402-3/2 и №347-3/0.

Прошел обучение по программе профессиональной подготовки на право работы с опасными отходами. Квалификационный аттестат № 261 от 02.03.2007 г.

Прошел обучение в ООО «Технический Центр Пожарной Безопасности» по пожарно-техническому минимуму. Удостоверение № 1.

#### **Награжден:**

Знаком отличия «За безупречную службу городу Москве» XXV лет.

Медалью «В память 850-летия Москвы».

Знаком «Почетный строитель России».

Присвоено звание «Ветеран труда».

Медалью «200 лет МИНИСТЕРСТВУ ОБОРОНЫ».

Почетной грамотой ГК РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу за многолетнюю плодотворную работу и большой вклад в развитие отрасли.

Почетной грамотой Правительства Москвы за мужество, проявленное при предотвращении государственного переворота в г.Москве 3-4 октября 1993 г.

Благодарность Мэра города Москвы за активное участие в ремонтно-восстановительных работах комплекса Мэрии по ул. Новый Арбат, 36.

Почетной грамотой Правительства Москвы за большой вклад в развитие предприятия, организацию и проведение на высоком уровне государственных и общественных мероприятий в г. Москве.

Памятным Знаком Правительства Москвы в ознаменование 175-летия Международной службы Москвы.

Дипломом «Бизнес Престиж 2003» Всемирной Ассоциации Торговли.

Почетным званием «Топ-менеджер РФ 2006».

- 
16. Критерии определения и размер вознаграждения Генерального директора, членов правления, членов Совета директоров или общий размер вознаграждения всех этих лиц выплаченный или выплачиваемый по результатам отчетного года.

Вознаграждение генеральному директору, заместителю генерального директора и главному бухгалтеру складывается из вознаграждения по

трудо­вому до­гово­ру и до­пол­ни­тель­но­го воз­на­гра­ж­де­ния в со­от­вет­ствии с По­ло­же­ни­ем ут­вер­ж­ден­ным ре­ше­ни­ем Со­ве­та ди­рек­то­ров Об­щес­тва Прото­кол № 30 от 28.06.2005 г.

Воз­на­гра­ж­де­ние ка­ж­до­му чле­ну Со­ве­та ди­рек­то­ров, не яв­ля­ю­ще­му­ся го­су­дар­ствен­ным слу­жа­щим, вы­пла­чи­ва­ет­ся в раз­ме­ре 0,5% от чи­сто­й при­бы­ли.

---

17. Св­е­де­ния о юри­дичес­ких ли­цах, учас­тни­ком ко­то­рых яв­ля­ет­ся об­щес­тво.

**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«СРЕДНЯЯ ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ШКОЛА  
«ОЛИМП-ПЛЮС»  
ИНН 7731257903**

(121552, г. Москва, Рублевское шоссе, д. 121, тел. (495)141-55-78)

**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«ОЛИМПАСТРОЙ»  
ИНН 7704223246**

(121205, г. Москва, улица Новый Арбат, двл. 36/9, тел. (495) 290-85-55)

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС «МИР»  
ИНН 7704562471**

(121205, г. Москва, улица Новый Арбат, двл. 36/9, тел. (495) 290-94-35)

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ОЛЛМЕД»  
ИНН 7734500360**

(123298, г. Москва, ул. Народного Ополчения, д. 40, к.2, тел. (495)290-80-28)

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ОЛИМПТЕЛЕКОМ»  
ИНН 7734505618**

(123298, г. Москва, ул. Народного Ополчения, д. 40, к.2, тел. (495)290-73-19)

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ОЛИМПИА»  
ИНН 7704579884**

(121205, г. Москва, улица Новый Арбат, двл. 36/9, тел. (495) 290-75-77)

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«ЛВМ»**

**ИНН 7704584820**

**(121205, г. Москва, улица Новый Арбат, двл. 36/9, к.1, тел. (495) 290-75-50)**

18. Доли участия всех юридических лиц, в которых общество владеет более чем 5% уставного капитала, а также их должностных лиц в уставном капитале общества.

<b>ННОУ «Средняя общеобразовательная школа «Олимп-Плюс»:</b>	<b>ОАО «Олимп»</b>	<b>- 100 %.</b>
<b>ОАО «Олимпкапстрой»:</b>	<b>ОАО «Олимп»</b>	<b>- 23 %.</b>
<b>ООО «Гостиничный комплекс «МИР»:</b>	<b>ОАО «Олимп»</b>	<b>- 99 %.</b>
<b>ООО «ОлимпТелеком»:</b>	<b>ОАО «Олимп»</b>	<b>- 15 %.</b>
<b>ООО «ОЛЛМЕД»:</b>	<b>ОАО «Олимп»</b>	<b>- 20 %.</b>
<b>ООО «ОЛИМПИЯ»:</b>	<b>ОАО «Олимп»</b>	<b>- 10 %.</b>
<b>ООО «ЛВМ»:</b>	<b>ОАО «Олимп»</b>	<b>- 90 %.</b>

**Доли должностных лиц в уставном капитале НЕ ИМЕЮТСЯ.**

19. Другие аффилированные лица общества.

**НЕ ИМЕЮТСЯ.**

20. Лица, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления обществом.

**Город Москва в лице Департамента имущества города Москвы.**

21. Участие общества в промышленных, банковских, финансовых группах, холдингах, концернах и ассоциациях.

**НЕ УЧАСТВУЕТ.**

22. Филиалы и представительства общества.

**НЕ ИМЕЮТСЯ.**

23. Количество работников общества.

Среднесписочная численность за 2006 г. - 256 человек  
Списочная численность 01.01.2007 г. - 257 человек

Из общей численности:

женщин - 40 чел. (15,56%)  
мужчин - 217 чел. (84,43%)

из них:

пенсионеров - 44 чел. (17,12%)

Доля работников имеющих образование:

высшее профессиональное - 53 чел. (20,62%)  
среднее профессиональное - 54 чел. (21,01%)  
начальное профессиональное - 68 чел. (26,45%)  
среднее - 81 чел. (31,51%)

24. Описание основных видов деятельности общества. (Приоритетные направления деятельности общества).

Основные виды деятельности и их доля в объеме реализации услуг.

Наименование	2005год (тыс.руб.)	% от общего объема	2006год (тыс.руб.)	% от общего объема	2007год <sup>1</sup> (тыс.руб.)	% от общего объема
Сдача в аренду помещений	310.321	61	385.235	60	428.334	68
Транспортные услуги	135.030	27	170.938	26	184.558	29
Поставка ТМЦ и выполн. работ по гор. Заказу	32.570	7	66.462	10	-	-
Прочие услуги	27.425	5	25.765	4	21.042	3
<b>ВСЕГО:</b>	<b>505.346</b>	<b>100</b>	<b>648.400</b>	<b>100</b>	<b>633.933</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Планируемые данные.

## Основные виды продукции (услуг).

К основным видам деятельности Общества относятся следующие:

### Сдача в аренду собственного недвижимого имущества.

Основным видом деятельности для ОАО «Олимп» продолжает оставаться предоставление в аренду собственного недвижимого имущества. Доля этого вида деятельности в общем объеме оказываемых Обществом услуг составляет более 60%. Это объясняется составом активов Общества, в которых здания занимают более 50% их общей стоимости. Выручка от сдачи в аренду нежилых помещений в 2006 г. составила 60% от общего объема выручки Общества.

### Краткая характеристика объектов, находящихся в собственности ОАО «Олимп».

1. Москва, ЦАО, р-н Арбат  
м. Баррикадная, Краснопресненская, Смоленская  
ул. Новый Арбат, 36/9



Тип и класс здания	Административно-офисное здание, класса В
Этажность	32 этажа, 2 подземных
Конструкция здания	Панель
Общая площадь	56 434 кв.м.
Арендная площадь	25 953 кв.м.
Парковка (тип, емкость)	Наземно-подземная, охраняемая
Вентиляция	Центральная
Кондиционирование	Центральное

Отопление	Центральное
Система безопасности	Круглосуточная охрана, система видеонаблюдения
Лифты	KONE, 8 лифтов пассажирских, 2 грузовых
Инфраструктура	Гостиница, рестораны, кафе, отделение банка, салон красоты, фитнес-зал с сауной, химчистка, медпункт,
Тип планировки	Свободная + кабинетная
Отделка	По усмотрению арендатора

**2. Москва, СЗАО, р-н Щукино**  
**м. Октябрьское поле**  
**ул. Расплетина, 12, корп. 1**



Тип и класс здания	Административно-офисное здание, класса С
Этажность	5 этажей
Конструкция здания	Кирпич
Общая площадь	4 242 кв.м.
Арендная площадь	2 204 кв.м.
Парковка (тип, емкость)	Наземная
Вентиляция	Центральная
Кондиционирование	Центральное
Отопление	Центральное
Система безопасности	Круглосуточная охрана
Инфраструктура	Кафе, салон красоты
Тип планировки	Свободная + кабинетная
Отделка	По усмотрению арендатора

3. Москва, ЦАО, р-н Арбат  
м. Арбатская, Библиотека им. Ленина  
ул. Новый Арбат, 11, к.1



Тип и класс здания	Административно-офисное здание, класса С
Этажность	26 этажей
Помещения находящиеся в собственности:	части 5,18,24,25 этажей
Конструкция здания	Панель
Общая площадь помещений находящихся в собственности	1 187 кв.м.
Арендная площадь	874 кв.м.
Вентиляция	Центральная
Кондиционирование	Центральное, сплит-система
Отопление	Центральное
Система безопасности	Круглосуточная охрана
Лифты	KONE, 8 лифтов
Инфраструктура	Кафе, бары, магазины, имеется вход в гастроном «Новоарбатский»
Тип планировки	Свободная + кабинетная
Отделка	По усмотрению арендатора

4. Москва, ЗАО  
м. Крылатское  
Рублевское шоссе,121



Тип и класс здания	Средняя общеобразовательная школа
Этажность	4 этажа
Конструкция здания	Панель
Общая площадь	2985 кв.м.
Парковка (тип, емкость)	Наземная
Вентиляция	Центральная, отдельная вытяжка в столовой
Кондиционирование	Центральное
Отопление	Центральное
Система безопасности	Круглосуточная охрана, система видеонаблюдения
Инфраструктура	спортивный комплекс, пятидневная дошкольная система обучения (подготовительный класс для детей с 5,5 до 6,5 лет)

5. Москва, ЦАО, р-н Арбат  
м. Баррикадная, Краснопресненская, Смоленская  
ул. Новый Арбат, 36/9 корп.2



Тип и класс здания	Административно-офисное здание, класса С
Этажность	2 этажа
Конструкция здания	кирпич
Общая площадь	487 кв.м.
Арендная площадь	487 кв.м.
Парковка (тип, емкость)	Наземная, охраняемая
Вентиляция	Центральная
Кондиционирование	Центральное
Отопление	Центральное
Система безопасности	Круглосуточная охрана, система видеонаблюдения
Тип планировки	Свободная + кабинетная
Отделка	По усмотрению арендатора

## Оказание транспортных услуг.

Одним из подразделений ОАО «Олимп» является автобаза. Основная задача автобазы – оказание транспортных услуг Московской городской Думе, Контрольно-счетной палате г. Москвы, Арбитражному суду г. Москвы, ГУП «Медицинский центр Мэра и Правительства Москвы», ГУП «Автохозяйству ФХУ Мэрии Москвы» а также прочим юридическим и физическим лицам. Дополнительно автобаза оказывает услуги по мойке автомобилей, предоставление складских помещений, ангаров и парковочных мест на территории гаража.

Доходы автобазы в 2006 г. составили 26% от общего объема доходов.

Автомобильный парк состоит из 126 легковых автомобилей, 5 автобусов, 4 грузовых автомобилей, 5 единиц дорожной техники.

В соответствии с утвержденным штатным расписанием на 01.01.2007 года численный состав автобазы включал 217 человек. Фактически коллектив автобазы на конец отчетного периода насчитывал 215 человек.

№ п/п	Класс автомобилей	Количество автомобилей данного класса	Планируемые доходы в 2007 году	
			в тыс. руб.	в % от общего объема.
1.	Представительский	70	140.194	76
2.	Средний	54	32.551	17,6
3.	Микроавтобусы	3	3.908	2,1
4.	Уборочная техника	5	4.815	2,6
5.	Прочие	9	3.089	1,7
6.	<b>ВСЕГО:</b>	<b>141</b>	<b>184.558</b>	<b>100</b>

## Реализация городского заказа по поставке медицинского и спортивного оборудования.

ОАО «Олимп» в 2006 г. участвовало в конкурсах по размещению городского заказа на поставку медицинского и спортивного оборудования. Конкурсы были выиграны, поставка осуществлена в утвержденные сроки, что увеличило размер выручки организации на 4% (25.764 тыс. рублей). Рентабельность по данному виду деятельности составляет 2% от произведенных затрат. В 2007 г. ОАО «Олимп» не планирует принимать участие в конкурсах по размещению городского заказа.

## Система сбыта по каждому виду услуг – прямые продажи.

25. Отчет Совета директоров о результатах развития общества по приоритетным направлениям.

**Данные о производственной деятельности ОАО «Олимп» в 2006 году.**

**1. Анализ исполнения сметы доходов и расходов за 2006 г.**

**Исполнение сметы доходов и расходов за 2006 г.**

Статьи затрат	Доля статьи в расходах	План	Факт	Отклонение	в %
Фонд оплаты труда	12%	56 843 858	60 822 353	3 978 495	7%
ЕСН (26 %)	3%	14 591 715	13 945 425	-646 290	-4%
Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды	3%	16 574 964	12 639 368	-3 935 596	-24%
Коммунальные расходы	5%	22 741 887	23 602 391	860 504	4%
Услуги охраны	6%	30 610 821	32 700 923	2 090 102	7%
Содержание оборудования	26%	125 036 908	138 795 082	13 758 174	11%
Капитальный ремонт ОС	6%	30 000 000	18 360 843	-11 639 157	-39%
Амортизация ОС	9%	44 511 601	50 163 348	5 651 747	13%
Общехозяйственные расходы	4%	20 857 682	18 953 696	-1 903 986	-9%
Налоги и сборы	4%	19 125 120	18 049 787	-1 075 333	-6%
Прочие расходы связанные с производством и реализацией	5%	24 491 370	24 852 822	361 453	1%
Покупные товары для реализации городского заказа	16%	75 705 435	65 353 510	-10 351 925	-14%
<b>ИТОГО расходов</b>	<b>100%</b>	<b>481 091 360</b>	<b>478 239 548</b>	<b>-2 851 812</b>	<b>-1%</b>
<b>Доходы</b>		<b>632 702 224</b>	<b>648 399 975</b>	<b>15 697 751</b>	<b>2%</b>
<b>Прибыль</b>		<b>151 610 864</b>	<b>170 160 427</b>	<b>18 549 563</b>	<b>12%</b>
<b>Производственная рентабельность</b>		<b>32%</b>	<b>36%</b>	<b>4%</b>	
<b>Рентабельность продаж</b>		<b>24%</b>	<b>26%</b>	<b>2%</b>	

На 2006 г. были запланированы расходы в размере 481 091 тыс. руб., доходы – 632 702 тыс. руб., фактически расходы составили 478 240 тыс. руб., а доходы 648 400 тыс. руб. Отклонения составляют - 1% и 2% соответственно. При этом отклонения прибыли от продаж составляет 18 550 тыс. руб. или 12%. Показательным является факт сокращения расходов относительно планируемых при значительном увеличении доходов (15,7 млн. руб), что повысило показатели рентабельности продаж (отношение прибыли к доходам Общества) на 2% и производственной рентабельности (отношение прибыли к расходам) на 4%.

Существенными статьями расходов для ОАО «Олимп» в 2006-ом году являлись: «Содержание оборудования», «Фонд оплаты труда», «Городской заказ» и «Амортизация». За 2006 год по всем вышеперечисленным статьям

зафиксирован перерасход относительно плана, за исключением «Покупных товаров для реализации городского заказа». Причины отклонений будут рассмотрены далее более детально. Однако за счет значительной экономии по статье «Капитальный ремонт» (11,6 млн. руб.) фактические расходы Общества в совокупности не превысили плановые<sup>2</sup>.

Для более разностороннего изучения расходов и отражения динамики можно также привести анализ отклонений фактических расходов 2006 года относительно расходов 2005.

### Сравнительный анализ исполнения смет доходов и расходов за 2005-2006 г.

Статьи затрат	Доля статьи в расходах*	2005 г.	2006 г.	Отклонение	%
Фонд оплаты труда	13%	54 247 764	60 822 353	6 574 589	12%
ЕСН (26 %)	3%	11 820 517	13 945 425	2 124 908	18%
Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды	3%	16 219 002	12 639 368	-3 579 634	-22%
Коммунальные расходы	5%	22 095 645	23 602 391	1 506 746	7%
Услуги охраны	7%	26 746 594	32 700 923	5 954 329	22%
Содержание оборудования	27%	97 514 238	138 795 082	41 280 844	42%
Капитальный ремонт ОС	6%	37 846 662	18 360 843	-19 485 819	-51%
Амортизация ОС	9%	31 762 513	50 163 348	18 400 835	58%
Общехозяйственные расходы	4%	14 708 034	18 953 696	4 245 662	29%
Налоги и сборы	4%	16 866 313	18 049 787	1 183 474	7%
Прочие расходы связанные с производством и реализацией	6%	28 983 223	24 852 822	-4 130 401	-14%
Покупные товары для реализации городского заказа	11%	31 262 370	65 353 510	34 091 140	109%
<b>ИТОГО расходов</b>	<b>100%</b>	<b>390 072 875</b>	<b>478 239 548</b>	<b>88 166 673</b>	<b>23%</b>
<b>Доходы</b>		<b>505 346 162</b>	<b>648 399 975</b>	<b>143 053 813</b>	<b>28%</b>
<b>Прибыль</b>		<b>115 273 287</b>	<b>170 160 427</b>	<b>54 887 140</b>	<b>48%</b>
<b>Производственная рентабельность</b>		<b>30%</b>	<b>36%</b>	<b>6%</b>	
<b>Рентабельность продаж</b>		<b>23%</b>	<b>26%</b>	<b>3%</b>	

\* средняя по итогам 2-х лет

<sup>2</sup> На 2007 год можно обозначить существенные для Общества статьи расходов и закрепить за ними контроль, что позволит более подробно изучать отклонения по выбранным статьям расходов.

Среди существенных отклонений за 2006 год относительно 2005 года можно выделить следующие:

- по статье «Содержание оборудования» увеличение составило 41,3 млн. рублей или 42%, при этом на услуги ОАО «Олимпкапстрой»<sup>3</sup> было потрачено на 31,5 млн. рублей больше (на 34,5%), за счет заключения новых договоров на техническое обслуживание с подрядными организациями;

- по статье «Амортизация» превышение составило 18,4 млн. рублей или 58%, рост данной статьи обусловлен увеличением амортизации автотранспорта с 11,3 млн. рублей в 2005 году до 28,1 млн. рублей в 2006-ом, что связано с приобретением новых автомобилей;

- по статье «Городской заказ» увеличение расходов связано с увеличением объема заказа.

Анализ отклонений фактических показателей от плановых по статьям затрат представлен по основным направлениям деятельности (аренда, транспортные услуги и прочие услуги).

### Исполнение сметы доходов и расходов по аренде за 2006 г.

Статьи затрат	План	Факт	Отклонение	в %
Фонд оплаты труда	2 509 045	1 572 132	-936 913	-37.34%
ЕСН (26 %)	658 350	693 461	35 111	5.33%
Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды	870 000	636 674	-233 326	-26.82%
Коммунальные расходы	21 673 389	22 383 666	710 277	3.28%
Услуги охраны	29 110 821	31 942 448	2 831 628	9.73%
Содержание оборудования	116 286 904	128 507 073	12 220 169	10.51%
Капитальный ремонт ОС	30 000 000	17 705 739	-12 294 261	-40.98%
Амортизация ОС	16 772 500	21 523 914	4 751 414	28.33%
Общехозяйственные расходы	12 372 132	12 556 799	184 667	1.49%
Налоги и сборы	15 488 400	15 098 431	-389 969	-2.52%
Внутрихозяйственные расчеты	3 621 524	6 699 131	3 077 607	84.98%
Прочие расходы связанные с производством и реализацией	9 697 163	8 164 354	-1 532 809	-15.81%
<b>ИТОГО расходов</b>	<b>259 060 229</b>	<b>267 483 823</b>	<b>8 423 594</b>	<b>3.25%</b>
<b>Доход - всего</b>	<b>379 863 033</b>	<b>385 234 671</b>	<b>5 371 638</b>	<b>1.41%</b>
<b>Прибыль</b>	<b>120 802 804</b>	<b>117 750 848</b>	<b>-3 051 956</b>	<b>-2.53%</b>
<b>Производственная рентабельность</b>	<b>47%</b>	<b>44%</b>	<b>- 3%</b>	
<b>Рентабельность продаж</b>	<b>32%</b>	<b>31%</b>	<b>- 1%</b>	

Анализ исполнения сметы доходов и расходов по аренде за 2006 г. отражает отклонение фактических расходов от плановых на 8 424 тыс. руб. или на 3,3%, что отрицательно сказалось на прибыли, и ее отклонение от

<sup>3</sup> Все суммы указаны без НДС.

запланированной составило 3 052 тыс. руб. или 2,5%. Однако, необходимо обратить внимание на тот факт, что рентабельность продаж по этому виду деятельности не упала ниже 30%, т.е. сдача в аренду нежилых помещений остается для Общества самым перспективным видом деятельности.

Увеличение расходов связано в первую очередь с увеличением цены на эксплуатацию помещений. Перерасход по статье «Содержание оборудования» обусловлен повышением цены на услуги по эксплуатации здания по адресу ул. Новый Арбат д. 36/9 на 913 617 руб.<sup>4</sup> в месяц с апреля 2006 г. а также заключением нового договора по техническому обслуживанию автоматической пожарной сигнализации по улице Расплетина, д. 12, корп. 1 с августа 2006 года.

Перерасход по статье «Амортизация» связан с тем, что снос здания, расположенного на ул. Народного Ополчения, д. 40, был предусмотрен планом в конце второго квартала, а фактически был осуществлен в конце 2006 года, в связи с этим за 3 и 4 квартал была начислена непредусмотренная планом амортизация в размере 4,2 млн. рублей, а также по зданию, расположенному по ул. Расплетина, д. 12, корп. 1, в связи с изменением его стоимости, перерасход по амортизации за второе полугодие 2006 года составил 880 тыс. рублей.

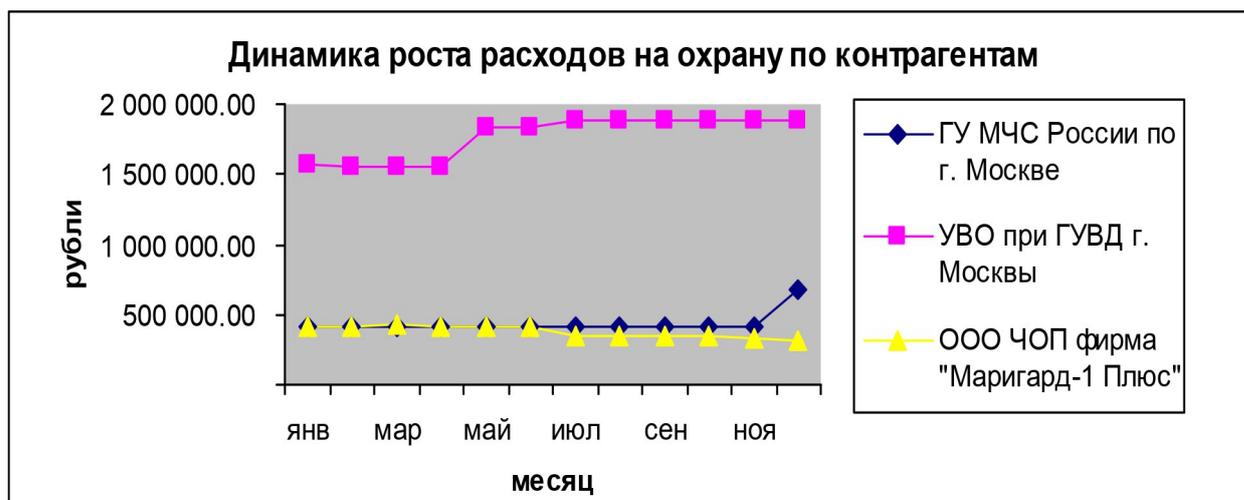
Увеличились по сравнению с планом внутрихозяйственные расчеты, включающие в себя в основном транспортное обслуживание административно-управленческого персонала Общества.



Учитывая динамику роста расходов по аренде в 2006 году, необходимо отметить отклонение по статье «Услуги охраны», оно составило 9,7% от плана в сторону перерасхода, но, учитывая удельный вес строки (это третья

<sup>4</sup> Цена указана без учета НДС

по существенности строка после содержания оборудования и капитального ремонта), необходимо рассмотреть причины отклонения.



Как видно из графика, стоимость услуг, оказываемых ГУ МЧС России по г. Москве (пожарная охрана) стабильна на протяжении 11 месяцев, в декабре рост затрат обусловлен выплатой единовременного денежного вознаграждения по итогам работы за год, предусмотренного договором.

Стоимость услуг охраны, оказываемых ООО ЧОП фирма «Маригард-1 Плюс» снизилась на 22% в месяц с июля 2006 года вследствие расторжения договора по охране здания, расположенного по адресу ул. Народного Ополчения, д.40.

УВО при ГУВД г. Москвы с мая 2006 года увеличило стоимость услуг на 17%, а с июля 2006 года еще на 3%, что увеличило расходы по вневедомственной охране здания, расположенного по адресу ул. Новый Арбат, дмвл. 36/9 за второй квартал на 11%, а за третий (относительно второго) еще на 8%.

Существенная экономия в 2006 году зафиксирована по статье «Капитальный ремонт».

Экономия по статье «Прочие затраты» связана с изменением порядка отнесения расходов на услуги связи, в результате чего расходы стали относиться адресно по всем подразделениям ОАО «Олимп».

Планируемые доходы от поступлений арендной платы на 2006г. по помещениям находящимся в собственности ОАО «Олимп» составляли 379 863 тыс. руб., фактические доходы от арендной платы составили 385 234 тыс. руб., что на 5 372 тыс. руб. больше чем запланировано.

№ п/п	Здания	План 2006 год	Факт 2006 год	Отклонение от плана +/-	
		руб., без НДС	руб., без НДС	тыс. руб.	%
1	ул. Новый Арбат 36/9	325 026 738	330 099 425	5 072 687	1.6%
2	ул. Новый Арбат 36/9, корп.1	1 699 950	1 608 505	-91 445	-5.4%
3	ул. Новый Арбат 36/9, корп.2	2 922 000	2 922 000	0	0.0%
4	ул. Рублевское шоссе, 121	19 576 272	19 576 272	0	0.0%
5	ул. Новый Арбат,11	10 854 140	10 793 740	-60 400	-0.6%
6	ул. Народное Ополчения, 40	3 011 189	3 157 641	146 452	4.9%
7	ул. Расплетина, 12	16 772 745	17 077 090	304 345	1.8%
	<b>ИТОГО:</b>	<b>379 863 034</b>	<b>385 234 673</b>	<b>5 371 639</b>	<b>1.4%</b>

Увеличение фактических доходов по сравнению с планируемыми в 2006 году вызвано следующими факторами:

- по зданию Новый Арбат д.36/9 отклонение составило 5 073 тыс. руб., за счет увеличения фактических ставок арендной платы у некоторых организаций (Московской федерации профсоюзов, Контрольно-счетной палаты города Москвы, Финансово-хозяйственного управления Мэрии Москвы), сокращение площади у арендаторов с льготными ставками аренды и передачи этих помещений арендаторам с базовыми ставками арендной платы;

- по зданию Новый Арбат д.36/9, корп. 1 планируемые доходы от арендной платы снизились на сумму 91 442 руб. в связи с тем, что с 21 июня 2006 г. здание было передано в собственность ООО «ЛВМ»;

- по зданию Новый Арбат д.11 произошло снижение планируемого дохода на сумму 60 400 руб. за счет освобождения части арендуемого помещения;

- по зданию Народное Ополчение д.40 кор.2 доход от аренды площади увеличился на 146 452 руб. в связи с тем, что ГУ ГУ Пенсионного фонда РФ №9 смогло освободить помещения позже планируемого первоначально срока;

- по зданию Расплетина д.12 корп.1 увеличение дохода произошло на сумму 304 345 руб., за счет увеличения арендной ставки и сдачи в аренду части прилегающей к зданию территории под выносное кафе (ООО «Мека 1»), от сдачи в аренду отремонтированных подвальных помещений.

**Исполнение сметы доходов и расходов по транспортным услугам  
за 2006 г.**

Статьи затрат	План	Факт	Отклонение	в %
Фонд оплаты труда	51 828 040	57 628 747	5 800 707	11.19%
ЕСН (26 %)	13 315 175	12 898 348	-416 827	-3.13%
Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды	15 242 875	11 886 412	-3 356 463	-22.02%
Коммунальные расходы	1 068 498	1 218 725	150 227	14.06%
Услуги охраны	1 500 000	758 475	-741 525	-49.44%
Содержание оборудования	8 748 744	10 277 998	1 529 255	17.48%
Капитальный ремонт	0	655 104	655 104	100%
Амортизация ОС	27 677 866	28 580 976	903 110	3.26%
Общехозяйственные расходы	8 067 063	5 605 567	-2 461 495	-30.51%
Налоги и сборы	3 636 720	2 951 356	-685 364	-18.85%
Внутрихозяйственные расчеты	-3 644 324	-6 849 765	-3 205 441	87.96%
Прочие расходы связанные с производством и реализацией	10 035 774	10 695 553	659 779	6.57%
<b>ИТОГО расходов</b>	<b>137 476 430</b>	<b>136 307 497</b>	<b>-1 168 933</b>	<b>-0.85%</b>
<b>Доход - всего</b>	<b>152 638 294</b>	<b>170 939 232</b>	<b>18 300 938</b>	<b>11.99%</b>
<b>Прибыль</b>	<b>15 161 864</b>	<b>34 631 735</b>	<b>19 469 871</b>	<b>128.41%</b>
<b>Производственная рентабельность</b>	<b>11%</b>	<b>25%</b>	<b>14%</b>	
<b>Рентабельность продаж</b>	<b>10%</b>	<b>20%</b>	<b>10%</b>	

Деятельность автобазы за 2006 г. характеризуется значительным увеличением выручки. Помимо планируемых 137 476 тыс. руб. получено 18 300 тыс. руб. дополнительных доходов. В основном источником является Московская городская дума, за указанный период фактические доходы на 18 860 тыс. руб. превысили плановые. Это обстоятельство позволило увеличить рентабельность продаж в два раза.

**Структура доходов автобазы ОАО «Олимп» за 2006 год.**

Статьи доходов	План	Факт	Отклонение	%	Доля отклонений
МГД	85 209 741	104 069 417	18 859 677	22%	103%
КСП	15 993 688	16 909 413	915 725	6%	5%

Статьи доходов	План	Факт	Отклонение	%	Доля отклонений
ГУП «Автохозяйство ФХУ»	17 421 660	19 222 588	1 800 928	10%	10%
ННОУ «Школа Олимп +»	2 726 971	2 682 354	-44 616	-2%	0%
ОАО «Олимпкапстрой»	7 269 396	8 255 446	986 049	14%	5%
Московский Арбитражный Суд	2 268 582	3 599 734	1 331 152	59%	7%
ООО «ОлимпТелеком»	1 005 260	318 247	-687 013	-68%	-4%
Фонд развития международного университета	1 028 991	1 408 635	379 644	37%	2%
ООО «Олимп - Экспосервис»	307 472	467 454	159 982	52%	1%
МЛСО (ГУП Мед. центр)	7 708 133	3 021 785	-4 686 348	-61%	-26%
Департамент поддержки малого предпринимательства	4 000 734	3 049 820	-950 914	-24%	-5%
Стоянка, а/м в гараже	1 000 896	763 917	-236 978	-24%	-1%
Мойка автомобилей	148 800	217 409	68 609	46%	0%
Сдача ангаров в аренду	3 039 176	2 108 394	-930 782	-31%	-5%
Сдача, а/м в аренду	3 156 195	3 172 936	16 741	1%	0%
Прочие	352 599	1 671 682	1 319 083	374%	7%
<b>Итого:</b>	<b>152 638 293</b>	<b>170 939 231</b>	<b>18 300 938</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>

При этом по расходам была достигнута экономия на 1 169 тыс. руб. (0,85%). Основными статьями расходов для автобазы ОАО «Олимп» являются:

- Фонд оплаты труда (37,7% в общей сумме расходов);
- Амортизация (20%);
- Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды (11%).

Перерасход по статье ФОТ составил в 2006 году 5,8 млн. рублей, причина его возникновения - оплата сверхурочной работы водителей и работы в праздничные дни. Однако, стоит заметить, что такой перерасход напрямую связан с получением дополнительных доходов за счет особенностей тарифов на услуги.

Перерасход по статье «Содержание оборудования» связан с увеличением расходов на ремонт автомашин.

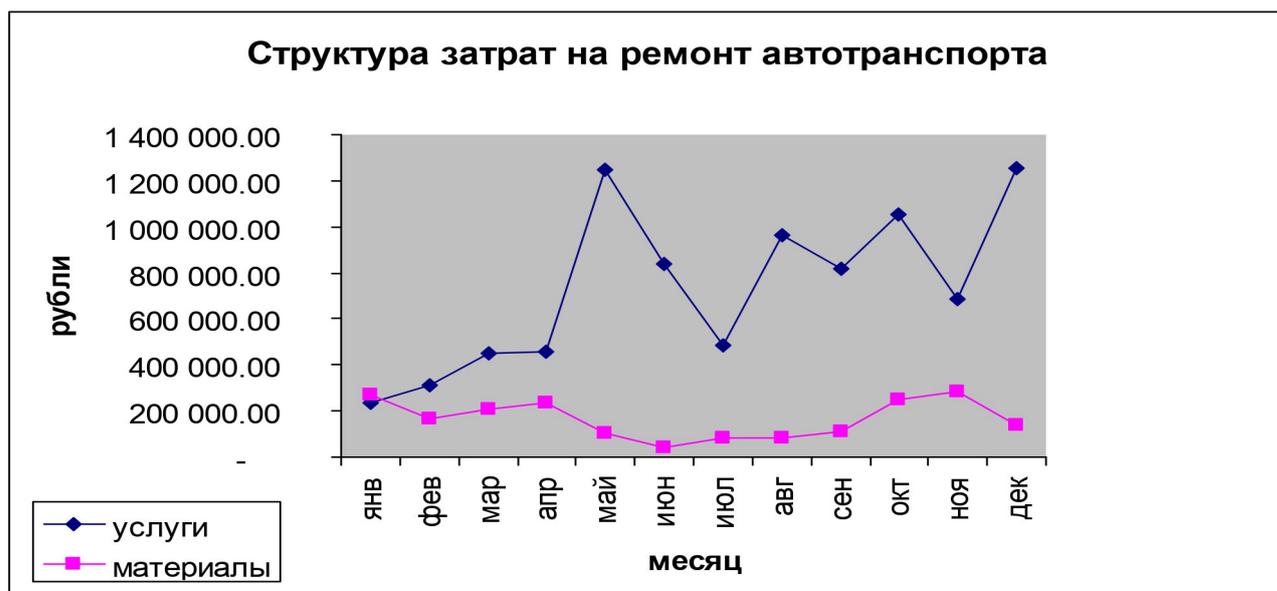


Диаграмма отражает нестабильность расходов, связанных с ремонтом автотранспорта, пик расходов приходится на май за счет ремонта а/м, арендованного в ГУП «Автохозяйство ФХУ Мэрии Москвы», стоимость которого составила 444 982,15 рублей без НДС (счет-фактура № Сфз-000002703 от 29.05.06 г.).

Перерасход по статье «Амортизация» незначителен и составляет 3,3 % за год, расходы по этой статье, связанные с расширением автопарка, были предусмотрены в плане.

Экономия по статье «Расход материалов» достигнута за счет рационального проведения ремонтов, и работы с контрагентами по снижению стоимости нормо/часа.

### Исполнение сметы прочих доходов и расходов за 2006 г.

Статьи затрат	План	Факт	Отклонение	в %
Фонд оплаты труда - всего	2 506 773	1 621 474	-885 299	-35%
ЕСН (26 %)	618 190	353 616	-264 575	-43%
Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды	462 089	116 281	-345 808	-75%
Содержание оборудование	1 260	10 010	8 750	694%
Амортизация ОС	61 235	58 459	-2 776	-5%
Общехозяйственные расходы	418 488	821 883	403 395	96%
Внутрихозяйственные расчеты	22 800	120 081	97 281	427%
Прочие расходы связанные с производством и реализацией	4 758 432	5 992 915	1 234 483	26%
Покупные товары для реализации городского заказа	75 705 435	65 353 510	-10 351 925	-14%
<b>ИТОГО расходов</b>	<b>84 554 702</b>	<b>74 448 228</b>	<b>-10 106 474</b>	<b>-12%</b>

Статьи затрат	План	Факт	Отклонение	в %
<b>Доход - всего</b>	<b>100 200 897</b>	<b>92 226 072</b>	<b>-7 974 825</b>	<b>-8%</b>
В том числе гор. заказ	78 733 652	66 461 847	-12 271 805	-16%
<b>Прибыль</b>	<b>15 646 196</b>	<b>17 777 844</b>	<b>2 131 649</b>	<b>14%</b>
<b>Производственная рентабельность</b>	<b>19%</b>	<b>24%</b>	<b>5%</b>	
<b>Рентабельность продаж</b>	<b>16%</b>	<b>19%</b>	<b>3%</b>	

В состав прочих видов деятельности ОАО «Олимп» включаются:

- выполнение городского заказа;
- услуги отдела режима;
- услуги парикмахерской (в первом квартале 2006 г.);
- медицинские услуги;
- услуги по размещению рекламы;
- услуги по сдаче в аренду оборудования (выделены в отдельное направление с 3-го квартала 2006 г.).

Как представлено в смете доходов и расходов на отклонение итоговых показателей сметы оказывает большое влияние степень выполнения городского заказа. Отклонение в расходах по выполнению городского заказа отразилось и на полученной выручке Общества за период.

Планируемый объем доходов на 2006 г. составил 100 200 897 руб., фактически получено 92 226 072 руб., отклонение составляет 7 974 825 руб. При этом недополучено доходов по следующим направлениям:

- выполнение городского заказа 12 271 805 руб.
- оказание медицинских услуг 932 237 руб.
- реклама 458 325 руб.

Получено доходов сверх запланированных по отделу режима и аренде оборудования на 5 716 436 руб.

## **2. Данные о производственной деятельности ОАО «Олимп» за 2006 год.**

По итогам 2006 года необходимо отметить следующую информацию об изменениях финансового положения Общества:

- вследствие исполнения решений Совета директоров Общества (№ 33 от 31.10.2005 г. и № 41 от 29.05.2006 г.) были проведены две дополнительные эмиссии, увеличившие величину Уставного капитала на 27,9%;
- увеличение валюты баланса составило 18,4%;
- увеличение чистых активов составило 33,2%;
- рост чистой прибыли составляет 47,6%.

## Распределение чистой прибыли за 2005 год:

Наименование статей	Сумма в тыс. рублей	В % к итогу
<b>Чистая прибыль</b>	<b>80 216</b>	<b>100</b>
Дивиденды	40 108	50
Фонд развития	28 075	35
Фонд потребления	8 022	10
Резервный фонд	4 011	5

### 2.1 Диагностика показателей финансовой устойчивости.

#### Оценка капитала, вложенного в имущество предприятия

Показатели	Сумма, тыс. руб.			Изменение	Темп изменения
	01.01.2006	01.01.2007			
Источники средств предприятия всего:	1 040 536	1 231 576	191 040	0,18	
В том числе: Собственный капитал	888 511	1 183 157	294 646	0,33	
Заемный капитал	56 972	48 420	- 8 552	- 0,15	
в том числе кредиторская задолженность	43 735	29 843	- 13 892	- 0,32	
Собственные источники средств для формирования внеоборотных активов	702 110	820 895	118 785	0,17	
Наличие собственных оборотных средств	186 401	362 262	175 861	0,94	

В целом 2006 год можно охарактеризовать увеличением источников средств Общества на 191 млн. руб. или 18%. Собственный капитал увеличился на 295 млн. рублей или 33%, при этом 95 млн. рублей уже были учтены в источниках на начало 2006 года и были перенесены в собственный капитал после регистрации отчета об итогах дополнительного выпуска

ценных бумаг. За счет сокращения кредиторской задолженности величина заемного капитала уменьшается на 15%.

Увеличение источников (191 млн. рублей) было распределено следующим образом: 119 млн. (62%) – во внеоборотные активы и 72 млн. (38%) - в оборотные. При этом рост внеоборотных активов достигается за счет вклада в УК здания по ул. Расплетина, д. 12, корп. 1 по более высокой стоимости, а также за счет вкладов в Уставные капиталы ООО ГК «МИР» (44 311 млн. руб.) и ООО «ЛВМ» (765 тыс. рублей). Рост оборотных активов - за счет увеличения дебиторской задолженности (81 млн. рублей), при чем денежные средства, сосредоточенные на расчетных счетах Общества и в векселях сократились на 7,6 млн. рублей.

### **Анализ показателей финансовой устойчивости.**

<b>Показатели</b>	<b>Рекомендуемые значения</b>	<b>01.01.2006</b>	<b>01.01.2007</b>	<b>Изменение</b>
Коэффициент автономии	> 0.5	0.85	0,96	0.11
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств	< 1	0.17	0,04	- 0.13
Коэффициент маневренности	> 0.5	0.21	0,31	0.10
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	> 0.3	0.55	0,88	0.33
Коэффициент реальных активов в имуществе предприятия	> 0.5	0.65	0,59	- 0.06

Финансовое положение предприятия можно считать устойчивым, если не менее 50% финансовых ресурсов покрывается его собственными ресурсами, для ОАО «Олимп» этот показатель составляет 96%. Низкое значение коэффициента маневренности по отношению к рекомендуемому свидетельствует о вложении собственных средств в трудноликвидные активы, для Общества такая ситуация обусловлена спецификой деятельности (это приобретение автомобилей, проведение капитального ремонта в зданиях и прочие затраты капитального характера). При этом рост данного коэффициента за 2006 г. на 10% обусловлен более высокой динамикой увеличения собственного капитала по сравнению с вложениями во внеоборотные активы. При этом Обществу удалось добиться значительного снижения коэффициента соотношения заемных и собственных средств на 13% за счет сокращения кредиторской задолженности, этим же объясняется

повышение коэффициента автономии. Увеличение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 33% объясняется значительным ростом оборотных средств (21%) за счет возросшей дебиторской задолженности. Однако, стоит отметить что в состав дебиторской задолженности входит аванс, выданный ОАО «Московской городской электросетевой компании» на основании постановления РЭК Москвы № 28 от 15.08.2006 г. на сумму 48,7 млн. руб. за технологическое присоединение к распределительным сетям на территории г. Москвы. Увеличение стоимости основных средств за 2006 г. по сравнению с 2005 г. составило 7,1%, при этом общее увеличение активов за этот же период составило 18%, что было достигнуто за счет роста долгосрочных финансовых вложений (46 млн. руб.), дебиторской задолженности (81 млн. руб.) и незавершенного строительства (24 млн. руб.). Это послужило причиной снижения коэффициента реальных активов в имуществе предприятия по сравнению с 2005 г. на 6%.

Учитывая вышеприведенное исследование, можно сделать вывод о сохранении достаточной финансовой устойчивости ОАО «Олимп» и эффективном использовании Обществом находящихся в его распоряжении ресурсов.

### **Диагностика платежеспособности и ликвидности. Показатели платежеспособности и ликвидности.**

<b>Показатели</b>	<b>Рекомендуемое значение</b>	<b>01.01.2006</b>	<b>01.01.2007</b>	<b>Изменение</b>
Кратковременные долговые обязательства		43 735	29 879	- 13 856
Денежные средства и кратковременные финансовые вложения		255 437	247 784	- 7 653
Дебиторская задолженность и прочие оборотные активы		69 215	150 520	81 305
Запасы, в т.ч. НДС		13 393	7 125	- 6 268
Коэффициент абсолютной ликвидности	>0.2	5,84	8.29	2.45
Коэффициент быстрой ликвидности	0.8<K<1	7,42	13.33	5.91
Коэффициент текущей ликвидности	>2	7.73	13.57	5.84

В 2006 году снизилось количество кратковременных долговых обязательств по сравнению с 2005 годом за счет авансов полученных Обществом по заключенным контрактам на выполнение городского заказа (в

2005 году авансы по состоянию на 31.12.2005 г. составляли порядка 9 млн. руб., на 31.12.2006 г. этот показатель составил 35,9 тыс. рублей). При этом рост дебиторской задолженности за счет аванса, выданного ОАО «Московская городская электросетевая компания», повлиял на повышение коэффициентов отражающих платежеспособность и ликвидность Общества.

В целом платежеспособность Общества остается на высоком уровне, но значение коэффициента быстрой ликвидности отражает рост дебиторской задолженности.

### **Показатели деловой активности и эффективности работы Общества.**

Показатели	Значение по состоянию на		Отклонение	Экономическое содержание
	01.01.2006	01.01.2007		
Коэффициент общей оборачиваемости капитала	0,49	0,53	0,04	Отражает скорость оборота (количество оборотов за анализируемый период) капитала предприятия
Коэффициент оборачиваемости мобильных средств	1,49	1,58	0,09	Характеризует скорость оборота оборот-ных средств предприятия (материальных и денежных).
Коэффициент фондоотдачи	0,75	0,89	0,14	Отражает эффективность использования основных средств (выручка на 1 руб. О/Ф).
Коэффициент оборачиваемости собственного капитала	0,57	0,55	- 0,02	Скорость оборачиваемости собственного капитала.

По приведенным показателям можно сделать вывод об увеличении деловой активности Общества, так как динамика роста выручки совпадает с динамикой роста активов, что свидетельствует о стабильности и гармоничном развитии Общества. Снижение коэффициента оборачиваемости собственного капитала обусловлено высоким темпом роста капитала Общества относительно выручки за счет увеличения уставного капитала.

### **Оценка доходности продаж продукции и услуг**

Показатели	2005 г.	2006 г.	Изменение	Изменение, %
Выручка от продаж (тыс. руб)	505 346	648 400	143 054	28,3

Показатели	2005 г.	2006 г.	Изменение	Изменение, %
Полная себестоимость (тыс. руб)	390 073	478 240	88 167	22,6
Прибыль от продаж (тыс. руб)	115 273	170 160	54 887	47,6
Доходы от продаж, %	23%	26%	3%	

Изменение выручки от продаж за 2006 год составило 28,3%, при этом за счет арендной платы выручка увеличилась на 14,8%, за счет транспортных услуг на 7,1%, за счет выполнения городского заказа на 6,7%, выручка по прочим услугам уменьшилась на 0,3%.

Изменение себестоимости за отчетный период составило 22,6%, при чем за счет аренды на 10,2%, за счет транспортных услуг на 4,9%, за счет выполнения городского заказа на 8,7%, за счет прочих услуг себестоимость снизилась на 1,2%.

### Влияние различных факторов на доходность продаж

Факторы, оказавшие влияние на изменение доходности продаж	Изменение, %
Изменение доходности продаж всего	3%
За счет изменения цен	17%
За счет изменения себестоимости	- 14%

Приведенная динамика основных показателей деятельности Общества отражает стабильный рост выручки, как следствие пропорциональный рост затрат и прибыли. Основным фактором, влияющим на увеличение выручки, является гибкая ценовая политика в области ставок арендной платы и транспортных услуг, а также обновление парка автомобилей. На увеличение затрат влияет ценовая политика основных контрагентов и рыночная конъюнктура, однако грамотный подход к управлению затратами Общества позволяет удерживать темп роста затрат ниже темпа роста выручки. Увеличение прибыли свидетельствует об эффективном контроле Общества и экономном использовании ресурсов организации.

### Оценка доходности продаж по аренде

Показатели	2005 г.	2006 г.	Изменение,	Изменение, %
Выручка от продаж (тыс. руб)	310 321	385 235	74 914	24%
Полная себестоимость (тыс. руб)	227 809	267 484	39 675	17%

<b>Показатели</b>	<b>2005 г.</b>	<b>2006 г.</b>	<b>Изменение,</b>	<b>Изменение, %</b>
Прибыль от продаж (тыс. руб)	82 512	117 751	35 239	43%
Доходы от продаж, % (относительно выручки от аренды)	27%	31%	4%	
Доходы от продаж, % (относительно выручки Общества)	16%	18%	2%	

Доходность деятельности по сдаче площадей в аренду за 2006г. превысила 30% , при этом показатель доходности увеличился на 4% относительно 2005 г. соответственно, на рост доходности в основном повлияло изменение ставки арендной платы в 2006 г. Стоит отметить также и увеличение затрат на эксплуатационное обслуживание помещений.

### **Влияние различных факторов на доходность продаж по аренде**

<b>Факторы, оказавшие влияние на изменение доходности продаж</b>	<b>Изменение, %</b>
<b>Изменение доходности продаж всего</b>	<b>4%</b>
За счет повышения ставок арендной платы	14%
За счет увеличения расходов	-10%

Из приведенных данных очевидно, что повышение ставки арендной платы увеличивает доходность этого вида деятельности, однако увеличение затрат оказывает отрицательное влияние на показатель доходности. В целом ситуация благоприятная, но необходим постоянный контроль над затратами Общества, чтобы темп роста расходов не превышал темп роста выручки Общества и доходность не опустилась ниже достигнутого уровня в 30%.

### **Оценка доходности продаж по транспортным услугам**

<b>Показатели</b>	<b>2005 г.</b>	<b>2006 г.</b>	<b>Изменение</b>	<b>Изменение, %</b>
Выручка от продаж (тыс. руб)	135 030	170 939	35 909	27%
Полная себестоимость (тыс. руб)	117 277	136 307	19 030	16%
Прибыль от продаж (тыс. руб)	17 753	34 632	16 879	95%
Доходы от продаж, % (относительно выручки от	13%	20%	7%	

аренды)				
Доходы от продаж, % (относительно выручки Общества)	4%	5%	1%	

Доходность продаж по транспортным услугам за 2006 г. значительно выросла относительно 2005 г., что связано с обновлением автомобильного парка, регулярным мониторингом цен на ГСМ и внесением корректировок в тарифы. При этом темп роста затрат удается выдержать ниже темпа роста выручки.

### **Влияние различных факторов на доходность продаж по транспортным услугам**

Факторы, оказавшие влияние на изменение доходности продаж	Изменение, %
<b>Изменение доходности продаж всего</b>	<b>7%</b>
За счет изменения цен	18%
За счет изменения себестоимости	-11%

За счет увеличения цены на услуги относительно 2005 г. доходность продаж увеличилась на 18%, при этом влияние затрат на доходность продаж за анализируемый период составляет -11%.

### **Оценка доходности продаж по прочим услугам**

Показатели	2005 г.	2006 г.	Изменение	Изменение, %
Выручка от продаж (тыс. руб)	59 995	92 226	32 231	54%
Полная себестоимость (тыс. руб)	44 987	74 449	29 462	65%
Прибыль от продаж (тыс. руб)	15 008	17 777	2 769	18%
Доходы от продаж, % (относительно выручки от аренды)	25%	19%	-6%	
Доходы от продаж, % (относительно выручки Общества)	3%	3%	-	

Доходность прочих услуг во многом зависит от выполнения городского заказа, в связи с чем носит сезонный характер. Доходность выполнения городского заказа в 2006 г. составила 2%. Высокий показатель доходности достигается за счет услуг по размещению

рекламы (доходность этого вида деятельности за 2006 г. составляла более 80%), а также услуг Отдела режима (доходность в 2006 г. – 50%).

## **Прибыль до налогообложения за 2006 год составила 157.189 т.р.**

За отчетный период ОАО «Олимп» перечислены следующие налоги в бюджеты:

❖ НДС	55.000,0 т.р.	(федеральный бюджет)
❖ Налог на прибыль	24.719,1 т.р.	(городской бюджет)
❖ Налог на прибыль	9.195,6 т.р.	(федеральный бюджет)
❖ Налог на доходы физ.	10.377,9 т.р.	(федеральный бюджет)
❖ Налог на имущество	14.350,0 т.р.	(городской бюджет)
❖ ЕСН	4.446,0 т.р.	(федеральный бюджет)
❖ Транспортный налог	750,0 т.р.	(городской бюджет)
❖ Налог на операции с ценными бумагами	4.843,3 т.р.	(федеральный бюджет)

**Итого в 2006 году перечислено налогов 123.681,9 т.р.**

в том числе:

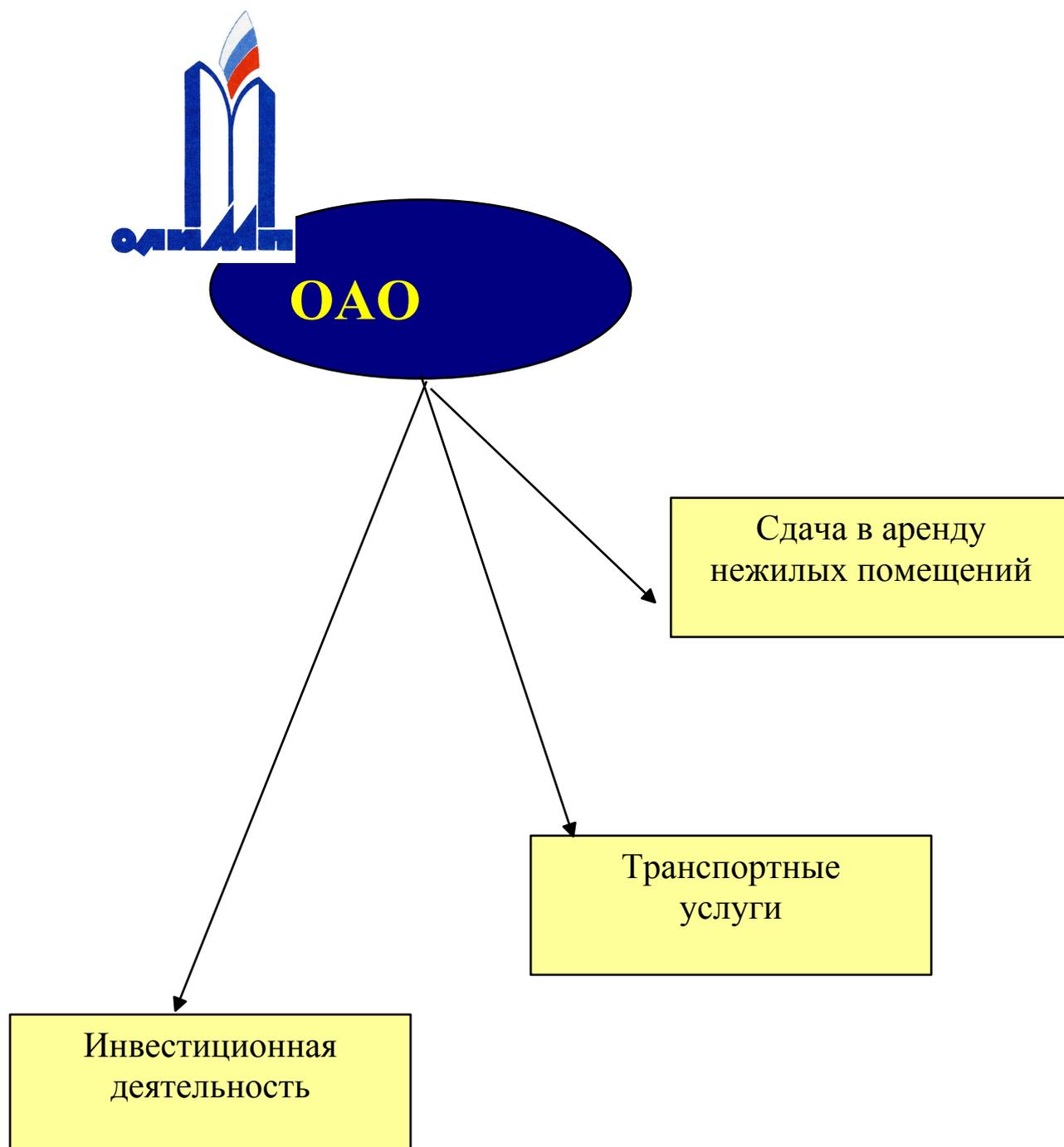
❖ в федеральный бюджет	83.862,8 т.р.
❖ в городской бюджет	39.819,1 т.р.
Арендная плата за землю	17.063,7 т.р.

**Итого обязательных платежей в 2006 году - 140.745,6 т.р.**



26. Перспективы развития общества (Планы будущей деятельности общества).

## ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



**Приоритетными направлениями деятельности на 2007 год являются:**

- **коммерческое использование нежилых помещений;**
- **транспортные услуги;**
- **инвестиционная деятельность.**

Благодаря четкому определению приоритетов общество добилось значительных успехов в увеличении доходов от сборов арендной платы. Развитие данного вида деятельности происходит как экстенсивным путем – увеличением физических объемов сдаваемых в коммерческую аренду помещений, так и за счет интенсивных факторов – улучшение качественных показателей сдаваемых помещений.

При определении ставок арендной платы на 2007 г. Общество ориентировалось на фактические затраты, состояние и дальнейшие перспективы рынка коммерческой недвижимости, уровень инфляции 2006 г., а также на уровень технического состояния, месторасположение и цели использования сдаваемых помещений.

Обществом ежегодно проводятся работы по благоустройству территорий прилегающих к находящимся у него в собственности зданиям, как собственными силами (проведение субботников), так и с помощью сторонних организаций. А также проводятся работы по улучшению качества не только сдаваемых в аренду помещений, но и мест общего пользования (холлы, коридоры, санузлы и т.д.). Проведение данных работ способствует увеличению объемов оказываемых услуг, позволяет перейти на более высокий ценовой уровень и как следствие сохранить конкурентоспособность на рынке коммерческой недвижимости.

Общество планирует в 2007 г. продолжать работы по улучшению качества оказываемых услуг в административном здании по адресу: Новый Арбат двл. 36/9 (развитие инфраструктуры здания, поддержание помещений на должном уровне с учетом современных требований, благоустройство территории вокруг здания и повышение эстетического облика в целом).

Основным направлением деятельности автобазы является оказание транспортных услуг юридическим и физическим лицам (Московской городской Думе, Контрольно-счетной палате г. Москвы, Арбитражному суду г. Москвы). Дополнительно автобаза оказывает услуги по мойке автомобилей, предоставлению складских помещений, ангаров и парковочных мест на территории гаража.

В области транспортных услуг в 2007 году приоритетными являются следующие задачи:

- улучшение качества обслуживания;
- обновление и расширение парка автомобилей;
- расширение клиентской базы;
- снижение уровня расходов.

Планируется дальнейшее обновление и расширение парка автомобилей за счет собственных средств.

Планируемые мероприятия по снижению себестоимости:

- анализ и подбор поставщиков запасных частей для ремонта автомобилей и ГСМ;
- анализ и подбор поставщиков осуществляющих ТО и ремонт автомобилей, поиск альтернативных вариантов;
- анализ и подбор поставщиков страховых услуг, снижение страховой премии за счет снижения аварийности;
- снижение внутрихозяйственных и внутрицеховых расходов, за счет анализа загрузки и объемов работ ИТР и принятия решения по целесообразности наличия штатных единиц.

## **Инвестиционная деятельность**

Инвестиционная политика Общества - система мер, направленных на установление структуры и масштабов инвестиций, направлений их использования и источников получения. Инвестиционная политика является одним из главных факторов стратегического развития Общества. Для поэтапного и планомерного осуществления инвестиционной деятельности обществом была разработана инвестиционная программа капитального строительства, реконструкции и модернизации основных средств Открытого акционерного общества «Олимп» на период до 2009 года (далее – Программа).

## **Цель Программы**

Главной целью Программы является формирование приоритетных долгосрочных и/или краткосрочных инвестиционных проектов, основой которых является:

- рост рыночной капитализации Общества;
- стратегия сохранения и увеличения капитала Общества, выражаемая в повышении эффективности его финансово-хозяйственной деятельности;
- развитие бизнеса новыми методами управления.

Под инвестициями понимают использование финансовых ресурсов в форме долгосрочных вложений капитала для увеличения активов предприятия, получения прибыли и/или достижения иного полезного эффекта.

Отправной точкой при этом выступают потребности рынка и инвестиционные возможности Общества.

Под капитальными вложениями понимаются инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих и планируемых направлений финансово-хозяйственной деятельности, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты.

Под инвестиционным проектом понимается обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план). Совокупность организационно-технических мероприятий по созданию (реконструкции) с использованием вложений капитала (инвестиций) от различных источников в объекты недвижимости нежилого назначения, инженерных сооружений и пр. в форме проведения предпроектных, подготовительных, проектных, строительных (ремонтных), пусконаладочных работ, ввода объекта в эксплуатацию и оформления имущественных прав.

Относительно объектов приложения инвестиций Обществом принята следующая классификация:

**Реальные производственные инвестиции** (инвестиции в имущество) - инвестиции в недвижимость, земельные участки, запасы сырья, машины, оборудование.

**Финансовые инвестиции** - вложения капитала в акции, облигации и другие ценные бумаги, выпущенные частными компаниями или государством, а также в банковские депозиты.

**Нематериальные инвестиции** - инвестиции в нематериальные ценности (например, инвестиции на подготовку кадров, исследования и разработки, рекламу и др.)

## **Общие сведения о Программе**

### **Направления Программы**

В настоящее время доходная недвижимость, находящаяся в коммерческой эксплуатации, - это один из самых надежных и долгосрочных активов. Рынок коммерческой недвижимости один из стабильно и динамично развивающихся.

Основным направлением Программы являются реальные производственные инвестиции, направленные на приобретение в собственность готовых объектов, вложения в основной капитал, новое строительство, расширение, реконструкцию и модернизацию объектов недвижимого имущества:

- административно-офисных зданий с подземно-наземными паркингами;
- спортивно-оздоровительного комплекса;
- приобретение объектов недвижимого имущества в пределах Российской Федерации и за рубежом. (Перечень объектов недвижимого имущества, подлежащих приобретению, строительству и реконструкции за рубежом утверждается Генеральным директором).

Инвестиционные проекты после реализации и ввода в эксплуатацию предназначаются под сдачу в аренду.

Вторым направлением Программы являются финансовые инвестиции, направленные на вложения в финансовое имущество, приобретение прав на участие в делах других фирм в пределах Российской Федерации и за рубежом:

- приобретение акций и долей в уставных капиталах других фирм в пределах Российской Федерации и за рубежом;
- размещение свободных финансовых ресурсов путем приобретения доходных ценных бумаг.

## **Финансирование Программы**

Финансирование Программы осуществляется за счет:

- собственных финансовых средств Общества (прибыль, накопленные амортизационные отчисления) и/или привлеченных средств инвестора / соинвестора;
- заемных финансовых средств (кредиты, займы).

Общий объем инвестиций за весь период реализации Программы ориентировочно составит 145 млн. долларов США (реализуемые и планируемые для реализации инвестиционные проекты).

Для реализации потребности в финансировании краткосрочных инвестиционных проектов запланирована реализация доли в уставном капитале ООО «ГК «МИР», полученной после увеличения уставного капитала ООО «ГК «МИР» за счет внесения доли принадлежащей Обществу.

В результате чего Общество получит сумму порядка 23 млн. долларов США и планирует использовать данные денежные средства в двух проектах.

Распределение данных денежных средств по 2 планируемым проектам будет следующее:

- капитальный ремонт здания Комплекса Правительства Москвы 10-11 млн. долларов США
- строительство административно-офисного здания с подземным паркингом (ул. Народного Ополчения, д.40, к. 2) 11-12 млн. долларов США

## Период реализации Программы

Срок реализации Программы рассчитан до 2009 года и предусматривает поэтапную ее реализацию:

### **В 2006 году – реализованы следующие проекты**

Первая очередь здания с подземно-наземными автостоянками (ул. Новый Арбат, 36/9),

Спортивно-оздоровительный комплекс (Рублевское ш., 121);

Приобретение доли зарубежной компании в размере 90% (ООО «Атаэр»);

Начало проектирования реконструкции Комплекса зданий ул. Новый Арбат, двл. 36/9 (замена фасадов и переход на 4-х трубную систему кондиционирования)

Начало строительства административно-офисного здания с подземным паркингом (ул. Народного Ополчения, д.40, к.2)

### **В 2007 году – планируется**

Завершение строительства административно-офисного здания с подземным паркингом (ул. Народного Ополчения, д.40, к.2);

Начало проектирования нового административно – офисного здания (ул. Расплетина, 12, кор.1).

### **В 2008 - 2009 годах – планируется**

Вторая очередь комплекса административных зданий (ул. Новый Арбат, 36/9).

## Объекты Инвестиционной Программы

Объектами инвестиционной Программы являются находящиеся в собственности Общества различные виды вновь создаваемого и реконструированного имущества.

### **Планируемые и реализуемые инвестиционные объекты на период 2006-2009 гг.**

#### **Инвестиционный объект**

Многофункциональный комплекс зданий с подземно-наземными автостоянками (ул. Новый Арбат, 36/9)

#### **Основанием для реализации инвестиционного объекта является**

- Постановление Правительства Москвы от 17.09.2002 № 763-ПП “О строительстве многофункционального комплекса зданий с подземно-наземными автостоянками по адресу: ул.Новый Арбат, двл.36/9” и Постановление Правительства Москвы от 05.04.2005 № 179-ПП.

Данный инвестиционный объект включает в себя:

1.1 строительство здания с двумя подземными этажами и одним наземным (общее количество машиномест – 155, в том числе подземная автостоянка – 95 машиномест), площадью 11 726 кв.м. на земельном участке 0,46 га. Срок ввода объекта в эксплуатацию – 2006 год;

1.2 строительство многофункционального комплекса зданий (три здания: одно здание класса А – 48 этажей, второе здание класса А - 25-27 этажей (уточняется проектом), третье здание класса В - 12 этажей, при этом ориентировочная площадь наземной части составит 123 000 кв.м., площадь подземной части – 63 000 кв.м., общее количество машиномест – 1 320), включая апартаментно-гостиничный комплекс.

Срок ввода объекта в эксплуатацию – 2008 год.

Функции заказчика по проектированию и строительству комплекса возложены на ОАО “Олимп”, финансирование строительства осуществляется за счет привлеченных средств инвестора - ЗАО “Тантьема”.

Ориентировочный объем инвестиций - 130 млн. долларов США.

Согласно вышеуказанным Постановлениям раздел недвижимого имущества, созданного в ходе реализации Инвестиционного проекта, осуществляется в соотношении:

Нежилая и жилая площадь многофункционального комплекса зданий, строящегося в соответствии с п.1.2, за вычетом площади, передаваемой собственникам помещений в зданиях, сносимых при реализации проекта:

- 70% общей площади - в собственность ЗАО "Тантьема";

- 30% общей площади - в собственность города Москвы для последующего внесения в уставный капитал ОАО "Олимп" в установленном порядке.

Нежилая площадь здания, строящегося в соответствии с п. 1.1:

- 100% общей площади - в собственность ЗАО "Тантьема" при условии финансирования за счет ЗАО "Тантьема" 100% стоимости строительства здания спортивно-оздоровительного комплекса, строящегося в соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 23 апреля 2003 г. N 666-РП.

Площадь подземного гаража-стоянки многофункционального комплекса зданий, строящегося в соответствии с п. 1.2:

- 70% машиномест и площади общего пользования - в собственность ЗАО "Тантьема";

- 30% машиномест и площади общего пользования - в собственность города Москвы для последующего внесения в уставный капитал ОАО "Олимп" в установленном порядке.

Состояние объектов следующее:

- по п.1.1 – строительство завершено, объект сдан Госкомиссии, сдача объекта в эксплуатацию планируется в I полугодии 2006г.;

- по п.1.2 – объект находится на стадии разработки ИРД (получение Акта разрешенного использования земельного участка на строительство комплекса) и параллельно идет разработка проектно – сметной документации.

#### **Инвестиционный объект**

Спортивно-оздоровительный комплекс  
(Рублевское шоссе, вл. 121)

#### **Основанием для реализации инвестиционного объекта является**

- Распоряжение Правительства Москвы от 23.04.2003 № 666-РП “О строительстве спортивно-оздоровительного комплекса по адресу: Рублевское шоссе, вл. 121” и Постановление Правительства Москвы от 05.04.2005 № 179-ПП.

Спортивно-оздоровительный комплекс возведен на свободном от застройки земельном участке ННОУ “Средняя общеобразовательная школа “Олимп-плюс”, включает в себя двухэтажное здание с бассейном и спортивным залом, объединенное со зданием школы закрытым переходом.

Общая площадь объекта составляет 2 400 кв.м. на земельном участке площадью 12 445 кв.м.

Заказчиком-застройщиком выступает ОАО “Олимп”, в 2004 году финансирование работ по реализации инвестиционного объекта осуществлялось за счет собственных средств. Ориентировочная стоимость объекта составит – 4 млн. долларов США. На 01 января 2005 объем проинвестированных средств составил 1,9 млн. долларов США.

В 2005-2006 годах финансирование 100% стоимости строительства инвестиционного объекта произведено за счет средств инвестора ЗАО “Тантьема”, при этом после ввода в эксплуатацию 100% объекта перейдет в собственность города Москвы с последующей передачей в уставный капитал ОАО «Олимп».

Объект введен в эксплуатацию по распоряжению префекта в 2006г.

#### **Инвестиционный объект**

Административно-офисное здание  
с подземным паркингом (ул. Народного Ополчения, д.40, корп.2)

#### **Основанием для реализации инвестиционного объекта является**

- Распоряжение Правительства Москвы от 04.11.2004 № 2220-РП “О строительстве административно-офисного здания взамен сносимого по адресу: г. Москва, ул. Народного Ополчения, д.40, кор.2 (Северно-Западный административный округ города Москвы)”.

На месте сносимого здания, находящегося в собственности Общества (свидетельство о государственной регистрации от 26 июля 2002г. № 77-01/30-293/2002-3109), общей площадью 4 140,7 кв.м., проектом предусмотрено многоэтажное административно-офисное здание класса В (9 этажей, в т.ч. два технических), с подземным паркингом на 97 машиномест, наземная автостоянка рассчитана на 10 машиномест. Ориентировочно общая площадь наземной части составит 7 829,4 кв.м., подземной части – 2 333 кв.м.

В рамках реализации инвестиционного проекта ОАО “Олимп” (Заказчик-Инвестор) за счет собственных и/или привлеченных средств обязано произвести снос, проектирование и строительство нового здания.

Ориентировочный объем инвестиций составит 11-12 млн. долларов США, в том числе предпроектная проработка и разработка проектной документации в 2005 - 2006 году составит порядка 2 млн.долларов США.

При реализации инвестиционного контракта распределение недвижимого имущества следующее:

Площадь нежилых помещений (за вычетом общей площади нежилых помещений, находящейся в собственности Заказчика-Инвестора):

- 40% - в собственность города с последующей передачей в уставный капитал Заказчика-Инвестора,

- 60% - в собственность Заказчику-Инвестору и/или Соинвесторов.

Площадь подземных паркингов:

- 20% - машиномест и площадей общего пользования без учета площадей сервисных служб в собственность города Москвы с последующей передачей в уставный капитал Заказчика-Инвестора,

- 80% - машиномест и площадей общего пользования и 100% площадей сервисных служб в собственность Заказчику-Инвестору и/или Соинвесторов.

Срок ввода объекта в эксплуатацию 2007 год.

Завершена стадия предпроектных проработок, получен протокол Регламентной комиссии, после чего осуществлена разработка исходно-разрешительной документации (получен Акт разрешенного использования земельного участка на строительство здания), разработана проектно – сметной документация, снесено существующее здание и начато новое строительство со сроком окончания работ в 2007г.

**Инвестиционный объект**  
Административно -офисное  
здание (ул. Расплетина, 12, кор.1)

Административно-офисное здание, расположенное на территории Северо-западного административного округа г. Москвы по адресу: ул. Расплетина, д.12, кор.1, находящееся в собственности Общества

(свидетельство о государственной регистрации от 09.08.2004 № 77-01/30-708/2004-313). С 09 августа 2004г. площади сдаются в аренду.

В настоящее время Обществом совместно с ЦНИИСК им. В.А. Кучеренко прорабатывается вопрос об оценке эксплуатационного состояния здания, с целью принятия решения о реконструкции, либо о целесообразности сноса и строительства нового административного здания в перспективе 2006-2009гг.

По стоимости проект аналогичен проекту Административно-офисного здания с подземным паркингом (ул. Народного Ополчения, д.40, кор.2).

Ориентировочный объем инвестиций составит 11-12 млн. долларов США.

Финансирование планируется осуществлять за счет собственных средств Общества.

### **Инвестиционный объект**

Реконструкция здания ул. Новый Арбат, двл. 36/9

Здание Правительства Москвы было построено в 1966 году. Масштабные темпы строительства новых, современных административно-офисных зданий и бизнес-центров, в том числе строительство второй очереди многофункционального комплекса, с одной стороны, и длительный период эксплуатации (более 35 лет с момента ввода в эксплуатацию) с другой стороны, все это привело к моральному устареванию здания по адресу :ул. Новый Арбат, двл.36/9.

За последние 10 лет проведен частичный капитальный ремонт, в том числе: ремонт зоны исполкома, малого и большого конференц-залов, облицовки высотной части, туалетов, отдельных помещений и инженерных систем, кровли здания и гаража и т.д. Однако, учитывая появление новых систем инженерного и компьютерного обеспечения, средств связи и телекоммуникаций и др., выборочного ремонта здания явно недостаточно.

В настоящее время целесообразно осуществить капитальный ремонт здания и инженерных систем, выполнить высококачественную отделку с применением современных систем инженерного оборудования, и тем самым повысить статус здания до уровня класса «А».

Для придания наиболее современного вида, улучшения эстетического облика, а так же повышения качества надежности технологических систем необходима реконструкция здания. Работы будут осуществляться поэтапно.

На первом этапе планируется проведение реконструкции фасада здания (замена витражей, окон, облицовочной плитки и пр.). С этой целью на сегодняшний день готовится проектное решение об архитектурно-художественной концепции фасада.

В дальнейшем планируется реконструкция технологической системы здания, а именно: системы отопления, вентиляции, кондиционирования и холодильного центра.

Стоимость первого этапа реконструкции здания ориентировочно составит 12-15 млн. долларов США. Финансирование работ планируется осуществлять за счет собственных средств Общества, полученных от реализации доли ООО “Гостиничный комплекс “МИР”.

**Инвестиционный объект**  
Приобретение доли зарубежной  
компании в размере 90% (ООО «Атаэр»)

Отель «Атаэр» был построен в 2002 году на побережье средиземного моря турецкой Ривьеры. Отель находится в городе Анталия, район Кониалты и в настоящее время имеет категория «3+» звезды. На основании множества положительных отзывов, опубликованных в сети Интернет, отель полностью соответствует присвоенной категории и имеет хорошую репутацию в туристическом бизнесе.

Здание отеля расположено в 200 метрах от береговой линии, что соответствует 2 линии от моря согласно общепринятой номенклатуре. На галечном пляже рядом с отелем в свободном доступе имеются зонтики, шезлонги с матрацами, а также полотенца и душ с пресной водой. Более того, на береговой линии находятся обустроенные кафе и рестораны с обслуживанием, предлагающие разнообразное меню и напитки.

Удаленность от важных объектов:

- 15 километров от Аэропорта г. Анталии;
- 6 километров от исторического центра города;
- 30 километров от города Кемер.

Отель представляет собой четырехэтажное здание, 32 стандартных номера площадью 28 кв. м. Номерной фонд состоит из комнат с отдельными кроватями, а также комнат с французскими кроватями. Максимальное размещение – 3 человека с дополнительным спальным местом. В номерах имеются душ/ванна, мягкая мебель, индивидуальный кондиционер, сейф, телевизор, телефон, фен. В каждом номере имеется просторная лоджия, оборудованная столиком и двумя креслами.

На территории отеля расположены 2 бара (внутренний и внешний), 2 ресторана (внутренний и внешний), автостоянка, врач, прачечная, каминный зал с телевизором. Для спорта и досуга в отеле имеются 2 бассейна (детский и взрослый), массаж, сауна, дискотека и турецкая баня.

Ориентировочная стоимость вложений составляет 1,25 млн. долларов США. Финансирование осуществлено за счет собственных средств Общества.

**Других инвестиционных проектов не имеется.**

---

27. Данные об уставном капитале общества.

**Размер уставного капитала составляет 541.792.760 (Пятьсот сорок один миллион семьсот девяносто две тысячи семьсот шестьдесят рублей).**

---

28. Данные о доле государства в уставном капитале общества специальных правах.

**Доля уставного капитала эмитента, находящаяся в государственной собственности составляет – 100%.**

**Управляющий пакетом – город Москва в лице Департамента имущества города Москвы.**

---

29. Данные об объявленных акциях общества.

Общество вправе размещать дополнительно к размещенным акциям **458.207.240** (четыреста пятьдесят восемь миллионов двести семь тысяч двести сорок) обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая (объявленные акции) до достижения уставного капитала в размере **1000.000.000** (один миллиард) рублей.

---

30. Существенные договоры и обязательства общества.

В 2006 году существенными договорами для Общества являлись:

- договор аренды № Ол/156-А-2006 от 14.04.2006 г. с ФХУ Мэрии города Москвы (89,7 млн. рублей с НДС);
- договор аренды № Ол-41-А-2006 от 23.12.2005 г. с ЗАО Страховая группа «Спасские ворота» (52,3 млн. рублей с НДС);
- договор № 01/Т-04 от 30.12.2003 г. об оказании транспортных услуг с Московской городской думой (111,4 млн. рублей с НДС за 2006 год);
- договор № 2/5-Ол от 31.12.2005 г. с ОАО «Олимпкапстрой» (158,8 млн. рублей с НДС).

---

31. Обязательства общества по эмиссии акций и ценных бумаг, конвертируемых в акции.

**НЕ ИМЕЮТСЯ.**

32. Сведения о санкциях, наложенных на общество, а также об участии его в судебных процессах и проверках.

**Судебных процессов, которые могут повлиять на деятельность эмитента, не ведется.**

33. Существенные факты (события, действия), имевшие место в отчетном году.

На основании распоряжения Правительства Москвы от 22.03.2004 № 475-РП осуществлена передача здания по адресу ул. Расплетина, д. 12, корп. 1, общей площадью 4 242,2 кв. м. в счет увеличения уставного капитала Общества.

34. Сведения о реорганизации общества, его дочерних и зависимых обществ.

**НЕ ИМЕЕТСЯ.**

35. Дополнительная существенная общая информация об обществе.

**НЕ ИМЕЕТСЯ.**

36. Годовая бухгалтерская отчетность за три последних финансовых года.

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС  
ОАО «ОЛИМП»  
за 2004, 2005, 2006 г.г.**

<b>А К Т И В</b>	<b>Код стр.</b>	<b>01 января 2005 года</b>	<b>01 января 2006 года</b>	<b>01 января 2007 года</b>
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Нематериальные активы (04,05)	110	-	-	-
в том числе:				
патенты, лицензии, товарные знаки (знаки обслуживания), иные аналогичные с перечисленными права и активы	111	-	-	-
организационные расходы	112	-	-	-
деловая репутация организации	113	-	-	-
	<b>120</b>	<b>626.621</b>	<b>676.153</b>	<b>724.624</b>

<b>Основные средства (01,02,03)</b>				
<b>Незавершенное строительство (07,08,16,60)</b>	<b>130</b>	<b>53.767</b>	<b>9.208</b>	<b>33.146</b>
Доходные вложения в материальные ценности (03)	135	-	-	-
в том числе:				
имущество для передачи в лизинг	136	-	-	-
имущество, предоставляемое по договору проката	137	-	-	-
<b>Долгосрочные финансовые вложения (59,58)</b>	<b>140</b>	<b>14.993</b>	<b>14.993</b>	<b>60.071</b>
в том числе:				
Вложения в уставный капитал дочерних организаций	141	14.800	14.800	59.111
Вложения в уставный капитал других организаций	143	193	193	960
Прочие финансовые вложения	144	-	-	-
<b>Отложенные налоговые активы и прочие долгосрочные финансовые вложения</b>	<b>145</b>	<b>1.499</b>	<b>1.756</b>	<b>3.055</b>
Прочие внеоборотные активы	150	-	-	-
<b>ИТОГО по разделу I</b>	<b>190</b>	<b>696.880</b>	<b>702.110</b>	<b>820.895</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
<b>Запасы</b>	<b>210</b>	<b>9.917</b>	<b>10.399</b>	<b>12.003</b>
в том числе:				
сырье, материалы и другие аналогичные ценности (10,16)	211	5.169	4.862	6.385
готовая продукция и товары для перепродажи (16,40,41)	214	652	381	366
товары отгруженные (45)	215	-	-	-
расходы будущих периодов (97)	216	4.096	5.156	5.252
прочие запасы и затраты	217	-	-	-
<b>Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (19)</b>	<b>220</b>	<b>11.897</b>	<b>3.375</b>	<b>374</b>
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	-	-	-
в том числе:				
покупатели и заказчики (62,76,63)	231	-	-	-
векселя к получению (62)	232	-	-	-
задолженность дочерних и зависимых обществ	233	-	-	-
авансы выданные (60)	234	-	-	-
прочие дебиторы	235	-	-	-
<b>Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)</b>	<b>240</b>	<b>56.426</b>	<b>69.215</b>	<b>150.518</b>
в том числе:				
покупатели и заказчики (62,76,63)	241	12.665	34.889	61.796
векселя к получению (62)	242	-	-	-
задолженность дочерних и зависимых обществ	243	-	-	-
задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал (75)	244	-	-	-
авансы, выданные (60)	245	35.806	18.244	72.836

прочие дебиторы	246	7.954	16.083	15.886
<b>Краткосрочные финансовые вложения (81,58,59)</b>	<b>250</b>	<b>79.245</b>	<b>179.293</b>	<b>230.000</b>
в том числе:				
займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев	251	-	15.000	-
собственные акции выкупленные у акционеров	252	-	-	-
прочие краткосрочные финансовые вложения	253	-	164.293	230.000
<b>Денежные средства</b>	<b>260</b>	<b>18.219</b>	<b>76.144</b>	<b>17.784</b>
Прочие оборотные активы	270	-	-	-
<b>ИТОГО по разделу II</b>	<b>290</b>	<b>175.704</b>	<b>338.426</b>	<b>410.680</b>
<b>БАЛАНС (сумма строк 190 + 290)</b>	<b>300</b>	<b>872.584</b>	<b>1.040.536</b>	<b>1.231.575</b>

<b>П А С С И В</b>	Код стр.	01 января 2005 года	01 января 2006 года	01 января 2007 года
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
<b>Уставный капитал (80)</b>	<b>410</b>	<b>423.522</b>	<b>423.522</b>	<b>541.793</b>
<b>Добавочный капитал (83)</b>	<b>420</b>	<b>250.933</b>	<b>250.933</b>	<b>360.803</b>
<b>Резервный капитал (82)</b>	<b>430</b>	<b>5.060</b>	<b>5.358</b>	<b>9.369</b>
в том числе:				
резервы, образованные в соответствии с законодательством	431	-	-	-
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	5.060	5.358	9.369
Фонд социальной сферы (84)	440	-	-	-
Целевое финансирование и поступления (86)	450	-	-	-
Нераспределенная прибыль (84)	460	155.988	208.698	271.191
<b>Итого по разделу III</b>	<b>490</b>	<b>835.503</b>	<b>888.511</b>	<b>1.183.156</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Займы и кредиты (67)	510	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	515	8.972	13.237	18.541
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>590</b>	<b>8.972</b>	<b>13.237</b>	<b>18.541</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Займы и кредиты (66)	610	-	-	-
в том числе:				
кредиты банков, подлежащие погашению в течении 12 месяцев после отчетной даты	611	-	-	-
займы, подлежащие погашению в течении 12 месяцев после отчетной даты	612	-	-	-
<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>620</b>	<b>28.109</b>	<b>43.735</b>	<b>29.843</b>
в том числе:				
поставщики и подрядчики (60,76)	621	9.484	12.953	13.592
векселя к уплате (60)	622	-	-	-
задолженность перед дочерними и зависимыми обществами	623	-	-	-
задолженность перед персоналом организации (70)	624	-	-	-

задолженность перед государственными внебюджетными фондами (69)	625	-	1.486	-
задолженность перед бюджетом (68)	626	-	-	-
авансы полученные (62)	627	18.359	27.546	14.961
прочие кредиторы	628	266	1.750	1.289
Задолженность участникам (учредителям) (75)	630	-	95.000	-
Доходы будущих периодов (98)	640	-	53	35
Резервы предстоящих расходов (96)	650	-	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	660	-	-	-
<b>Итого по разделу V</b>	<b>690</b>	<b>28.109</b>	<b>138.788</b>	<b>29.879</b>
<b>Б А Л А Н С (сумма строк 490 + 590 + 690)</b>	<b>700</b>	<b>872.584</b>	<b>1.040.536</b>	<b>1.231.575</b>

**ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ**  
**ОАО «Олимп»**  
**за 2004, 2005, 2006 г.г.**

(тыс.руб.)

Наименование показателя	Код стр	2004 г.	2005 г.	2006 г.
<b>I. Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>				
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции и, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей),	010	553.341	505.346	648.400
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг,	020	461.881	390.073	478.240
<b>Валовая прибыль</b>	<b>029</b>	<b>91.460</b>	<b>115.273</b>	<b>170.160</b>
Коммерческие расходы	030	1.563	-	-
Управленческие расходы	040	-	-	-
<b>Прибыль (убыток) от продажи (строки (010-020-030-040))</b>	<b>050</b>	<b>89.897</b>	<b>115.273</b>	<b>170.160</b>
<b>II. Операционные доходы и расходы</b>				
Проценты к получению	060	4.766	4.758	11.835
Проценты к уплате	070	-	-	-
Доходы от участия в других организациях	080	1.892	1.808	4.281
Прочие операционные доходы	090	3.904	8.697	-
Прочие операционные расходы	100	19.402	23.303	-
<b>III. Внеоперационные доходы и расходы</b>				
Внеоперационные доходы	120	1.717	2.135	-
Внеоперационные расходы	130	6.862	3.829	-
Прочие доходы		-	-	21.376
Прочие расходы		-	-	50.463
<b>Чрезвычайные доходы</b>		<b>300</b>	<b>883</b>	<b>-</b>
<b>Чрезвычайные расходы</b>		<b>-</b>	<b>175</b>	<b>-</b>
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения (строки (050+060-070+080+090-100+120-130))</b>	<b>140</b>	<b>75.912</b>	<b>106.247</b>	<b>157.189</b>
Отложенные налоговые активы	141	1.159	257	1.298
Отложенные налоговые обязательства	142	4.405	4.265	5.303
Текущий налог на прибыль	150	16.411	22.023	34.774
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	<b>190</b>	<b>56.555</b>	<b>80.216</b>	<b>118.410</b>
<b>Постоянные налоговые обязательства</b>	<b>200</b>	<b>1.438</b>	<b>532</b>	<b>1.054</b>

**БАЛАНС (ОТЧЕТНЫЙ)  
ВКЛАДА (ДОЛИ) В УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ  
ХОЗЯЙСТВЕННОГО ОБЩЕСТВА  
ЗА 2006 ГОД\***

**Открытое акционерное общество «Олимп»  
Центральный административный округ  
Департамент имущества г. Москвы  
А.И. Чернышов  
ОКПО 11530310  
ИНН 7704233886  
ОКВЭД 70.2**

№ п/п	Наименование показателя	№ строки	Значение показателя на начало отчетного периода	Значение показателя на конец отчетного периода
1.	Уставный капитал (млн.руб.)		423,522	541,793
1.1.	Количество акций всего (шт.)	1	423.521.860	541.792.760
	В т.ч.:			
1.1.1.	Количество обыкновенных акций (шт.)	2	423.521.860	541.792.760
1.1.2.	Количество привилегированных акций (шт.)	3	-	-
1.2.	Номинальная стоимость акций (руб.)		1,00	1,00
1.2.1.	Обыкновенных	4	1,00	1,00
1.2.2.	Привилегированных	5	-	-
1.3.	Сумма (млн. руб.) (002 x 004 + 003 x 005)	6	423,522	541,793
1.4.	Количество акций, находящихся в собственности города, всего (шт.)	7	423.521.860	541.792.760
	В т.ч.:			
1.4.1.	Обыкновенные акции (шт.)	8	423.521.860	541.792.760
1.4.2.	Привилегированные акции (шт.)	9	-	-
1.4.3.	Золотая акция (шт.)	10	-	-
1.5.	Сумма вклада г. Москвы (млн. руб.) (008 x 004 + 009 x 005)	11	423,522	541,793

<sup>4\*</sup> В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 18 июня 2002 г. N 463-ПП "Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и ведения балансов пакетов акций, вкладов и долей города Москвы в хозяйственных обществах".

№ п/п	Наименование показателя	№ строки	Значение показателя на начало отчетного периода	Значение показателя на конец отчетного периода
2.	Балансовая стоимость, всего (млн. руб.)	12	423,522	541,793
	В т.ч.:			
2.1.	Балансовая стоимость пакета акций, принадлежащего городу (млн. руб.)	13	423,522	541,793
3.	Ликвидационная стоимость пакета акций (млн. руб.)	14	-	-
4.	Стоимость чистых активов (млн. руб.)	15	0,889	1,183
5.	Начисленные, но не выплаченные дивиденды (млн. руб.)	16	-	-
6.	В т.ч. в пользу Москвы	17	-	-
7.	Чистая прибыль (млн. руб.)	18	80	118
	В т.ч.:			
7.1.	На выплату дивидендов (млн. руб.)	19	19	40
7.1.1.	В т.ч. в пользу Москвы (млн. руб.)	20	19	40
7.1.2.	Из них: по акциям обыкновенным (млн. руб.)	21	19	40
7.1.3.	По акциям привилегированным (млн. руб.)	22	-	-
8.	Из общего количества акций, находящихся в собственности г. Москвы:			
8.1.	Передано в доверительное управление, всего (шт.)	23	-	-
	% от уставного капитала	24	-	-
8.1.1.	В т.ч. обыкновенных акций (шт.)	25	-	-
	% от уставного капитала	26	-	-
8.1.2.	Привилегированных акций (шт.)	27	-	-
	% от уставного капитала	28	-	-
9.	Оценочная стоимость пакетов акций, переданных в доверительное управление (млн. руб.)	29	-	-
10.	Доходы от пакетов акций и паев, переданных в доверительное управление (млн. руб.)	30	-	-
11.	Вознаграждение, выплаченное доверительным управляющим (млн. руб.)	31	-	-

№ п/п	Наименование показателя	№ строки	Значение показателя на начало отчетного периода	Значение показателя на конец отчетного периода
12.	Продано акций (на конец периода), всего (шт.)	32	-	-
12.1.	В т.ч. обыкновенных акций (на конец периода) (шт.)	33	-	-
12.2.	Привилегированных акций (на конец периода) (шт.)	34	-	-
13.	Балансовая стоимость проданного пакета (млн. руб.) (039 x 004 + 040 x 005)	35	-	-
14.	Оценочная (рыночная) стоимость проданного пакета (млн. руб.)	36	-	-
14.1.	Из них: по акциям обыкновенным (млн. руб.)	37	-	-
14.2.	По акциям привилегированным (млн. руб.)	38	-	-
14.3.	По паям (вкладам) (млн. руб.)	39	-	-

37. Факты, повлекшие увеличение или уменьшение величины активов общества более чем на 10% за отчетный год.

В 2006 году активы Общества увеличились на 18% за счет увеличения внеоборотных активов в виде вклада в уставный капитал здания по адресу: ул.Расплетина, д.12, корп.1 и увеличения оборотных активов посредством увеличения вклада в уставный капитал ООО «Гостиничный комплекс «Мир».

38. Факты, повлекшие увеличение в отчетном году прибыли (убытков) общества более чем на 20 % по сравнению с предыдущим годом.

В 2006 году увеличение чистой прибыли Общества на 48% по сравнению с 2005 годом поясняется более высоким темпом роста доходов по сравнению с темпом роста расходов отчетного периода.

39. Сведения о формировании и использовании средств резервного и других специальных фондов общества.

В 2006 году резервный фонд сформирован в соответствии с решением Учредителя в сумме 4.011 тыс. рублей. В отчетном году резервный фонд не использовался и по окончании отчетного периода составляет 9.369 тыс. рублей.

40. Сделки общества в отчетном году, размер которых составляет десять и более процентов от активов общества на конец года, предшествующего отчетному.

Активы Общества на конец 2005 года составляли 1 041 млн. рублей.

В 2006 году существенными сделками для Общества являлись:

- договор № 2/5-Ол от 31.12.2005 г. с ОАО «Олимпкапстрой» (15,2%);

- договор № 01/Т-04 от 30.12.2003 г. об оказании транспортных услуг с Московской городской думой (10,7%);

- договор аренды № Ол/156-А-2006 от 14.04.2006 г. с ФХУ Мэрии города Москвы (8,6%).

---

41. Сведения о направлении средств, привлеченных обществом в результате размещения эмиссионных ценных бумаг.

В декабре 2005 года завершено размещение акций **3-го выпуска**.

В качестве оплаты акций получены денежные средства в размере 95 000 000 рублей. Отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг зарегистрирован 26.01.2006 г.

В августе 2006 года зарегистрирован **4-й выпуск** в количестве 23 270 900 акций по номинальной стоимости 1 (один) рубль. Отчет об итогах дополнительного выпуска зарегистрирован 19.10.2006 г.

---

42. Заемные средства, полученные обществом и его дочерними обществами в отчетном году.

**НЕ ИМЕЮТСЯ.**

---

43. Дебиторская, кредиторская задолженность общества за отчетный период.

**Структура кредиторской задолженности общества.**

	Срок наступления платежа					
	до 30 дней	от 30 до 60 дней	от 60 до 90 дней	от 90 до 180 дней	от 180 дней до 1 года	более 1 года
Заемные средства, в т.ч. просроченная задолженность	-	-	-	-	-	-
В том числе:						
банковские кредиты	-	-	-	-	-	-
облигационные займы	-	-	-	-	-	-
прочие	-	-	-	-	-	-

<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>13.959.293</b>	<b>2.016.790</b>	<b>9.302.983</b>	<b>-</b>	<b>4.564.285</b>	<b>-</b>
в том числе						
перед поставщиками и подрядчиками	3.227.766	-	5.800.390	-	4.564.285	-
перед дочерними и зависимыми обществами	-	-	-	-	-	-
по оплате труда	-	-	-	-	-	-
Авансы полученные	10.731.527	2.016.790	3.502.593	-	-	-
прочая кредиторская задолженность	-	-	-	-	-	-
зadolженность перед бюджетом и внебюджетными фондами, в т.ч. просроченная	-	-	-	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>13.959.293</b>	<b>2.016.790</b>	<b>9.302.983</b>	<b>-</b>	<b>4.564.285</b>	<b>-</b>

#### Основные кредиторы.

Кредитор	Просроченная задолженность			Текущая задолженность		
	Объем	Дата обязат-ва	Дата исполн-я	Подлежит уплате	Дата оказания услуг/Выпол. обяз-в	Содержание платежа
<b>ООО «Оллмед»</b>	-	-	-	<b>5.800.390</b>	I квартал 2007 года	Поставка материальных ценностей
<b>ООО «ЦСПИ «Интеграция»</b>	-	-	-	<b>4.564.285</b>	Август 2007г.	Поставка оборудования
<b>Московская городская Дума</b>	-	-	-	<b>6.520.683</b>	I квартал 2007 года	Аванс за услуги автобазы

#### Структура дебиторской задолженности общества.

	Срок наступления платежа					
	до 30 дней	от 30 до 60 дней	от 60 до 90 дней	от 90 до 180 дней	от 180 дней до 1 года	более 1 года
Дебиторская задолженность	<b>29.943.047</b>	<b>3.094.265</b>	<b>3.083.552</b>	<b>48.054.983</b>	<b>66.343.833</b>	<b>-</b>
В том числе:						
покупатели и заказчики	10.914.698	25.868	-	13.046.498	-	-
зadolженность дочерних и зависимых обществ	-	-	-	-	-	-

задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал	-	-	-	-	-	-
авансы выданные	17.038.543	2.757.575	2.339.735	-	50.700.460	-
прочие дебиторы	1.989.806	310.822	743.817	35.008.485	15.643.373	-
<b>Итого</b>	<b>29.943.047</b>	<b>3.094.265</b>	<b>3.083.552</b>	<b>48.054.983</b>	<b>66.332.781</b>	<b>-</b>

#### Основные дебиторы.

Дебитор	Просроченная задолженность			Текущая задолженность		
	Объем	Дата наступл. обязат.	Дата планир. исполн.	Подлежит уплате	Дата наступления платежа/Выпол. обяз-в	Содержание платежа
ОАО "Олимпкапстрой"	-	-	-	<b>13.000.000</b>	январь 2007 года	Аванс за услуги по хоз.обслуживанию зданий
ОАО «Московская городская электросетевая компания»	-	-	-	<b>48.689.039</b>	4 квартал 2007 года	За технологическое присоединение к распределительным сетям по адресу: ул. Народного Ополчения, д.40 корп.2

#### 44. Финансовые вложения общества.

Финансовые вложения общества составляют 290.071 тыс. рублей, в том числе:

- долгосрочные 60.071 тыс. рублей;  
- краткосрочные 230.000 тыс. рублей.

#### 45. Другая существенная информация о финансово-хозяйственной деятельности общества.

**НЕ ИМЕЕТСЯ.**

#### 46. Сведения об акциях общества.

#### 1-й выпуск

Вид ценной бумаги: **акции именные.**

Порядковый номер выпуска: **1.**

Категория (тип): **обыкновенные.**

Форма ценных бумаг: **бездокументарные.**

Номинальная стоимость одной ценной бумаги выпуска: **1 (Один) рубль.**  
Количество ценных бумаг выпуска: **418 888 860 акций.**  
Общий объем выпуска: **418 888 860 акций.**

Сведения о государственной регистрации выпуска:  
Дата регистрации: **11.04.2002 г.**  
Регистрационный номер: **1-01-06746-А.**

Способ размещения:  
**приобретение при преобразовании в акционерное общество.**

Период размещения: с **27.11.2001 г.** по **27.11.2001 г.**

Текущее состояние выпуска: **размещение завершено.**

Сведения о государственной регистрации отчета об итогах выпуска:  
Дата регистрации: **11.04.2002 г.**

Орган, осуществивший государственную регистрацию:  
**РО ФКЦБ России в Центральном федеральном округе.**

## **2-й выпуск**

Вид ценной бумаги: **акции именные.**  
Порядковый номер выпуска: **2.**  
Категория (тип): **обыкновенные.**  
Форма ценных бумаг: **бездокументарные.**  
Номинальная стоимость одной ценной бумаги выпуска: **1 (Один) рубль.**  
Количество ценных бумаг выпуска: **4 633 000 акций.**  
Общий объем выпуска: **4 633 000 акций.**

Сведения о государственной регистрации выпуска:  
Дата регистрации: **16.01.2004 г.**  
Регистрационный номер: **1-01-06746-А.**

Способ размещения:  
**закрытая подписка единственному акционеру общества – городу Москве  
в лице Департамента имущества города Москвы.**

Период размещения: с **13.02.2004** г. по **16.02.2004** г.

Текущее состояние выпуска: **размещение завершено.**  
Сведения о государственной регистрации отчета об итогах выпуска:  
**Дата регистрации: 20.04.2004** г.

Орган, осуществивший государственную регистрацию:  
**ФКЦБ РФ.**

---

**3-й выпуск**

Вид ценной бумаги: **акции именные.**  
Порядковый номер выпуска: **3.**  
Категория (тип): **обыкновенные.**  
Форма ценных бумаг: **бездокументарные.**  
Номинальная стоимость одной ценной бумаги выпуска: **1 (Один) рубль.**  
Количество ценных бумаг выпуска: **95 000 000 акций.**  
Общий объем выпуска: **95 000 000 акций.**

Сведения о государственной регистрации выпуска:  
**Дата регистрации: 20.12.2005** г.  
**Регистрационный номер: 1-01-06746-А-002D.**

Способ размещения:  
**закрытая подписка единственному акционеру общества – городу Москве  
в лице Департамента имущества города Москвы.**

Период размещения: с **23.12.2005** г. по **26.12.2005** г.

Текущее состояние выпуска: **размещение завершено.**

Сведения о государственной регистрации отчета об итогах выпуска:  
**Дата регистрации: 26.01.2006** г.

Орган, осуществивший государственную регистрацию:  
**ФСФР России.**

#### 4-й выпуск

Вид ценной бумаги: **акции именные.**  
Порядковый номер выпуска: **4.**  
Категория (тип): **обыкновенные.**  
Форма ценных бумаг: **бездокументарные.**  
Номинальная стоимость одной ценной бумаги выпуска: **1 (Один) рубль.**  
Количество ценных бумаг выпуска: **23 270 900 акций.**  
Общий объем выпуска: **23 270 900 акций.**

Сведения о государственной регистрации выпуска:  
Дата регистрации: **17.08.2006 г.**  
Регистрационный номер: **1-01-06746-А-003D.**

Способ размещения:  
**закрытая подписка единственному акционеру общества – городу Москве  
в лице Департамента имущества города Москвы.**

Период размещения: **с 18.08.2006 г. по 22.09.2006 г.**

Текущее состояние выпуска: **размещение завершено.**

Сведения о государственной регистрации отчета об итогах выпуска:  
Дата регистрации: **19.10.2006 г.**

Орган, осуществивший государственную регистрацию:  
**ФСФР России.**

47. Сведения об облигациях общества.

**Выпуски облигаций не производились.**

48. Права владельцев акций общества.

Акционеры общества - владельцы обыкновенных акций обладают правами, предусмотренными законодательством и Уставом общества, в том числе правом:

- участвовать в Общих собраниях акционеров с правом голоса по всем вопросам повестки дня лично или через своего представителя;
  - получать информацию по повестке дня Общего собрания;
  - избирать и быть избранным в органы управления и контрольные органы общества;
  - в установленном порядке вносить предложения в повестку дня годового Общего собрания акционеров;
  - в установленном порядке требовать созыва внеочередного Общего собрания акционеров и (или) проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности общества;
  - получать часть прибыли общества в виде дивидендов;
  - получать пропорционально размеру своих акций долю имущества общества в случае его ликвидации (после удовлетворения всех требований кредиторов);
  - свободно продавать или иным образом отчуждать свои акции;
  - требовать у общества выкупа принадлежащих им акций в случаях и порядке, установленных пунктами 6.23 и 6.24 Устава общества;
  - преимущественного приобретения дополнительно размещаемых акций и ценных бумаг общества, конвертируемых в акции, в порядке, установленном пунктом 6.10 Устава общества;
  - требовать предоставления выписки из реестра акционеров общества, подтверждающей его права на акции общества, а также информации о включении его в список акционеров, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров;
  - доступа к документам, предусмотренным пунктом 18.5 Устава общества, за исключением документов бухгалтерского учета и протоколов заседаний Правления общества, личных дел сотрудников общества;
  - в установленных законодательством случаях и порядке обжаловать в суде решения Общего собрания акционеров, действия должностных лиц общества.
- 

49. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества (Дивиденды по акциям общества).

**По результатам работы в 2003 году выплачены дивиденды в размере 5.579 тыс. рублей (п/п № 00281 от 09.02.2005 г.)**

**По результатам работы в 2004 году выплачены дивиденды в размере 13.326 тыс. руб. (п/п № 02174 от 14.09.2005 г.).**

**По результатам работы в 2005 году выплачены дивиденды в размере 38.204 тыс. руб. (п/п № 01579 от 31.07.2006 г.).**

---

50. Ограничения в обращении ценных бумаг.

**НЕ ИМЕЮТСЯ.**

51. Другая существенная информация о ценных бумагах общества.

**НЕ ИМЕЕТСЯ.**

52. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "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.

**НЕ ИМЕЕТСЯ.**

53. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "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.

**НЕ ИМЕЕТСЯ.**

54. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества.

#### **Основные риски.**

В условиях современной экономики, опирающейся на фундаментальные законы рынка и свободной конкуренции между всеми его участниками, компаниям, желающим занять лидирующие позиции в данной системе, а в некоторых случаях хотя бы остаться «на плаву», необходимы четко установленные и своевременно исполняемые правила управления всеми имеющимися рычагами и внутренними процессами, происходящими в организаций.

Управление рисками в организации, категория, иначе именуемая как риск-менеджмент, появившись не так давно, уверенно занимает одно из ключевых мест в портфеле управленческих инструментов административного аппарата успешных организаций. В связи с тем, что основным видом деятельности ОАО «Олимп» определено управление объектами коммерческой недвижимости и принято решение о максимальном развитии этого вида как экстенсивными, так и интенсивными путями, основные риски лежат именно в

плоскости этого вида деятельности. Являясь одной из наиболее ресурсоемких отраслей, сфера коммерческой недвижимости подвержена колебаниям множества рыночных факторов и условий.

В первую очередь, это наличие и достаточность капитальных ресурсов, необходимых для эффективного функционирования хозяйствующего субъекта в данной сфере. Не менее важную роль играет так же и окружение, как с точки зрения потенциальных контрагентов, например финансово-кредитный сектор, так с точки зрения конкурентов или третьих лиц, косвенно влияющих на деятельность общества.

В свете вышесказанного, и исходя из самого определения риска как вероятности возникновения того или иного события либо обстоятельства, как внутри организации, так и извне, которые могут иметь воздействие на достижение целей общества, целесообразно выделить категории рисков, имеющих непосредственное отношение к основной деятельности ОАО «Олимп».

Следуя сегодняшним общемировым тенденциям, намеченным в областях управления рисками в коммерческих организациях, наиболее обоснованным считается создание описательной, широко-номенклатурной ситуационной модели рисков, имеющей прикладной характер применения. В целях аналитики рисков ОАО «Олимп», выделяются следующие взаимозависимые понятия, занимающие определенные уровни в иерархии рисков, относящихся к деятельности организации, согласно общепринятой номенклатуре:

---

В целях проведения наиболее подробного анализа рисков в разрезе основных видов деятельности организации вполне обоснованным видится деление производственного цикла на стадии и дальнейшее изучение каждой из них, сфокусированное на определенных «зонах риска», присущим каждой конкретной стадии. В последствии изучения происходит идентификация источников их возникновения и разрабатывается комплексный механизм их предупреждения и минимизации.

Для ОАО «Олимп» наиболее характерна следующая группировка стадий производственного цикла:

*Стадии производственного цикла ОАО «Олимп»*

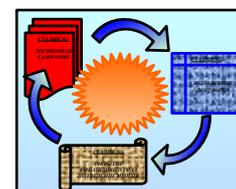


### **Стадия №1: Договорная Кампания**

Является начальной стадией фискального года в организации, в течение которой разрабатывается проект договора о предоставлении услуг, который в последствии будет предложен клиентам организации. Пройдя через процедуру соответствующих согласований, проект утверждается и направляется клиентам для рассмотрения и подписания. Также составляется мастер-бюджет ОАО «Олимп», включающий бюджет продаж и бюджет расходов Общества, в основе которого заложены планируемые данные.

*Целью и положительным итогом настоящей стадии является подписание договоров о предоставлении услуг клиентами компании.*

Несмотря на непродолжительный характер договорной кампании, данная стадия является наиболее рискованной для организации, учитывая тот факт, что ее последствия непосредственно отражаются в последующих двух стадиях производственного цикла. В разрезе внутренних рисков, наиболее очевидными



и несущими наибольший возможный ущерб представляются административные, финансовые и юридические риски.

- ⌚ Административными рисками могут быть: принятие решений относительно ценовой политики компании, например ставок аренды для клиентов Общества, которые не соответствуют текущей рыночной конъюнктуре, могут быть завышенными и тем самым несоразмерно сократят спрос на услуги, либо заниженными, что приведет к упущенной выгоде или возможным убыткам; также возникает риск пересмотра политики в отношении иных элементов деятельности общества, в процессе которого может возникнуть неверное суждение о желаниях и потребностях клиента, его платежеспособности, качестве предоставляемых услуг, а так же общей рыночной ситуации.

Мерами по предупреждению и минимизации данных рисков могут служить:

- Сбор информации от клиентов, так называемая «обратная связь»;
  - Многоуровневый глубокий анализ рынка;
  - Разработка гибких схем взаиморасчетов с клиентами;
  - Проработка и внедрение инновационных схем обслуживания клиентов на основе имеющихся конкурентных преимуществ.
- ⌚ В поле Финансовых рисков организации попадает создание Бюджета Общества, который не отвечает требованиям эффективности управления и актуальности данных, иными словами, заложенные в бюджет сметы доходов и расходов организации изначально подразумевают высокий процент отклонения при исполнении и, тем самым, могут впоследствии обернуться нехваткой свободных денежных средств и эквивалентов либо их избыточностью, необходимостью привлечения заемных средств и, как следствие, высоких процентов и упущенной выгодой.

Среди мер по предупреждению и минимизации можно выделить:

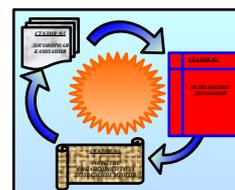
- Разработка и внедрение методов эффективного планирования, посредством использования различных методик, таких как KPI (комплексная планово-бюджетная методика на основе поставленных организацией целей и задач), Activity Based Budgeting, и т.п.
  - Совершенствование учетной политики организации, для целей актуализации исходных данных
  - Разработка новых инструментов управленческого учета, ведущегося в организации
  - Создание необходимых резервов для покрытия чрезвычайных и иных незапланированных расходов
  - Разработка и включение в договора гибких схем взаиморасчетов с контрагентами
  - Оптимизация налоговых и финансовых схем;
- ⌚ Юридическими рисками могут служить внесение в договоры, заключаемые с клиентами, условий, изначально являющихся невыгодными либо невозможными к исполнению Обществом, которые могут привести к разрыву договорных отношений с контрагентами, судебным тяжбам, потере репутации и снижению доходов организации.

Мерами по предупреждению и минимизации юридических рисков являются:

- ✱ Привлечение опытных юристов и правовых консультантов;
- ✱ Повышение квалификации перспективных специалистов для создания профессиональной юридической службы;
- ✱ Взаимодействие с контрагентами по юридическим вопросам на стадии переговоров
- ✱ Разрешение вопросов и спорных ситуаций с лицами, с которыми имеются установленные формально контрактные отношения, путем принципиальных переговоров, нежели чем позиционной торговли;
- ✱ Переход на полностью «белые» схемы отношений с контрагентами;

### ***Стадия №2: Исполнение Договоров***

Данная стадия охватывает весь финансовый год, то есть полностью покрывает период производственного цикла в организации, непосредственно отражая процесс оказания услуг согласно заключенным ранее договорам.



*Целью и положительным итогом настоящей стадии понимается факт полного исполнения обязательств по заключенным договорам и их закрытие.*

В разрезе внутренних рисков, наиболее существенными, присущими процессу исполнения договоров являются производственные и финансовые риски.

- ⊙ Риски производственного характера могут возникать вследствие привлечения неквалифицированных кадров, допущенных к процессу исполнения договоров, неравномерного распределения нагрузки на производственные участки, технической изношенности основных средств. Последствиями рисков могут быть неудовлетворенность клиентов в вопросах предоставления услуг, ошибочные действия сотрудников организации, недостаточный уровень безопасности на обслуживаемом объекте, а так же возникновение технических неисправностей инженерных сетей и коммуникаций и прочих материальных активов.

Мерами по предупреждению и минимизации производственных рисков являются:

- ✱ Привлечение опытных сотрудников и повышение квалификации существующих кадров;
  - ✱ Введение адекватных мер стимулирования персонала;
  - ✱ Совершенствование функционирования подразделений предприятия;
  - ✱ Построение интегрированных высокотехнологичных систем охраны и безопасности;
  - ✱ Постоянный мониторинг и максимально точная оценка технического состояния основных средств.
- ⊙ В сферу финансовых рисков попадают действие либо бездействие в вопросах управления финансовыми активами и пассивами общества, а именно: недостаточность средств для осуществления вложений в оборотные активы и произведения расчетов по обязательствам, чрезмерный и необоснованный

расход средств, либо чрезмерное накопление свободных высоколиквидных активов, не имеющих обращения в течение всего производственного цикла, вложения в инвестиции, которые не соответствуют финансовой политике общества в вопросах ликвидности, доходности, сроков и принятия рисков.

Среди мер по предупреждению и минимизации можно выделить:

- ✿ Диверсификацию портфеля активов и пассивов Общества;
- ✿ Привлечение капиталов сторонних инвесторов посредством эмиссии долговых ценных бумаг либо размещения акций на фондовом рынке;
- ✿ Установление мониторинга и четкого контроля притоков и оттоков средств, посредством внедрения службы внутреннего контроля (аудита);
- ✿ Развитие сотрудничества с кредитно-финансовыми институтами и пользование их услугами;
- ✿ Внедрение и практическое применение новых инструментов управленческого учета, ведущегося в организации.

### **Стадия №3: Закрытие Финансового Года. Подведение**

#### **Итогов**

На стадии закрытия подводятся итоги года и производится анализ отклонений фактически полученных данных от планируемых, изучаются причины, повлекшие эти отклонения.

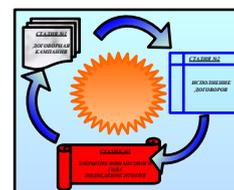
*Целью и итогом настоящей стадии является получение прибыли, извлекаемой в процессе исполнения двух предыдущих стадий, а так же составление и консолидация общих данных, выявляемых аналитическим путем.*

В процессе прохождения данной стадии организация наиболее подвержена влиянию административных и финансовых рисков внутреннего происхождения.

- ⌚ В свете административных рисков присущих закрытию финансового года и подведению итогов выделяются риск недостаточности данных для анализа, невозможность сбора необходимой информации и ее последующее неверное истолкование; риск монофакторной и преждевременной субъективной оценки положения общества без приведения сравнительных характеристик на основе макроэкономических данных; риск принятия стратегии развития компании либо внесение в нее изменений, которые не соответствуют объективной ситуации как внутри хозяйствующей структуры, так и на внешнем рынке.

Мерами по предупреждению и минимизации являются:

- ✿ Разработка и организация стабильных «каналов» информации как внутри общества, так и извне;
- ✿ Создание четких и максимально эффективных схем коммуникации между руководством, структурными подразделениями, сотрудниками организации, а так же третьими лицами, обладателями необходимой для принятия управленческих решений информации;
- ✿ Расширение круга лиц, непосредственных участников производственного процесса, которые имеют возможность



- предоставить собственные данные относительно деятельности организации;
- ✱ Максимально подробное разделение полномочий, должностных обязанностей и сфер ответственности между всеми участниками организации;
  - ✱ Внедрение современных инновационных технологий, включая программное обеспечение, позволяющих более точно производить оценку деятельности организации;
  - ✱ Многоуровневый глубокий анализ отрасли, к которой относится организация, подготовленный квалифицированными специалистами и включающий обширный разносторонний аналитический материал.
- ⌚ В разрезе финансовых рисков на этапе подведения итогов и закрытия года присутствуют риск неравномерного распределения финансовых ресурсов в соответствующие фонды (резервный, потребления, развития), риск неверного начисления дивидендов и отчисления налоговых выплат, вследствие необъективной оценки реальной финансовой ситуации в Обществе и отрасли; риск невозможности максимально эффективного управления имуществом и финансовыми ресурсами из-за отсутствия практики переоценки основных фондов организации, недостаточности необходимой информации, и ошибочными представлениями о стоимости компании.

Мерами по предупреждению и минимизации настоящих рисков можно обозначить:

- ✱ Привлечение высококвалифицированных специалистов и экспертов в области финансового управления для проведения внутреннего анализа эффективности деятельности Общества, имеющего макроэкономические связи;
- ✱ Повышение квалификации перспективных специалистов для создания профессиональной финансовой службы;
- ✱ Внедрение практики своевременной переоценки основных фондов организации;
- ✱ Внедрение и практическое применение новейших инструментов финансового управления, отвечающих международным стандартам.

### ***Внешние Риски***

В связи с тем, что внешние риски проявляются на макроэкономическом уровне и не зависят от конкретных действий и процессов, происходящих внутри конкретного субъекта рынка, их влияние в более или менее равной степени распространяется на все производственные циклы организации. Поэтому, целесообразным видится общее описание внешних рисков с прикладными примерами и соответствующими мерами по их нейтрализации. Необходимо также учитывать тот факт, что в большинстве случаев, предотвратить риски внешнего характера невозможно, и существуют лишь определенные методики,

позволяющие организации принять те или иные события, происходящие извне, с максимально положительными для себя последствиями.

Все без исключения внешние риски взаимосвязаны и часто их границы размыты в свете относительно широкой причинно-следственной связи (связи риск-эффект).

*Коммерческие риски* являются базисной основой для всех рисков, возникающих в процессе развития и эволюции рынка, то есть несут в себе фундаментальный моментум всех рыночных изменений. Именно поэтому диапазон их распространения очень широк и охватывает наибольший спектр коммерческих и некоммерческих структур.

Наиболее явными коммерческими рисками, имеющими отношение к основным видам деятельности ОАО «Олимп», являются следующие:

- ⊕ Выход на рынок транснациональных конкурирующих компаний, имеющих очевидные конкурентные преимущества за счет использования современных технологий, привлечения лучших специалистов, проявления эффекта масштаба и прочих факторов, способствующих занятию лидирующих положений на рынке;
- ⊕ Переход рынка в стадию стагнации, вследствие постепенного сокращения дефицита предложения, стабилизации спроса и насыщения;
- ⊕ Рост цен на услуги сторонних организаций и соответствующее повышение себестоимости предоставляемых услуг;
- ⊕ Недостаток квалифицированных кадров на рынке труда, необходимых организации для максимально эффективного функционирования и развития потенциала;

Среди мер по нейтрализации настоящих рисков можно выделить следующие:

- ✱ Постоянный мониторинг рынка на базе макроэкономических показателей;
- ✱ «Коммерческий шпионаж» или «Конкурентная разведка»;
- ✱ Многофакторный анализ рыночной власти клиентов, поставщиков, конкурентов, и иных субъектов рынка в разрезе конкретной отрасли (на примере модели Porter's 5 forces analysis);
- ✱ Разработка и внедрение современных «cutting-edge» технологий в производственный процесс – процесс обслуживания клиентов Общества;
- ✱ Создание и продвижение новых продуктов, относящихся к определенной нише на рынке, к которой большинство конкурентов не имеют доступа вследствие высоких входных барьеров, сложного производственного процесса, патентных технологий и прочих обстоятельств (создание бизнес-инкубаторов на основе некоторых объектов);
- ✱ Четкое позиционирование компании на рынке посредством активного брендинга или, в некоторых случаях, ребрендинга в целях получения эффекта восприятия бренда и лояльности клиентов;

- ✱ Сотрудничество с кадровыми агентствами и компаниями по подбору персонала.

Финансовые риски внешнего характера, как правило, неразрывно следуют тенденциям проявления общих коммерческих рисков. Однако, в отличие от коммерческих, финансовые риски имеют более узконаправленный эффект и затрагивают менее широкий диапазон структур, имеющих только непосредственное к ним отношение.

Для ОАО «Олимп» наиболее значимыми финансовыми рисками являются:

- ⌚ Отток капиталов из занимаемой Обществом отрасли и, как следствие, сокращение объемов инвестиций;
- ⌚ Повышение ставок кредитно-финансовых структур и, как следствие, удорожание заемных средств;
- ⌚ Общерыночная тенденция ужесточения контроля над финансовыми операциями и последующее усложнение процесса взаимодействия с финансовыми структурами, введение дополнительных условий формальных отношений с кредитными структурами (аналог европейского MiFID);

Мерами по нейтрализации и снижению отрицательного эффекта внешних финансовых рисков являются:

- ✱ Привлечение средств из источников отличных от кредитного сектора, например частных инвесторов или фондового рынка;
- ✱ Внедрение политики дифференцирования капитала и управления капитальными ресурсами в соответствии с взвешенной схемой распределения между источниками и стоимостью данных ресурсов.
- ✱ Построение долгосрочных формальных отношений с кредиторами с целью взаимовыгодного сотрудничества и укрепления доверия.
- ✱ Создание резервных фондов организации и уменьшение негативного и увеличение позитивного влияния финансового рычага.

Влияние Политических или Государственных рисков на деятельность организации напрямую зависит как от масштабов субъекта их распространения, так и от отраслевой принадлежности и подверженности организации к общим коммерческим рискам. Это означает, что данный тип рисков может иметь определенный масштаб и воздействовать на организацию в определенной индустрии, и в тоже время не иметь влияния на другую организацию, оперирующую в иной сфере и по-иному воспринимающей общие коммерческие риски.

Для ОАО «Олимп» наиболее актуальными рисками политического характера могут быть:

- ⌚ Реструктуризация и смена власти в структурах Правительства Москвы, Московской городской Думы, и прочих городских структур, имеющих непосредственное отношение к деятельности Общества.
- ⌚ Введение административных санкций в отношении Общества со стороны властных структур, имеющих влияние на организацию.
- ⌚ Активное лоббирование со стороны конкурентов, пытающихся вступить в нишу, занимаемую Обществом на рынке.

Среди мер по нейтрализации и уменьшению отрицательного эффекта политических рисков можно выделить следующие:

- ✿ Продолжение и развитие взаимовыгодного сотрудничества с органами власти;
- ✿ Воздействие на политические силы посредством лоббирования;
- ✿ Проработка специальных предложений о предоставлении услуг для политического окружения;
- ✿ Ведение открытого диалога с представителями политических сил.

В продолжение тенденций всех внешних рисков, юридические риски проявляются параллельно свершившимся изменениям на рыночной арене и выражаются в изменениях законодательства в сфере отношений между обществом и иными субъектами и возможное появление негативного эффекта от этих изменений.

Среди мер по нейтрализации настоящих рисков выделяются:

- ✿ Постоянный мониторинг законодательной базы и выявление тенденций возникновения изменений, отражающихся на Обществе и ее окружении;
- ✿ Привлечение опытных юристов и правовых консультантов;
- ✿ Повышение квалификации перспективных специалистов для создания профессиональной юридической службы;
- ✿ Переход на полностью «белые» схемы отношений с контрагентами;

### ***ФОРС-МАЖОР***

Возникновение чрезвычайных ситуаций непреодолимой силы, по определению, спрогнозировать невозможно, и как следствие этому, риск возникновения форс-мажорных обстоятельств присутствует всегда. Компаниям, находясь в стабильном положении по ряду показателей устойчивости, в том числе и ОАО «Олимп», возникновение форс-мажорных обстоятельств малого масштаба не принесет особых тяжелых потрясений, однако, для организаций менее устойчивых, данные обстоятельства могут обернуться серьезными потерями или даже полной гибелью.

55. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения.

**Кодекс корпоративного поведения  
находится в стадии разработки и внедрения  
(с учетом рекомендаций ФКЦБ (в настоящее время  
Федеральная служба по финансовым рынкам) и других  
государственных органов).**

---

**121205 Г.МОСКВА**  
**УЛИЦА НОВЫЙ АРБАТ, 36/9**  
**Телефон: (495) 290-77-24**  
**Факс: (495) 203-28-04**  
**E-mail: [olymp@koreyka.net](mailto:olymp@koreyka.net)**  
**<http://www.olymp-arbat.ru>**

