



# ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Открытого акционерного общества  
«Олимп»

(2007 год)



Москва, 2008 г.

**УТВЕРЖДЕН**

Решением единственного акционера ОАО  
«Олимп» от *29 мая 2008г.*  
Распоряжением Департамента имущества  
города Москвы от *5 июня 2008 года №2110-р*

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН**

Решением Совета директоров общества.  
Протокол № 54  
от *25 апреля 2008 г.*

**ГОДОВОЙ 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: 2007 год.

Генеральный директор

А. Н. Фомочкин

Главный бухгалтер

Л.А. Шевандина

121205, Москва,  
ул. Новый Арбат, двл. 36/9.  
Тел. (495) 290-77-24  
Факс (495) 203-28-04  
e-mail: [olymp@olymp-arbat.ru](mailto:olymp@olymp-arbat.ru)  
<http://www.olymp-arbat.ru>

## Оглавление

Раздел 1. Обращение к акционерам Председателя совета директоров и единоличного исполнительного органа.....	5
1.1. Основные финансовые и производственные показатели отчетного года	5
1.2. Результаты инвестиционной деятельности.....	6
1.3. Корпоративное управление в акционерном обществе. Меры по соблюдению прав и интересов акционеров.....	6
1.4. Задачи, стоящие перед акционерным обществом в следующем году (краткий обзор).....	7
Раздел 2. Общие сведения, положение акционерного общества в отрасли.....	8
2.1. Макроэкономические и отраслевые условия.....	8
2.2. Приоритетные направления деятельности акционерного общества.....	15
2.3. Конкурентное окружение акционерного общества и факторы риска. Управление рисками.....	24
Раздел 3. Корпоративное управление.....	29
3.1. Стратегия и перспективы развития Общества.....	29
3.2. Принципы корпоративного управления.....	30
3.3. Организационная структура и органы управления акционерного общества.....	34
3.4. Информация о членах органов управления и контроля акционерного общества.....	35
3.5. Информация о существенных фактах за отчетный период.....	45
Раздел 4. Информация об имущественном комплексе общества.....	46
4.1. Земельные участки в собственности общества.....	46
4.2. Земельные участки в аренде общества.....	46
4.3. Здания и сооружения в собственности общества.....	47
4.4. Недвижимое имущество в аренде общества.....	48
4.5. Информация о совершенных за год сделках с недвижимым имуществом общества.....	48
4.6. Обременения имущественного комплекса общества (договоры аренды, залога и т.д.).....	48
Раздел 5. Основные производственные показатели.....	49
5.1. Структура и объем выпускаемой продукции (работ, услуг) за отчетный период.....	49
5.2. Динамика выпуска продукции в разрезе номенклатурных групп за последние 3 года.....	50
Раздел 6. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности акционерного общества.....	52
6.1. Анализ динамики результатов деятельности и финансового положения акционерного общества за последние 3 года.....	52
6.2. Отчет о выполнении стратегического бизнес-плана, оперативных планов развития и бюджетов акционерного общества.....	57
6.2.1. Анализ исполнения бюджета доходов и расходов за 2007г.....	58

<u>6.2.2. Сравнительный анализ исполнения бюджетов доходов и расходов за 2006 и 2007г.</u> .....	59
<u>6.2.3. Исполнение бюджета доходов и расходов по аренде за 2007 г.</u> .....	60
<u>6.2.4. Исполнение бюджета доходов и расходов по транспортным услугам за 2007 г.</u> .....	63
<u>6.2.5. Исполнение сметы прочих доходов и расходов за 2007г.</u> .....	65
<u>6.2.6. Исполнение бюджета общехозяйственных расходов за 2007 года</u>	67
<u>6.2.7. Постатейный анализ бухгалтерской отчетности за 2007 г.</u> .....	68
<u>6.3. Отчет о достижении ключевых показателей эффективности финансово-хозяйственной деятельности акционерного общества или причинах невыполнения с их обоснованием.</u> .....	74
<u>6.4. Отчет, содержащий следующую информацию:</u> .....	74
<u>6.4.1. Финансовый результат.</u> .....	74
<u>6.4.2. Инвестиции в основной капитал предприятий за счет всех источников финансирования, в том числе бюджетных инвестиций города Москвы</u> .....	74
<u>6.4.3. Среднесписочная численность работников предприятия, фонд оплаты труда и иные выплаты социального характера</u> .....	74
<u>6.4.4. Средства бюджета на выполнение городского заказа (кроме инвестиций в основной капитал).</u> .....	74
<u>6.5. Годовая бухгалтерская отчетность</u> .....	75
<u>6.6. Налоговая декларация по налогу на прибыль</u> .....	87
<u>6.7. Аудиторское заключение</u> .....	100
<u>Раздел 7. Распределение прибыли и дивидендная политика.</u> .....	103
<u>7.1. Информация о суммах начисленных дивидендов за последние 3 года и отчет об их выплате</u> .....	103
<u>7.2. Информация о доходности дивидендных выплат за последние 3 года.</u>	
<u>Предложения по использованию чистой прибыли.</u> .....	103
<u>Раздел 8. Инвестиционная деятельность.</u> .....	104
<u>8.1. Структура инвестиций по направлениям деятельности.</u> .....	104
<u>8.2. Источники финансирования инвестиционных программ (прибыль, амортизационные отчисления, прочие)</u> .....	114
<u>Раздел 9. Кадровая и социальная политика</u> .....	115
<u>9.1. Структура кадрового состава</u> .....	115
<u>9.2. Возрастная структура работников</u> .....	115
<u>9.3. Качественный состав работников (уровень образования)</u> .....	115
<u>9.4. Ротация кадров</u> .....	115
<u>9.5. Подготовка кадров</u> .....	115
<u>Раздел 10. Справочная информация для акционеров</u> .....	117

## Раздел 1. Обращение к акционерам Председателя совета директоров и единоличного исполнительного органа.

### 1.1. Основные финансовые и производственные показатели отчетного года

#### Основные производственные показатели 2007года:

Объем продаж	675 972 788 рубль
Прибыль от продаж	178 737 966 рублей
Производственная рентабельность	36%
Рентабельность продаж	26%

#### Основные финансовые показатели 2007года:

##### Показатели ликвидности:

*Коэффициент абсолютной ликвидности = 2,25*, что показывает, что у общества достаточно ликвидных средств для погашения краткосрочных обязательств.

*Коэффициент срочной ликвидности = 4,31.*

*Чистый оборотный капитал = 402 201 тыс. рублей*, что показывает, что текущие средства превышают текущие обязательства и означает, что предприятие не только может погасить свои текущие обязательства, но и имеет резервы для расширения деятельности.

##### Показатели финансовой устойчивости.

*Коэффициент финансовой независимости = 0,76*, что свидетельствует об увеличении финансовой независимости предприятия, снижении риска финансовых затруднений в будущие периоды, повышении гарантии погашения предприятием своих обязательств.

*Отношение суммарных обязательств к суммарным активам = 0,24.*

*Отношение суммарных обязательств к собственному капиталу = 0,31*

##### Показатели деловой активности

*Оборачиваемость чистого оборотного капитала = 1,68*, то есть общество эффективно использует чистый оборотный капитал.

*Оборачиваемость основных средств = 0,98*, показывает, что общество эффективно использует основные средства.

*Оборачиваемость активов = 0,39.*

*Оборачиваемость запасов = 30,68*, показывает, что средств, связанной в этой группе наименее ликвидных активов, мало.

*Оборачиваемость краткосрочной дебиторской задолженности = 100,76 дней*, показывает, что возможны трудности со взысканием средств со счетов дебиторов.

Показатели рентабельности.

*Рентабельность внеоборотных активов = 0,17*, динамика показателя за последние 3 года показывает, что рентабельность внеоборотных активов повышается.

*Рентабельность заемного капитала = 0,50*.

*Рентабельность собственного капитала = 0,15*, динамика показателя за последние 3 года показывает, что рентабельность собственных средств повышается.

## **1.2. Результаты инвестиционной деятельности**

<b>Инвестиционный проект</b>	<b>Инвестированные средства (млн. руб.), в т.ч. средства соинвесторов за 2007 год</b>	<b>Год реализации</b>
Административно-офисное здание с подземным паркингом (ул. Народного Ополчения, 40)	218	2009
Гаражный комплекс (3-я Хорошевская ул. вл.7)	50	2008
Многофункциональный комплекс зданий с подземно-наземными автостоянками ( ул. Новый Арбат, 36/9)	241	2009
Покупка и строительство объекта недвижимости по адресу: республика Абхазия, г. Пицунда	2	2010
Реконструкция здания по адресу: ул. Новый Арбат, 36/9	38	

## **1.3. Корпоративное управление в акционерном обществе. Меры по соблюдению прав и интересов акционеров**

В целях обеспечения государственных интересов в процессе деятельности акционерного общества в соответствии со ст.ст. 52,88 и 91 Федерального Закона от 26.12.95 №208-ФЗ «Об акционерных обществах», постановлением Правительства Москвы от 03.07.2007 №576-ПП, ст.7 Закона «Об аудиторской деятельности» и постановлением ФКЦБ от 31.05.2002 №17/пс, а также с Федеральным Законом от 22.04.1996г. №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», предоставляются единственному акционеру в лице Департамента Имущества города Москвы следующие документы:

- документы финансовой отчетности Общества по итогам работы за отчетный год;
- годовой отчет о деятельности Общества по итогам работы за отчетный год;
- отчет эмитента, представляемый в ФСФР России;
- заключение по результатам аудита;
- отчет аудитора;
- сведения об Обществе и налоговых поступлениях.

Обществом завершается разработка «Коллективного договора» подготовленного с учетом всех последних изменений Законодательства РФ, а также руководствуясь основами Корпоративной культуры и этики.

Общество совместно с Департаментом имущества города Москвы разработали проект нового Устава ОАО «Олимп» с учетом последних изменений и дополнений в Законодательствах РФ, а также с учетом отраслевой специфики финансово-хозяйственной деятельности Общества.

Обществом своевременно предоставляется вся положенная Законодательством РФ документация в Департамент имущества города Москвы.

По всем стратегическим вопросам Совет директоров запрашивает и выполняет Директивы Департамента имущества города Москвы.

При своевременном предоставлении Департаментом имущества города Москвы типовых форм документов по корпоративному управлению, стратегическому развитию, финансовой деятельности общества, ОАО «Олимп» незамедлительно будет совместно с сотрудниками Департамента прорабатывать данные документы, с обязательным учетом конкретной отраслевой и финансово-хозяйственной специфики деятельности Общества, и утверждать их на Совете директоров.

#### **1.4. Задачи, стоящие перед акционерным обществом в следующем году (краткий обзор)**

Цели акционерного общества в следующем году:

- Обеспечение роста капитализации Общества.
- Увеличение количества сдаваемых площадей и расширение деятельности, связанной с управлением коммерческой недвижимостью.
- Выход на рынок для занятия устойчивого положения Обществом в сфере управления коммерческой недвижимостью.

Для осуществления поставленных целей, необходимо выполнить следующие задачи:

- строительство и покупка недвижимого имущества;
- повышение рыночной стоимости имеющегося недвижимого имущества (реконструкция);
- сохранение качественных характеристик недвижимого имущества (проведение планово-предупредительных ремонтов, применение современных методов эксплуатации);
- продажа части имущества по более высокой конъюнктурной цене, определяемой обществом самостоятельно.

## **Раздел 2. Общие сведения, положение акционерного общества в отрасли.**

### **2.1. Макроэкономические и отраслевые условия**

#### Офисная недвижимость.

В 2007 г. рынок офисной недвижимости Москвы продолжил динамично развиваться на фоне устойчивого роста девелоперской активности, роста арендных ставок и высокого спроса на офисы классов А и В.

#### **Общее предложение и новое строительство**

Объем вновь построенных и реконструированных офисных помещений классов А и В составил в 2007 г. примерно 1 480 000 кв. м (класс А – 22%, класс В – 78%). При этом в условиях продолжающейся децентрализации рынка в 2007 г. 75% от всех введенных в эксплуатацию объектов были построены за пределами центра города.

Таким образом, общий объем существующих офисов классов А и В в Москве на конец 2007 г. оценивается на уровне 7,34 млн кв. м (класс А – 1,13 млн кв. м, класс В – 6,21 млн кв. м) Введенная в 2007 г. новая классификация зданий отразилась на общем предложении и соотношении классов А и В. В связи с тем, что были сформированы более жесткие требования к качеству офисных зданий, некоторые здания перешли в более низкий класс. Так, с учетом реклассификации на конец 2007 г. класс А составил 15% от общего предложения, класс В – 85% (при этом доля классов В+ и В- в общем предложении –соответственно 49% и 36%).

#### Средний диапазон ставок аренды и продажи за 2007 год

Класс здания	Ставка аренды, руб. м/год (без учета НДС, вкл. Экспл. расходы)	Стоимость, руб. м (без учета НДС)
Класс А	22 500 -50 000	175 000 –300 000
Класс В+	17 500 -28 750	137 500 -200 000
Класс В-	12 250 -17 500	67 500 -137 500

Средняя стоимость эксплуатационных услуг в 2007 г. составила 2 500 –3 125 руб./кв. м/год для класса А, 1 875 –2 500 руб./кв. м/год для класса В+ и 1 750 –2 125 руб./кв. м/год – для класса В-. В некоторых случаях стоимость эксплуатационных услуг достигала 6 250 руб./кв. м/год.

Типовые условия договора аренды в 2007 году.

<b>Стандартные коммерческие условия</b>	<b>Класс А</b>	<b>Класс В</b>
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м/год без учета НДС, включая эксплуатационные расходы	22 500 –50 000	15 000 –27 500
Эксплуатационные расходы, руб./кв. м/год	2 500 –3 125 обычно оплачиваются отдельно от базовой ставки аренды	1 750 –2 500 часто включены в базовую ставку аренды
Стоимость отделочных работ, руб./кв. м	В большинстве случаев вновь строящиеся объекты сдаются под чистовую отделку. Существует два основных вида компенсации за отделку – предоставление каникул и снижение арендной ставки на время ведения отделочных работ.	
Телекоммуникационные услуги	Оплачиваются арендатором	
Стоимость парковочных мест, руб./место/месяц без учета НДС	Наземная парковка: 3 750 –6 250 Подземная парковка: 7 500–11 250	Наземная парковка: 2 500 –3 750 Подземная парковка: 6 250 –7 500
Срок аренды	3–7 лет и выше	1–3 года
Процедура платежа	Ежеквартально авансом	Ежеквартально или ежемесячно авансом
Обеспечительный платеж	3-месячная арендная плата	Арендная плата за 1 месяц
Пересмотр арендных ставок	Арендодатели все чаще прописывают годовую индексацию арендной ставки в размере 3–5% для класса А и 5–7% для класса В или привязывают ее к американскому или европейскому индексу потребительских цен (СPI).	
Валюта арендных ставок	Долл. США, Евро и др. твердые конвенцируемые условные единицы.	

Некоторые объекты, введенные в эксплуатацию в 2007г.

Здание	Класс здания	Арендуемая офисная площадь, кв. м	Управляющая компания
«Башня на Набережной», Здание 3, «Москва-Сити», Краснопресненская наб., д. 18	А	108 000	«CB Richard Ellis Noble Gibbons»
БЦ «Северная Башня», 1-я очередь, Краснопресненская наб., участок №19	А	48 715	«Colliers international»
«Серебряный город», Серебряническая наб., д. 29	А	41 420	«CB Richard Ellis Noble Gibbons»
«Новоспасский двор», 2-я очередь, Дербеневская наб., д. 7	В	37 700	«Промсвязь недвижимость»
«Кутузов Тауэр», Ивана Франко ул., д. 10а	В	29 530	«The Sawatzky group of companies»
«Газойл Плаза», Наметкина ул., д. 14	В	24 695	«ГазОйл Трейд»
«Авилон Плаза», Волгоградский пр-т., д. 45	В	22 980	«DTZ»
БЦ «Соколиная гора», Семеновский пер., д. 21	В	20 825	«KnidgtFrank»
БЦ «Лотте», Новый Арбат ул., д. 21	А	20 710	«Colliers international»
Бизнес-парк «Химки», 1-я очередь, Ленинградское ш.	А	19 985	«Colliers international»
«Конкорд» БЦ, Шаболовка ул., д. 10	А	19 430	«Diamant development»
«Четыре ветра», Б. Грузинская ул., д. 69-71	А	17 500	«AFJ development group» «СТ Групп»

## Прогноз на 2008 год.

### Новое строительство и реконструкция

Объем нового строительства и реконструкции офисных площадей классов А и В в 2008 г. прогнозируется на уровне 2 000 000 кв. м (класс А – 30%, класс В – 70%). Ожидается, что в 2009 г. данный показатель составит около 2 650 000 кв. м (класс А – 40%, класс В – 60%). Все больше объектов выносятся за пределы города.

### Некоторые объекты, планируемые к вводу в 2008 году

<b>Здание</b>	<b>Класс здания</b>	<b>Арендуемая офисная площадь, кв. м</b>
Комплекс «Федерация», башня «Запад», Краснопресненская наб., д. 13	А	80 800
«Метрополис», 1-я очередь, Ленинградское ш., д.16	А	80 165
«Капитал Сити», Краснопресненская наб., д. 9	А	79 700
«Градекс», Ленинградское ш., д. 31, стр. 2,3	В	76 050
«Домников» БЦ, Ак. Сахарова пр-т, д. 30	А	60 000
Бизнес-парк «Южный порт», 2-й Южнопортовый пр-д, д. 12а	В	55 000
Офисный комплекс на улице Двинцев, Двинцев ул., д. 14	А	47 070
«Ситидел», Земляной Вал ул., д. 11-19	А	42 550
«Буревестник», 3-я Рыбинская ул., д. 18	В	28 765
«Военторг», Воздвиженка ул., д. 10/2	А	26 980
«Легион», 2-я очередь, Б. Татарская ул., д. 13	А	22 495
«Авиатор», Кочновский пр-д, д. 4	В	21 080
Бизнес-парк «Химки», 2-я очередь, Ленинградское ш.	А	20 010

### Спрос

На фоне продолжающегося интенсивного развития российской экономики в 2007 г. наблюдалось значительное увеличение спроса на офисные помещения высокого класса. Можно ожидать, что в 2008 г. эта тенденция укрепится. Вследствие недостатка предложения продолжится рост числа сделок предварительной аренды и продажи.

### Уровень вакантных помещений

В 2008 г. доля вакантных помещений в качественных зданиях классов А и В, возможно, повысится по сравнению с 2007 г., но тем не менее

продолжит сохраняться на достаточно низком уровне 2–5%. Увеличение среднего показателя доли вакантных помещений для офисов классов А и В в 2008 г. может быть обусловлено реализацией новых масштабных проектов, способных удовлетворить значительную долю рыночного спроса.

#### Ставки аренды и цены продажи

В 2008 г. прогнозируется дальнейший рост средних базовых арендных ставок для офисных помещений классов А и В, который может достичь до 20%.

#### Средние ставки аренды и цены продажи (прогноз на 2008 год)

Класс здания	Ставка аренды, руб. м/год (без учета НДС, вкл. Экспл. расходы)	Стоимость, руб. м (без учета НДС)
Класс А	27 500 -57 500	225 000 -375 000
Класс В+	21 000 -35 000	162 500 -250 000
Класс В-	15 000 -21 250	80 000 -162 500

#### Транспортные услуги

Большинство компаний – участников рынка сдачи в аренду автотранспортных ориентируются на физических лиц и корпоративных клиентов. Однако, существует громадный пласт клиентов использующих арендованные транспортные средства, но практически до недавнего времени не затронутый профессиональными автотранспортными предприятиями, это школы, больницы, поликлиники и различные бюджетные организации.

В связи с принятием Федерального закона от 21 июля 2005 г. N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд" (с изменениями от 31 декабря 2005 г., 27 июля 2006 г., 20 апреля, 24 июля, 8 ноября 2007 г.) и разработкой в недавнем времени четких процедур, мероприятий, ограничений не позволяющих бюджетным организациям не проводить аукционов или тендеров на оказание автотранспортных услуг, увеличило интерес коммерческих структур в этом направлении.

Основными клиентами ОАО «Олимп» являются бюджетные учреждения. Этот факт определяет специфику деятельности автобазы Общества: предложение состоит из автомобилей иностранного производства, более 50% представительского класса, разрабатываются специальные тарифы, учитывающие особенности потребностей клиента, высокий уровень ответственности в части обеспечения комфорта и безопасности пассажира, ненормированный график работы водителей, специально разработанная многоуровневая система подбора и обучения персонала, оплата труда, длительная история взаимоотношений с клиентами

Участие Общества в проводимых аукционах на 2008 год показало жесткую ценовую конкуренцию на рынке автотранспортных услуг. Активными участниками проводимых городскими и муниципальными структурами открытых аукционов и тендеров в области автотранспортного обслуживания являются:

**ООО «Гема Транс»**

<http://www.transport.gema.ru/>,

<http://www.eurocar.ru/>

Транспортное обслуживание крупных государственных и коммерческих структур.

Клиенты:

-Государственная Дума

-Совет Федерации

-РАО «ЕС России»

-Счетная палата РФ

-компания «Норильский никель»

-префектуры г.Москвы

Транспортное обслуживание включает в себя не только предоставление автомашин с высокопрофессиональными водителями, но и решение всего комплекса вопросов, связанных с управлением автопарком.

**ООО «Арсенал Групп»**

<http://www.brandcar.ru/>

Предоставление услуг по организации транспортного обслуживания корпоративных и частных клиентов.

Клиенты:

-Федеральное Агентство по Культуре и Кинематографии РФ

-Научно-Исследовательский Финансовый Институт АБиК Минфина России

-Департамент Инвестиционных Программ Строительства г.Москвы

-Департамент Здравоохранения г.Москвы

-Департамент Топливо-Энергетического Хозяйства г.Москвы

-Champion Technologies

-Punj Lloid Ltd

-ЗАО "Новый Лизинг"

-Федеральная Служба по Оборонному Заказу

-Департамент Продовольственных Ресурсов г.Москвы

**ООО «Компания Премьер Транс»**

<http://www.premier-trans.ru/>

Оказывает такие услуги в области пассажирских автоперевозок, как трансфер и аренда автомобиля с водителем (поездки по городу, аренда автомобилей на свадьбу, трансфер в аэропорт Домодедово, Шереметьево, Внуково).

## ООО «Норд Вест»

<http://www.nwleasing.ru/>

Оказывает лизинговые услуги широкому кругу предприятий: от небольших компаний, приобретающих грузовой или легковой автомобиль или производящих модернизацию торговых площадей и оборудования, до корпораций, нуждающихся в инвестициях в крупные проекты по приобретению новых производственных линий или приобретающих служебные самолет или вертолет. ООО «Норд Вест» - питерская компания и её клиентами на данный момент являются предприятия города Санкт-Петербург. Но так как компания довольно успешно и быстро развивается и постоянно расширяет географию клиентской базы, то возможно скоро мы увидим ее на московском рынке автотранспортных услуг.

Клиенты:

Завод "Ленинец"

"Феррит-Домен"

"ПетроКран"

«Биофармтокс»

"Международная клиника"

Теплоуниверсал

"Оптимед"

«Европроект»

"Роспринт Северо-Запад"

Невский ювелирный завод

"Росювелирпром"

НПО "ОСТИ"

Предприятие продуктов питания

"ВЭМЗ-Энерго"

Фабрика детской обуви "Скороход"

Конкурирующие компании при проведении тендеров предлагают демпинговые цены, существенно ниже рыночных, однако использование предыдущего опыта и профессиональных знаний пока позволяет сохранить относительно стабильный спрос на предоставляемые услуги, однако ужесточение конкуренции заставляет серьезно задуматься над разработкой новых схем и путей для минимизации расходов, новых схем привлечения клиентов и расширения клиентской базы.

## 2.2. Приоритетные направления деятельности акционерного общества

### Сдача в аренду собственного недвижимого имущества.

Предоставление в аренду собственного недвижимого имущества продолжает оставаться основным видом деятельности для ОАО «Олимп». Выручка от этого вида деятельности в 2007г. составила 67% от общего объема выручки Общества, в 2008г. этот показатель будет равен 64% и в 2009г.- 63%. Из приведенных данных видно, что в общем объеме оказываемых Обществом услуг доля от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества составляет более 60%. Это объясняется составом активов Общества, в которых здания занимают более 50% их общей стоимости.

В связи с постройкой нового административно-офисного здания по адресу ул. Народного Ополчения, д. 40, корп. 2 в 2009г. планируется сдача дополнительных арендных площадей. В связи с этим объем выручки, полученной от аренды помещений, будет увеличен.

Структура доходов от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества

Адрес	Доход	% к итогу
Ул. Новый Арбат, д.36/9	374 291 115	87,2%
Рублевское шоссе, д.121	22 118 645	5,2%
Ул. Расплетина, д.12, корп. 2	19 269 391	4,5%
Новый Арбат, д.11	12 235 986	2,9%
Новый Арбат, д.36/9, корп. 2	1 295 891	0,3%
<b>Итого:</b>	<b>429 211 028</b>	<b>100%</b>

**Операционные расходы** – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода (потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости)

Операционные расходы принято делить на:

- Условно-постоянные;
- Условно-переменные, или эксплуатационные;
- Расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- Налог на имущество;

- Страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- Зарботная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загрузки объекта и уровня предоставляемых услуг:

- Коммунальные,
- На содержание территории,
- На текущие ремонтные работы,
- Зарботная плата обслуживающего персонала,
- Налоги на зарботную плату,
- Расходы по обеспечению безопасности,
- Расходы на управление.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

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

1. Москва, ЦАО, р-н Арбат

ул. Новый Арбат, 36/9

Ближайшие станции метро: м. Баррикадная, Краснопресненская,  
Смоленская



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, из них: -76% офисных помещений; -24% выставочные залы
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, 2 служебных
Инфраструктура	Рестораны, кафе, отделение банка, салон красоты, фитнес-зал с сауной, химчистка, медпункт, киоски, аптечный пункт.
Тип планировки	Свободная + кабинетная
Отделка	По усмотрению арендатора

2. Москва, СЗАО, р-н Щукино

ул. Расплетина,12, корп.1

Ближайшая станция метро: м. Октябрьское поле



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

ул. Новый Арбат, 11, к.1

Ближайшие станции метро: м. Арбатская, Библиотека им. Ленина



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

Рублевское шоссе,121

Ближайшая станция метро: м. Крылатское



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, СЗАО, р-н Щукино  
ул. Народного Ополчения, д. 40, корп. 2  
Ближайшее метро: м. Октябрьское поле



Тип и класс здания	Административно-офисное здание, класса В
Этажность	9 этажей, технический этаж, 2 подземных
Конструкция здания	Панель
Общая площадь	9994,3 кв.м.
Арендная площадь	5329,8 кв.м.
Парковка (тип, емкость)	Наземно-подземная, охраняемая
Вентиляция	Центральная
Кондиционирование	Центральное
Отопление	Центральное
Система безопасности	Круглосуточная охрана,
Лифты	KONE, 2 лифта пассажирских, 1 грузовой
Инфраструктура	Кафе, ресторан
Тип планировки	Свободная + кабинетная
Отделка	По усмотрению арендатора

### Оказание транспортных услуг.

Вторым направлением деятельности ОАО «Олимп», доля доходов от общей выручки которого составляет более 30%, является оказание транспортных услуг. Основным источником дохода автобазы являются средства полученные от предоставления транспортных услуг Московской городской Думе, Контрольно-счетной палате г. Москвы, Арбитражному суду г. Москвы, ГУП «Автохозяйству ФХУ Мэрии г. Москвы», ГУП «Медицинский центр Управления делами Мэра и Правительства Москвы», а также другим юридическим и физическим лицам. Автобаза оказывает дополнительные услуги по мойке автомобилей, сдаче в аренду погрузочно-уборочной техники, предоставление складских помещений, ангаров и парковочных мест. Во втором полугодии 2008г. планируется сдача в аренду 210 дополнительных парковочных мест и 1080 кв.м нежилых помещений по адресу 3-я Хорошевская улица, вл. 7.

Количество техники в 2007г. составило 141 автомобиль (*132 легковых автомобиля, 4 микроавтобуса, 5 единиц дорожной техники*), в 2008г- 141 автомобиль (*128 легковых автомобилей, 4 микроавтобуса, 9 единиц дорожной техники*) и в 2009г планируется увеличение автомобилей до 153.

Доходы автобазы в 2007г. составили 29% от общего объема доходов, в 2008г запланировано увеличение до 33% и в 2009г.- 34% от общего объема выручки.

Доход автобазы за 2007 год.

<b>Организация</b>	<b>Сумма</b>	<b>% к итогу</b>
Московская Городская Дума	120 168 259	55,011
Контрольно-счетная палата г. Москвы	19 035 182	8,714
ГУП «Автохозяйство ФХУ»	21 113 294	9,665
ОАО «Олимп»	9 031 978	4,135
ГУП «Медцентр»	17 538 892	8,029
Прочие бюджетный организации	11 771 403	5,362
Прочие коммерческие организации	10 133 603	4,647
Разовые заказы	115 037	0,053
Аренда автотранспорта	5 472 151	2,505
Стоянка	1 391 386	0,637
Аренда площадей	1 975 068	0,904
Прочие	682 633	0,312
<b>Итого, тыс.руб.:</b>	<b>218 445 144</b>	
<b>План по смете, тыс. руб.</b>	<b>128 990 000</b>	
<b>Отклонение, тыс.руб.:</b>	<b>89 455 144</b>	
<b>Выполнение плана:</b>	<b>169%</b>	

### Оказание прочих услуг.

Оказание прочих услуг ОАО «Олимп» предоставляет в виде:

- ▶ сдачи в аренду рекламных площадей,
- ▶ сдачи в аренду оборудования,
- ▶ обеспечение внутриобъектового режима.

Доля выручки, полученная от предоставления этих услуг, не превышает 3-4% от общей выручки Общества.

#### Структура доходов от оказания прочих услуг

<b>Подразделение</b>	<b>Доход</b>	<b>% к итогу</b>
Услуги по обеспечению внутриобъектового режима	17 902 321	81,1%
Услуги по сдаче в аренду рекламных площадей	1 126 021	5,1%
Услуги по сдаче в аренду оборудования	1 996 500	9,0%
Услуги медицинского отдела	1 047 145	4,7%
<b>Итого:</b>	<b>22 071 987</b>	<b>100%</b>

Также планируется в будущем создание новой службы, которая будет заниматься предоставлением юридических и почтовых адресов.

### **2.3. Конкурентное окружение акционерного общества и факторы риска. Управление рисками.**

Под управлением недвижимостью понимается управленческая деятельность в сфере недвижимости, включающая постановку целей и определение задач, планирование, организацию, исполнение и контроль за решением, а также последующий анализ пути их достижения.

#### Анализ основных конкурентов акционерного общества

№ п/п	Наименование	Размещение	Объем производимой продукции	Доля на рынке, % на начало текущего расчетного периода	Доля на рынке, %, на конец текущего расчетного периода
1	«Colliers International»	Москва, Садовническая набережная, 77 строение 1	200 000 кв.м	0,020	0,027
2	«CB Richard Ellis Noble Gibbons»	Москва, ул. Трубная, 12	800 000 кв.м	0,100	0,109
3	«The Sawatzky group of companies»	Москва, ул. Б.Дмитровка, 10/2 строение 5	700 000 кв.м	0,090	0,095

#### «Colliers International»

<http://www.colliers.ru/>

Colliers International имеет большой опыт работы на российском рынке, в том числе с крупными деловыми центрами класса "А", международными банками и торговыми центрами. За время существования компании Colliers International предоставила свои услуги 19 коммерческим зданиям общей площадью свыше 200 тыс.кв.м .

Имея большой опыт эксплуатации коммерческой недвижимости Colliers International обладает рядом неоспоримых преимуществ:

- ▶ сопровождение проекта с момента разработки до ввода объекта в эксплуатацию;
- ▶ полный спектр услуг по обслуживанию объекта;

- ▶ высокопрофессиональный штат сотрудников с хорошим опытом работы в сфере эксплуатации и управления зданий;
- ▶ навыки работы с клиентами;
- ▶ привлекательная ставка бюджета, сложившаяся в результате долгосрочных отношений с поставщиками и установленной системе скидок;
- ▶ обучение новых сотрудников на других объектах;
- ▶ хорошие деловые контакты с такими организациями как Мосэнерго, МКС, Мосводоканал, СЭС, Госпожнадзор, Мосгортранс, Технадзор и другими городскими и муниципальными службами;

Здания в управлении:

<b>Объект</b>	<b>Адрес</b>	<b>Площадь, кв.м</b>
Бизнес Центр «ГИАП»	ул. Земляной вал, д. 50 А/8, 50 А/27	32 500
Бронная Плаза	ул. Садовая – Кудринская, д.32, стр.1	7 000
Бизнес Центр «Покровка 45»	ул. Покровка, 45, стр. 1	3 000
Бизнес Центр «Покровка 47»	ул. Покровка, 47 А	10 000
LOTTE PLAZA	Новинский бульвар, д.8	85 000
Фабрика СТАНИСЛАВСКОГО	ул.Станиславского, д.21	32000
FOUR WINDS PLAZA (4 ВЕТРА)	Большая Грузинская ул., д.71	31 269

Реализованные проекты:

<b>Объект</b>	<b>Адрес</b>	<b>Площадь, кв.м</b>
Бизнес-центр ЭРМИТАЖ ПЛАЗА	Краснопролетарская ул., д.2/4- 6	17 018
АВРОРА БИЗНЕС ПАРК, 2-я очередь	Садовническая ул., д. 82	130 000
Аврора Бизнес Парк, Здание А	Ул. Садовническая, д. 82	12 0000
Бизнес-центр на Чистопрудном бульваре	Чистопрудный бульвар, д. 17, стр. 1	9 000
Бизнес-центр на Моховой	ул. Моховая, д. 7	11 500
Риверсайд Тауэрз	Космодамианская набережная, д. 52	54 000
Павелецкая Плаза	Павелецкая пл., 2	60 000
Офисный центр на	Новинский бульвар,	5 000

<b>Объект</b>	<b>Адрес</b>	<b>Площадь, кв.м</b>
Новинском	д. 3, стр. 1	
Бизнес-центр «Садовое Кольцо» - Фаза I	Краснопролетарская ул., д. 2/4, стр. 13	3 500

### «CB Richard Ellis Noble Gibbons»

<http://ngholding.ru/>

Компания CB Richard Ellis является одним из ведущих консультантов по недвижимости в России, единственным в отрасли предлагающим полный комплекс услуг:

- ▶ Агентские услуги (офисные, торговые и складские помещения)
- ▶ Услуги корпоративным клиентам
- ▶ Управление строительством
- ▶ Управление недвижимостью
- ▶ Стратегический консалтинг и оценка
- ▶ Инвестиционные услуги

После 11 лет работы в ассоциации с компанией Noble Gibbons (основана в 1994 году), в апреле 2006 года компания CB Richard Ellis приобрела Noble Gibbons. CB Richard Ellis входит в список 500 крупнейших компаний мира, и имеет самый большой оборот в области коммерческой недвижимости (по результатам 2007-го года).

В настоящее время в управлении CB Richard Ellis в России находится более 800 000 кв.м коммерческих площадей преимущественно класса А, включая бизнес-центры, административные здания, офисы представительств крупнейших международных компаний, торговые центры и складские комплексы.

### Реализованные проекты:

<b>Объект</b>	<b>Адрес</b>	<b>Площадь, кв.м</b>
«Башня на набережной»	м. «Международная»	42 000
«Океан Плаза»	м. «Савеловская»	6 500
«Вестсайд БЦ»	Одинцово	12 700
«Боровский БЦ»	Боровское шоссе	4 800
«Двинцев»	м. «Савеловская»	32 100
«Диагональ Хаус»	м. «Дмитровская»	1 500
«Останкинский БЦ»	м. «Алексеевская»	5 900
«Серебряный город»	м. «Курская»	22 000
«Станиславский БЦ»	м. «Таганская»	7 400

## «The Sawatzky group of companies»

<http://www.sawatzky.ru/>

Компания Савацкий Управление Недвижимостью имеет большой опыт в управлении первоклассными объектами недвижимости. В настоящее время в управлении компании Савацкий Управление Недвижимостью находятся различные объекты недвижимости, общей площадью более 700 000 квадратных метров.

### Услуги на этапе функционирования объекта:

- ▶ Коммерческое управление объектом недвижимости
- ▶ Ведение вопросов аренды
- ▶ Ведение корпоративной структуры юридического лица – владельца объекта недвижимости
- ▶ Финансовое управление
- ▶ Содействие владельцу объекта недвижимости в вопросах страхования
- ▶ Обслуживание и эксплуатация объекта недвижимости
- ▶ Административные функции
- ▶ Взаимодействие с арендаторами
- ▶ Техническое обслуживание объекта недвижимости
- ▶ Комплексная уборка
- ▶ Обеспечение безопасности
- ▶ Служба приемной
- ▶ Коммунальные услуги

### Реализованные проекты:

Бизнес Центр «Kutuzoff Tower»  
Многофункциональный комплекс «Военторг»  
Бизнес Парк «Западные ворота»  
Офисный комплекс 2-ой Южнопортовый проезд, 12А  
Бизнес-Парк «Мякининская пойма»  
Бизнес-центр «Science and Technology Park»  
Комплекс ТЦ «Твин Маркет»  
Торгово-деловой центр «Midland Plaza»  
Бизнес-Парк «Гринвуд»  
Офисный центр «Авион»  
Офисный комплекс «Балчуг Плаза»  
Деловой центр «Кантри Парк»  
Бизнес-Парк «Крылатские Холмы»

## Анализ факторов конкурентоспособности акционерного общества

Определяющий фактор	Рейтинг важности фактора	ОАО «Олимп»	«Colliers International»	«CB Richard Ellis Noble Gibbons»	«The Sawatzky group of companies»
Спектр услуг	0,4	4 <sup>1</sup>	5	5	5
Цена	0,3	4	5	4	4
Качество услуг	0,2	5	5	5	5
Профессионализм обслуживания	0,05	5	5	5	5
Управление и эксплуатация зданием	0,05	5	5	5	5
Итоговое значение конкурентоспособности акционерного общества	1	4,3	5	4,7	4,7

### Управление рисками.

#### Внешние риски:

-Существенное изменение конъюнктуры рынка.

Меры по минимизации: заключение долгосрочных договоров, создание широкой клиентской базы.

#### Внутренние риски:

-Риск незавершенного строительства при реализации инвестиционного проекта по адресу Новый Арбат, строительство гостиничного комплекса. Меры по минимизации: привлечение сторонних инвесторов, которые полностью берут на себя инвестирование строительства объекта.

-Риск незавершенного строительства при реализации инвестиционного проекта по адресу ул. Народного Ополчения, д.40, к.2. Меры по минимизации: диверсификация риска с помощью привлечения сторонних инвесторов, финансирующих часть инвестиционного проекта.

-Риск незавершенного строительства при реализации инвестиционного проекта по адресу 3-я Хорошевская ул., вл. 7. Меры по минимизации: привлечение одной из самых крупных строительной компании.

-Риск морального старения, неудобства при реконструкции, соседства строительства при реконструкции здания по адресу ул. Новый Арбат 36/9.

-Риск увеличения числа конкурентов (при строительстве новых зданий, арендная ставка в которых будет равна арендной ставке объектов недвижимости, сдаваемых в аренду).

---

<sup>1</sup> Оценка проставляется в диапазоне от 1 до 5.

## **Раздел 3. Корпоративное управление.**

### ***3.1. Стратегия и перспективы развития Общества***

#### **Перспективы развития общества:**

Обширный теоретический и практический опыт позволяет поддерживать соответствие между стратегическими целями Общества, его потенциальными возможностями и ситуацией на рынке, а также путем прогнозирования финансово-хозяйственной деятельности Общества на период стратегического планирования повышать эффективность финансово-хозяйственной деятельности Общества, оптимизировать использование ресурсов и концентрировать на наиболее перспективных и значимых направлениях развития Общества.

Умеренно консервативный подход, принцип ориентации на долгосрочный результат позволил существенно увеличить капитализацию Общества, причем также существенно увеличилась прибыль получаемая обществом и соответственно дивиденды, выплачиваемые городу Москве.

Гибкость и оперативность руководства Общества позволяет применять различные подходы к ценообразованию, мотивировке персонала, подборе кадров и т.д., что позволяет четко и оперативно реагировать на потребности рынка, а зачастую предугадывать и опережать их.

Наличие квалифицированного и профессионального состава совета директоров и генерального директора, большая часть из которых, является государственными служащими, и полностью контролируются и действуют в интересах города Москвы, позволяют использовать Общество в качестве «пилотного проекта» по управлению принадлежащим городу Москве недвижимым имуществом.

В настоящее время недвижимость, находящаяся в коммерческой эксплуатации, - это один из самых надежных и долгосрочных активов приносящих прибыль в размере не менее 15% годовых.

Помимо этого рыночная стоимость недвижимости ежегодно увеличивается не менее 10%. Вложения в недвижимость носят практически безрисковый характер и служат своеобразным индикатором деловой активности экономики в целом.

Опираясь на мировую практику в области управления коммерческой недвижимостью, оптимальное соотношение для минимизации расходов и максимизации прибыли получаемой собственником имеют компании, в управлении которых находится более 150 тыс. кв. метров площадей.

Вклад в уставный капитал общества имущества для дальнейшего управления и новое строительство позволяет увеличить поступления в бюджет и повысить бюджетную эффективность использования имущества принадлежащего городу.

Общество рассматривает операции с коммерческой недвижимостью – как наиважнейший и перспективный вид своей деятельности.

### **Стратегия развития общества:**

- Стабильное и планомерное приумножение имущества города Москвы переданного в управление Обществом основывающиеся на принятии осмотрительных решений;
- Увеличение количества сдаваемых площадей и расширение деятельности связанной с управлением коммерческой недвижимостью;
- Обеспечение роста капитализации общества, путем грамотного распоряжения, принадлежащим обществу имуществом и денежными средствами, по следующей схеме:
  - a. Приобретение в собственность недвижимого имущества;
  - b. Повышение рыночной стоимости (доведения до определенного состояния, проведение ремонтов, эксплуатация);
  - c. Продажа доли по более высокой цене, чем цена приобретения в благоприятный момент, определяемый обществом самостоятельно исходя из конъюнктуры рынка;
  - d. Вложение в следующие объекты недвижимости и т.д.;
- Выход на рынок для занятия стабильного положения Обществом в сфере управления коммерческой недвижимостью, по двум направлениям:
  - a. Организация строительства коммерческой недвижимости за счет собственных и привлеченных средств инвесторов и осуществление последующей эксплуатации и сдачи в аренду.
  - b. Получение в виде вклада в уставный капитал зданий для осуществления более эффективного управления и организации обеспечения эксплуатации.

### **3.2. Принципы корпоративного управления**

Единого определения корпоративного управления, которое могло бы применяться ко всем ситуациям во всех странах, не существует. Предлагаемые на сегодняшний день определения в значительной степени зависят от учреждения или автора, а также от страны и правовой традиции. Например, определение корпоративного управления, разработанное регулятором рынка — российской Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг (ФКЦБ), скорее всего, будет отличаться от того определения, которое может быть дано директором корпорации или институциональным инвестором.

Международная финансовая корпорация (МФК) и ее проект «Корпоративное управление в России» определяют корпоративное

управление как «структуры и процессы руководства компаниями и контроля за ними». Организация экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), которая в 1999 году опубликовала «Принципы корпоративного управления», определяет корпоративное управление как «внутренние механизмы, с помощью которых осуществляется руководство компаниями и контроль за ними, что подразумевает систему взаимоотношений между правлением компании, ее советом директоров, акционерами и другими заинтересованными лицами. Корпоративное управление представляет собой структуру, используемую для определения целей компании и средств для достижения этих целей, а также осуществления контроля за этим процессом. Надлежащее корпоративное управление должно обеспечивать соответствующие стимулы для того, чтобы совет директоров и менеджеры добивались достижения целей, которые отвечают интересам компании и акционеров. Оно также должно облегчать эффективный мониторинг, побуждая таким образом фирмы к более эффективному использованию ресурсов».

Несмотря на все различия, у большинства определений, ориентированных на саму компанию (то есть даваемых с внутренних позиций), есть некоторые общие элементы, которые описываются ниже.

- Корпоративное управление — это система взаимоотношений, характеризующая определенными структурами и процессами. Например, взаимоотношения между акционерами и менеджерами заключаются в том, что первые предоставляют капитал последним с целью получения отдачи на вложенные ими средства. Менеджеры в свою очередь должны регулярно предоставлять акционерам прозрачную финансовую информацию и отчеты о деятельности компании. Акционеры также избирают наблюдательный орган (обычно это совет директоров или наблюдательный совет), который должен представлять их интересы. Этот орган, по сути, осуществляет стратегическое руководство и контролирует менеджеров общества. Менеджеры подотчетны наблюдательному органу, который в свою очередь подотчетен акционерам (через общее собрание акционеров). Структуры и процессы, которые определяют эти взаимоотношения, обычно связаны с различными механизмами управления эффективностью, контроля и учета.

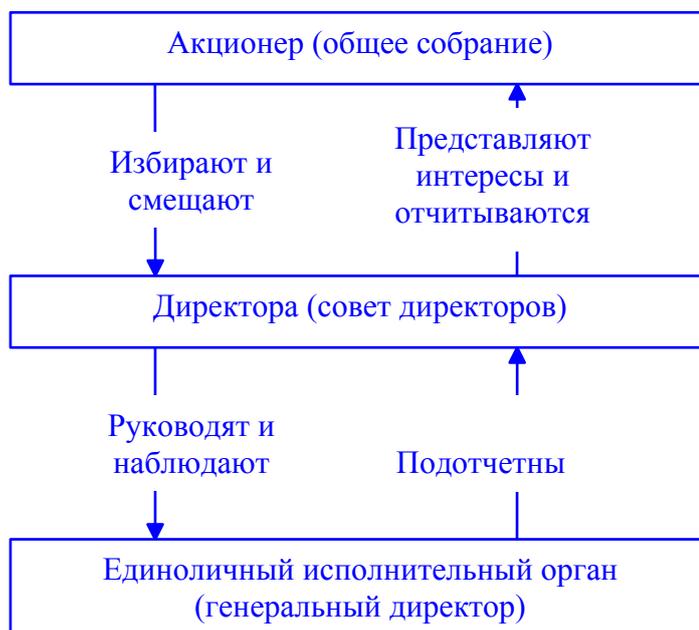
- Участники этих взаимоотношений могут иметь различные (иногда противоположные) интересы. Расхождения могут возникать между интересами органов управления обществом, т. е. общего собрания акционеров, совета директоров и исполнительных органов. Интересы собственников и менеджеров также не совпадают, и эту проблему нередко называют «проблемой отношений между принципалом и агентом»<sup>3</sup>. Конфликты также возникают в рамках каждого органа управления, например среди акционеров (между крупными и миноритарными акционерами, контролирующими и неконтролирующими акционерами, физическими лицами и институциональными инвесторами) и директоров (между исполнительными и неисполнительными директорами, внешними директорами и директорами из числа акционеров или работников компании,

независимыми и зависимыми директорами), и все эти различные интересы должны быть учтены и сбалансированы.

- Все стороны участвуют в управлении компанией и осуществлении контроля. Общее собрание, представляющее акционеров, принимает основные решения (например, о распределении прибыли и убытков компании), в то время как совет директоров отвечает за общее руководство компанией и контроль за менеджерами. И наконец, менеджеры управляют повседневной деятельностью компании, реализуя стратегию, подготавливая бизнес-планы, руководя работниками, разрабатывая стратегию маркетинга и продаж и управляя активами компании.

- Все это делается для того, чтобы правильно распределить права и обязанности и, таким образом, повысить стоимость компании для акционеров в долгосрочном плане. Например, создаются механизмы, с помощью которых, миноритарные акционеры могут помешать тому, чтобы контролирующей акционер извлекал выгоду путем заключения сделок, в совершении которых имеется заинтересованность (далее - сделки с заинтересованностью), или применял иные ненадлежащие методы .

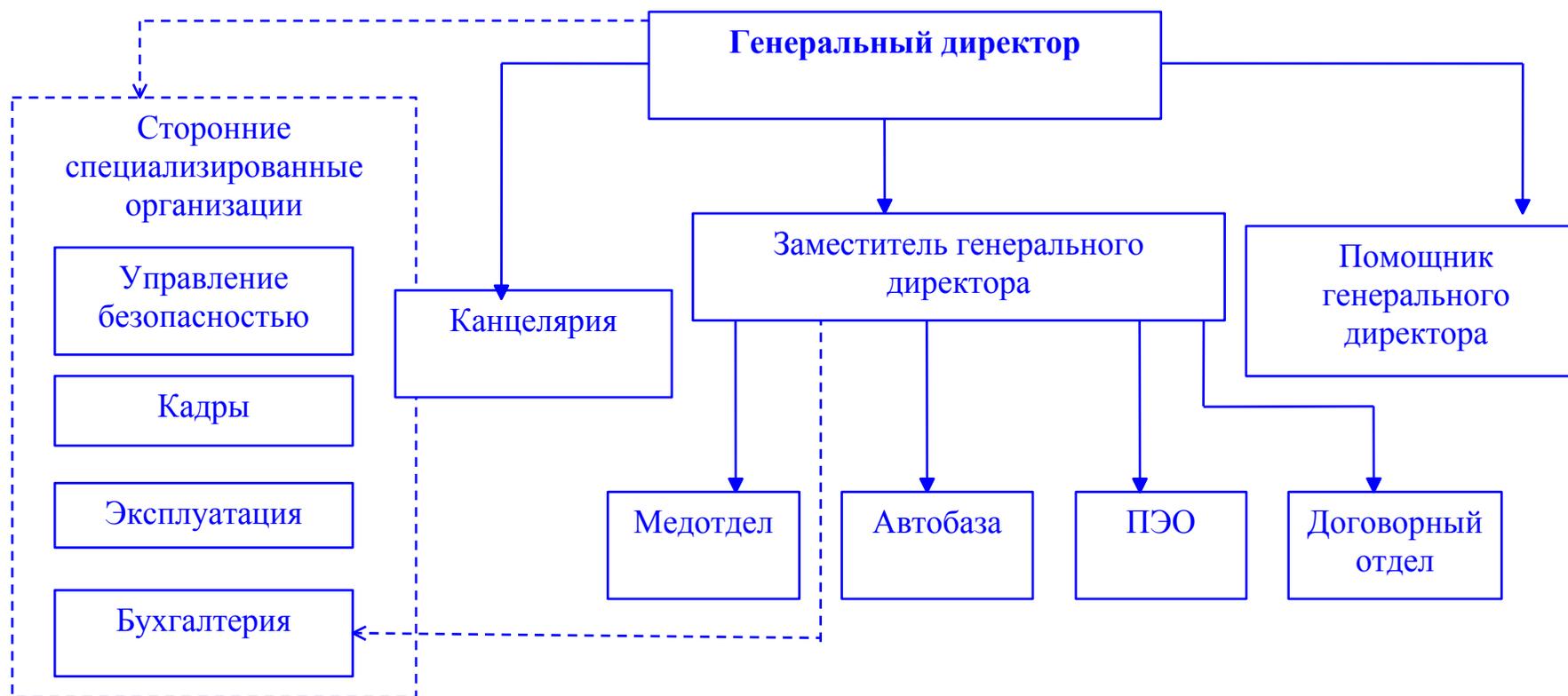
Базовая система корпоративного управления и взаимоотношения между органами управления представлены на схеме 1.



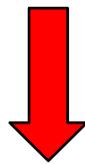
Напротив, внешние аспекты корпоративного управления связаны со взаимоотношениями между компанией и заинтересованными лицами. Заинтересованные лица — это физические лица или организации, которые имеют определенные интересы, связанные с предприятием. Такие интересы могут возникать в силу закона, на основании договора, в результате общественных отношений или в связи с географическим положением. В число заинтересованных лиц входят прежде всего инвесторы, а также

работники, кредиторы, поставщики, потребители, органы регулирования, государственные учреждения и местные жители, проживающие в том районе, где находится и работает предприятие. Некоторые специалисты также считают, что заинтересованность той или иной группы лиц может быть обусловлена проблемами защиты окружающей среды в связи с деятельностью предприятия.

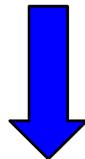
### 3.3. Организационная структура и органы управления акционерного общества



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ



СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

### **3.4. Информация о членах органов управления и контроля акционерного общества**

#### **Органы управления Общества.**

##### **Акционер Общества.**

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

##### **Совет директоров общества.**

##### **Чернышов Александр Иванович (Председатель).**

Родился 13 июля 1955 г. в г. Москве, русский, возраст 52 года.

Занимаемая должность Первый заместитель руководителя Аппарата Мэра и Правительства Москвы, управляющий делами Мэра и Правительства Москвы.

Акциями общества не владеет.

Общий трудовой стаж 36 лет, время работы в должности Первого заместителя руководителя Аппарата Мэра и Правительства Москвы с декабря 2007 года, в должности заместителя руководителя Аппарата Мэра и Правительства Москвы, управляющий делами Мэра и Правительства Москвы 7 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 58 лет.

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

Акциями общества не владеет.

Общий трудовой стаж 35 лет, время работы в данной должности 7 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 52 года.

Занимаемая должность Начальник Управления информатизации г. Москвы.

Акциями общества не владеет.

Общий трудовой стаж 26 лет, время работы в данной должности 4 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 51 год.

Занимаемая должность Генеральный директор ООО «Олимп-Сервис».

Акциями общества не владеет.

Общий трудовой стаж 34 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 51 год.

Занимаемая должность Генеральный директор ОАО «Олимп».

Акциями общества не владеет.

Общий трудовой стаж 29 лет, время работы в данной должности 16 лет.

Образование высшее. Профессия инженер – механик.

Иные должности в обществе или в других организациях не занимает.

## **Генеральный директор**

### **Фомочкин Анатолий Николаевич**

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

Акциями общества не владеет.

Общий трудовой стаж 29 лет.

Время работы в данной должности 16 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-МУ, 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».

## **Ревизионная комиссия Общества.**

### **Быстрицкая Ольга Ивановна**

Родилась – 9 июня 1971 г. (36 лет) в Московской области  
Ступинского района, гражданка РФ

Занимаемая должность – заведующий сектором материального учета  
бухгалтерии ФХУ Мэрии Москвы

(125032, Москва, ул. Тверская, д. 13, тел: 957-06-05)

Общий трудовой стаж – с 1990 г. (18 лет)

Время работы на данной должности – с 2006 г. (2 года)

Образование – высшее экономическое

Квалификация (профессия) – экономист (бухгалтерский учет и аудит)

Иные должности в Обществе или в других организациях не занимает.

Акциями Общества не владеет.

### **Жарова Надежда Васильевна**

Родилась – 30 сентября 1956 г. (51 год) в Москве, гражданка РФ

Занимаемая должность – начальник отдела внутреннего аудита ООО  
«Арбат-Финанс»

(121205, Москва, ул. Новый Арбат, д. 36/9, тел: 290-87-15)

Общий трудовой стаж – с 1973 г. (35 лет)

Время работы на данной должности – с 2007 г. (1 год)

Образование – высшее экономическое

Квалификация (профессия) – экономист

Иные должности в Обществе или в других организациях не  
занимает.

Акциями Общества не владеет.

### **Жемалева Наталья Алексеевна**

Родилась – 17 августа 1955 г. (52 года) в г. Вильнюс, гражданка РФ

Занимаемая должность – главный специалист финансово-  
экономического отдела ФХУ Мэрии Москвы

(125032, Москва, ул. Тверская, д. 13, тел: 957-06-18)

Общий трудовой стаж – с 1976 г. (32 года)

Время работы на данной должности – с 2001 г. (7 лет)

Образование – высшее экономическое

Квалификация (профессия) – экономист

Иные должности в Обществе или в других организациях не занимает.

Акциями Общества не владеет.

## **Заключение ревизионной комиссии**

### **Заключение по итогам ревизии финансово-хозяйственной деятельности Открытого акционерного общества «Олимп» за 2007г.**

г. Москва

09 апреля 2008г.

Ревизионная комиссия, утвержденная Распоряжением Департамента имущества города Москвы 05 июня 2007 года № 1662-р в составе: председателя комиссии - Жаровой Надежды Васильевны, членов комиссии - Быстрицкой Ольги Ивановны и Жемалевой Натальи Алексеевны, действующая в соответствии с законодательством РФ и Положением о Ревизионной комиссии ОАО «ОЛИМП» провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности «Общества» за 2007 год. Ревизия проводилась в период с 03 марта по 08 апреля 2008 года.

\* \* \*

Открытое акционерное общество «Олимп», в дальнейшем – Общество, создано в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 5 июня 2001 г. № 505-ПП в результате реорганизации Государственного унитарного предприятия города Москвы «Олимп», является его правопреемником.

Владельцем 100% пакета акций ОАО «Олимп» является город Москва в лице Департамента имущества города Москвы.

Устав Общества утвержден Распоряжением Департамента имущества города Москвы № 3279-р от 28 июня 2002 года. Уставный капитал Общества в 2007г. увеличился на 209438100 рублей путем выпуска обыкновенных, бездокументарных акций в количестве 209438100 штук по номинальной стоимости 1 рубль на основании решений единственного акционера № 1 от 23.03.06г. Изменения и дополнения, внесенные в Устав Общества, утверждены Распоряжением Департамента имущества города Москвы от 14 июля 2006 г. №2182-р. и на основании Отчета об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг, зарегистрированного ФСФР 13 февраля 2007 г., государственный регистрационный номер 1-01-06746-А-004D от 11.01.2007г.

Внесенные изменения в Устав Общества по дополнительной эмиссии зарегистрированы в Межрайонной инспекции ФНС РФ № 46 по г. Москве, свидетельство серия 77 № 010067704 от 29.03.2007г.

На сч.86 «Целевое финансирование» учитываются денежные средства в сумме 266051.0 тыс. руб. в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 17.09.2002г. № 763-ПП «О строительстве многофункционального комплекса зданий с подземно-наземными автостоянками по адресу Москва, ул. Арбат Новый вл. 36/9» и в рамках заключенного инвестиционного контракта с ЗАО «Танъема» от 20 февраля 2003г. и соглашения № 1 от 16.12.2007г.

Открытое акционерное общество «Олимп» (ЕГРН 1027700071387) состоит на учете в Межрайонной инспекции ФНС РФ № 48 по г. Москве (свидетельство серия 77 № 001822339 от 16 июня 2005 года), ИНН 7704233886, КПП 774801001.

Юридический адрес и адрес местонахождения: Россия, 121205, г. Москва, ул. Новый Арбат, д.36/9.

Органами управления Общества является Общее собрание акционеров, Совет директоров. Исполнительный орган Общества – Генеральный директор.

Ответственность за финансово-хозяйственную деятельность возложена на Генерального директора Фомочкина Анатолия Николаевича – с правом первой подписи и главного бухгалтера Шевандину Людмилу Александровну – с правом второй подписи.

Целями деятельности Общества являются выполнение работ, оказание услуг для выполнения городских социально-экономических заказов, удовлетворение общественных потребностей и извлечение прибыли. На лицензируемые виды деятельности в Обществе имеются лицензии.

Реестр акционеров Общества ведется канцелярией Общества в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

Бухгалтерский учет ведется бухгалтерией Общества в соответствии с законодательными актами Российской Федерации. Статистическая отчетность подготовлена в соответствии с данными оперативного бухгалтерского учета.

Налоговая, бухгалтерская и статистическая отчетность Общества предоставлена в государственные органы в полном объеме и в установленные сроки.

Налоги и обязательные платежи перечислены в бюджет и внебюджетные фонды в установленные сроки.

**Размер Уставного капитала составляет 751230860 рублей** и разделен на 751230860 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 рубль.

По состоянию на 31 декабря 2007 года основные активы Общества составляют:

**Активы «Общества» составляют:**

<b>Внеоборотные активы</b>	- 1197536 тыс. руб.
в том числе:	
недвижимое имущество	- 588488 тыс. руб.

капитальные вложения	- 410208 тыс. руб.
долгосрочные финансовые вложения	- 93406 тыс. руб.
<b>Оборотные активы</b>	- 518777 тыс. руб.
в том числе:	
краткосрочная дебиторская задолженность	- 189189 тыс. руб.
краткосрочные финансовые вложения	- 154000 тыс. руб.
денежные средства	- 108091 тыс. руб.

**Пассивы “Общества” составляют:**

<b>Капитал и резервы</b>	- 1 311647 тыс. руб.
в том числе:	
уставный капитал	- 751231 тыс. руб.
добавочный капитал	- 89681 тыс. руб.
резервный капитал	- 15290 тыс. руб.
нераспределенная прибыль	- 455446 тыс. руб.
<b>Долгосрочные обязательства</b>	- 288071 тыс. руб.
в том числе:	
прочие долгосрочные обязательства	- 266051 тыс. руб.
<b>Краткосрочные обязательства</b> (кредиторская задолженность)	- 116594 тыс. руб.

**Чистые активы** Общества по состоянию на 31.12.2007г. составляют 1311665 тыс. руб. и превышают уставный капитал на 560434 тыс. руб.

Обществом проведена инвентаризация материальных ценностей, денежных средств, расчетов с покупателями и заказчиками, поставщиками и подрядчиками, подотчетными лицами и работниками, что документально подтверждает наличие имущества и обязательств и полноту их отражения в бухгалтерском учете.

Проверка заключенных договоров, совершаемых сделок и расчетов с контрагентами от имени Общества свидетельствует об их правомерности. За проверяемый период не проводилось сделок с заинтересованностью и крупных сделок. Доходы Общества, в основном, составляют поступления от выполнения работ, оказания услуг и арендная плата.

Расходами Общества признаны обоснованные и документально подтвержденные затраты, связанные с выполнением работ, оказанием услуг и приобретением материалов, товаров и материально-производственных запасов, в соответствии с заключенными договорами с поставщиками и подрядчиками; возмещение стоимости основных средств (амортизация); расходы на оплату труда в соответствии с Положением в Обществе и отчисления на социальные нужды, а также прочие затраты.

Фактические экономические данные деятельности Общества приведены в таблице:

Виды услуг	Доходы (тыс. руб.)	Расходы (тыс. руб.)	Прибыль (+), убыток (-) (тыс. руб.)
Сдача в аренду нежилых помещений	429211	291443	137768
Транспортные услуги	218445	189088	29357
Прочие услуги *)	28317	16704	11613
<b>ИТОГО:</b>	<b>675973</b>	<b>497235</b>	<b>178738</b>

\*) услуги, финансовые результаты которых, в суммарном объеме прибыли Общества составляют менее 10 %.

Общая рентабельность за 2007 год составила 26,44 %.

Обществом производились расходы социального характера в соответствии с утвержденной сметой фонда потребления на 2007 г.

Перечислено дивидендов в сумме - 59205 тыс. руб.

С учетом прочих доходов и расходов:

балансовая прибыль Общества составляет - 264950 тыс. руб.

текущий налог на прибыль составляет - 60109 тыс. руб.

**Чистая прибыль Общества за 2007 год составляет- 201038 тыс. руб.**

#### Заключение комиссии

На основании изучения и анализа документов Общества, комиссия подтверждает, что финансовая (бухгалтерская) отчетность **Открытого акционерного общества «Олимп»** отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение на 31 декабря 2007 года и результаты финансово-хозяйственной деятельности за период с 01 января по 31 декабря 2007 года включительно. Анализ отчетных данных позволяет сделать заключение о стабильном финансовом состоянии Общества, его платежеспособности, росте доходности продаж услуг и обоснованности произведенных затрат.

Председатель ревизионной комиссии

Члены ревизионной комиссии:

Жарова Н.В.

Жемалева Н.А.

Быстрицкая О.И.

### **3.5. Информация о существенных фактах за отчетный период**

В настоящее время доходная недвижимость, находящаяся в коммерческой эксплуатации – это один из самых надежных и долгосрочных активов. Соответственно, приоритетными направлениями Общества в инвестиционной деятельности являются:

- приобретение в собственность готовых объектов;
- строительство новых объектов;
- расширение, реконструкция и модернизация объектов недвижимого имущества.

Исходя из сложившейся ситуации на рынке недвижимости, Обществом были разработаны и в 2007 году реализуются следующие инвестиционные проекты:

1) Приобретение у ОАО «Москапстрой» недостроенного гаражного комплекса по адресу 3-я Хорошевская ул., вл.7. Это паркинг на 264 машиноместа, а также сервисные службы, ориентировочная площадь которых составляет 1820,7 кв.м. Объем инвестиций примерно составит 220 000 000 рублей. За 2007 год объем инвестиций составил 50 000 000 рублей. Срок ввода объекта в эксплуатацию не позднее «01» мая 2008г. Строительство производится полностью за счет собственных средств Общества.

2) Осуществление строительства административно-офисного здания с подземным паркингом по адресу ул. Народного Ополчения, д. 40. Ориентировочно общая площадь наземной части составит 7 661,3 кв.м., подземной части - 2 333 кв.м. Планируемый объем инвестиций 450 000 000 – 470 000 000 рублей. Окончание строительства объекта 2009г. Строительство ведется с учетом частичного использования средств соинвесторов.

3) Третьим инвестиционным проектом является приобретение у ООО «Пицунда-М» недвижимого имущества в республике Абхазия, г. Пицунда. Объект представляет собой недостроенное здание пансионата. Площадь недвижимого имущества 70 464 кв.м. Окончание строительства объекта 2010г. Объем инвестиции примерно составит 3 миллиарда рублей.

Проведение данных инвестиционных мероприятий способствует увеличению объемов оказываемых обществом услуг, сохранению конкурентоспособности на рынке коммерческой недвижимости и увеличению капитализации общества.

## Раздел 4. Информация об имущественном комплексе общества.

### 4.1. Земельные участки в собственности общества

Земельных участков в собственности общества нет

### 4.2. Земельные участки в аренде общества

Местонахождение земельного участка	Ул. Новый Арбат, дмвл. 36/9	Ул. Народного Ополчения, вл. 40, корп. 2	Рублевское шоссе, вл. 121	МЖД, Киевское, 5 км, ст. Москва-Сортировочная, вл. 9А	Ул. Расплетина, д.12, к.1
Права на земельный участок (договор аренды земельного участка)	№ М-01-002981-001 от 05.09.1995г	№ М-08-019262 от 10.12.2002г.	№ М-07-000744 от 05.07.1994г	№ М-07-505722 от 29.07.2002г	№ М-08-024982 от 27.07.2005г.
Срок действия договора	До 05.09.2044г	До 10.12.2051г.	До 05.07.2019г	До 29.06.2007г <sup>2</sup>	До 19.01.2054г.
Общая площадь земельного участка, га	3,926	0,2972	1,2445	1,7603	0,1370
Общая площадь, занятая под производственные здания и сооружения, га	7,365				
Сумма земельного налога, тыс.руб.	нет	нет	нет	нет	нет
Льгота по земельному налогу, тыс.руб.	нет	нет	нет	нет	нет
Сумма арендной платы за землю, тыс.руб.	7 038,9	189,5	257,8	1 641,2	96,0
Льгота по арендной плате, тыс.руб.	1050,0	нет	нет	нет	нет

<sup>2</sup> Получено положительное заключение АПУ на продление дополнительного соглашения.

### 4.3. Здания и сооружения в собственности общества

№ п/п	Наименование группы	Общая площадь помещений, кв.м	Год постройки /год реконструкции	Остаточная стоимость на 1 января 2008г. тыс. руб.	Месторасположения	Примечание
	<b>Здания:</b>					
1	Комплекс зданий	56.434,0	1969	278.460,2	Новый Арбат, двл.36/9	
2	5-и этажное здание	4.242,2	1951	211.061,7	ул. Расплетина, д. 12, к.1	
3	4-х этажное здание	2.984,8	1969	23.955,5	Рублевское шоссе, двл.121	
4	Помещения	1.187,3	1968	65.237,8	Новый Арбат, д.11. стр.1	
5	Помещение	402,1	1968	4.057,9	Новый Арбат, двл.36/9	
	<b>Итого по зданиям:</b>			<b>582.773,1</b>		
	<b>Сооружения:</b>					
6	Павильон		2000	179,3	Новый Арбат, двл.36/9	
7	Противопожарный водопровод		2002	1.273,9	Новый Арбат, двл.36/9	
8	Система автоматического регулирования температуры		2002	551,5	Новый Арбат, двл.36/9	
9	Система автоматизации и диспетчеризации вентиляции в гаражах		2004	358,9	Новый Арбат, двл.36/9	
10	Устройство освещения верхней автостоянки здания		2006	696,1	Новый Арбат, двл.36/9	
11	Ограждение		2003	83,4	Ул. Народного Ополчения, д. 40	
12	Металлическое ограждение		2005	203,8	Ул. Расплетина, д. 12, к.1	
13	Прочие сооружения			1149		
	<b>Итого по сооружениям:</b>			<b>4.495, 9</b>		
	<b>Всего</b>			<b>587.269,0</b>		

#### **4.4. Недвижимое имущество в аренде общества**

Недвижимого имущества в аренде общества нет.

#### **4.5. Информация о совершенных за год сделках с недвижимым имуществом общества**

##### 1. Здание по адресу улица Народного Ополчения, д.40

Акт по сносу здания по адресу Народного Ополчения, д.40 от 25 апреля 2007г, утвержден Фомочкиным А.Н.

Акт ОС-4 №000150 от 25 апреля 2007г.

Распоряжение Правительства г.Москвы от 17 мая 2006г. о сносе здания.

##### 2. Помещение 487 кв.м. по адресу Новый Арбат, д.36/9, корп.2.

Вклад в уставный капитал ООО «Глостер» 22 мая 2007г.

Акт ОС-1а №000048 от 22 мая 2007г.

Акт №1 от 16 марта 2007г. о приеме-передаче нежилых помещений утвержден решением учредительного собрания ООО «Глостер».

Государственная регистрация в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, серия 77АД№331858.

#### **4.6. Обременения имущественного комплекса общества (договоры аренды, залога и т.д.)**

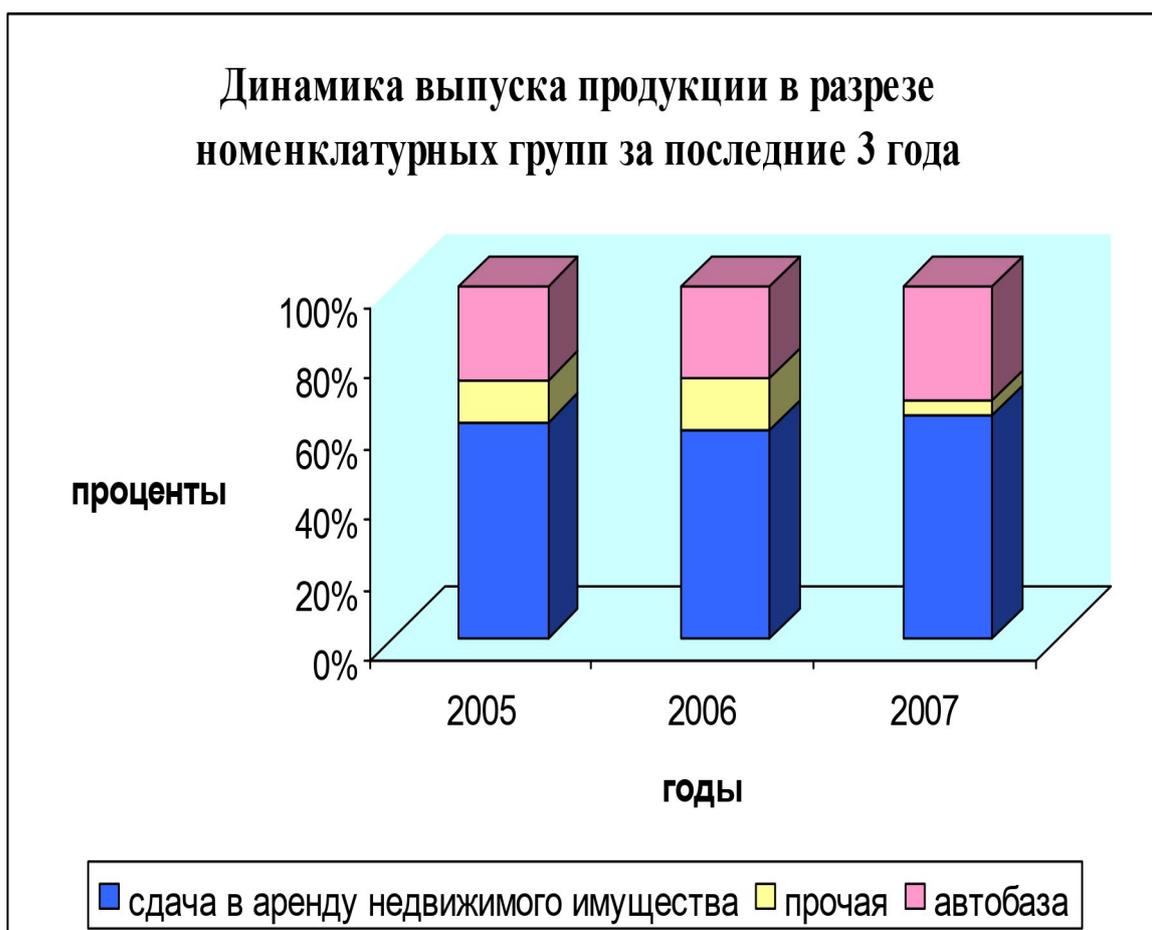
<b>Наименование арендатора</b>	<b>Срок истечения договора</b>	<b>Площадь в аренде по договору (кв.м)</b>
ООО «Олим-Экспосервис»	01.07.2010	6 367,0
ООО «ОлимпТелеком»	01.07.2010	100,9
ОАО «Олимпкапстрой»	01.07.2010	184,7
ЗАО «РЭЙ»	30.06.2012	425,7
ООО «Гостиничный комплекс Мир»	31.12.2008	392,4
ННОУ СОШ «Олимп-Плюс»	31.12.2010	2 984,8

## Раздел 5. Основные производственные показатели.

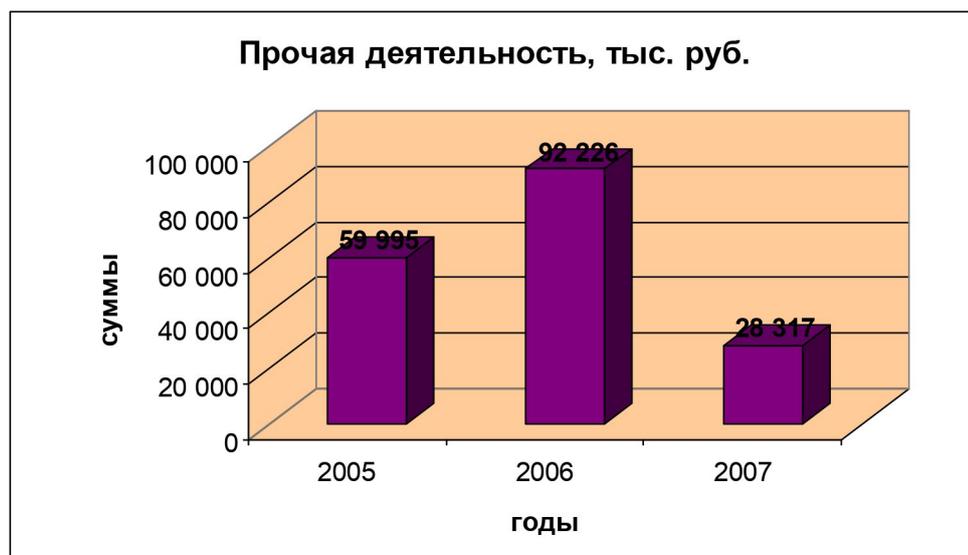
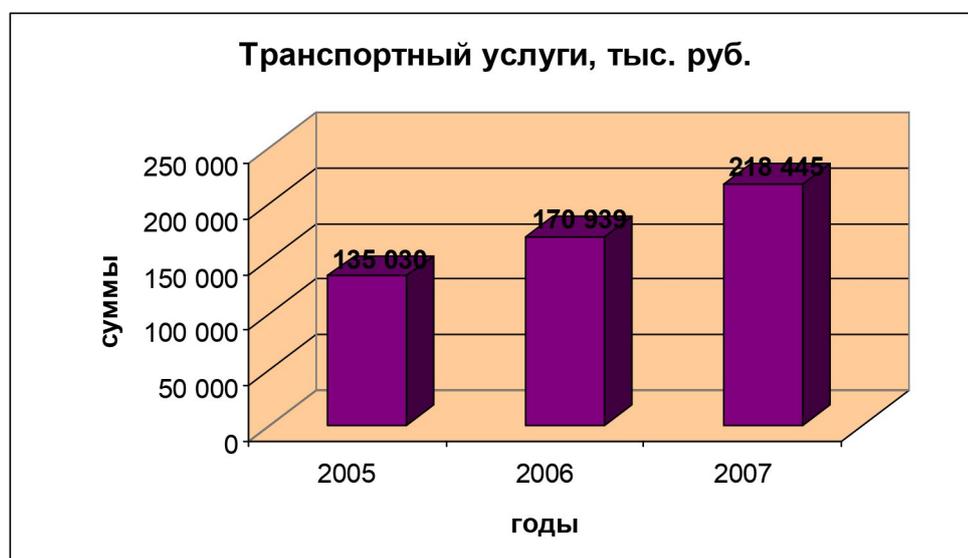
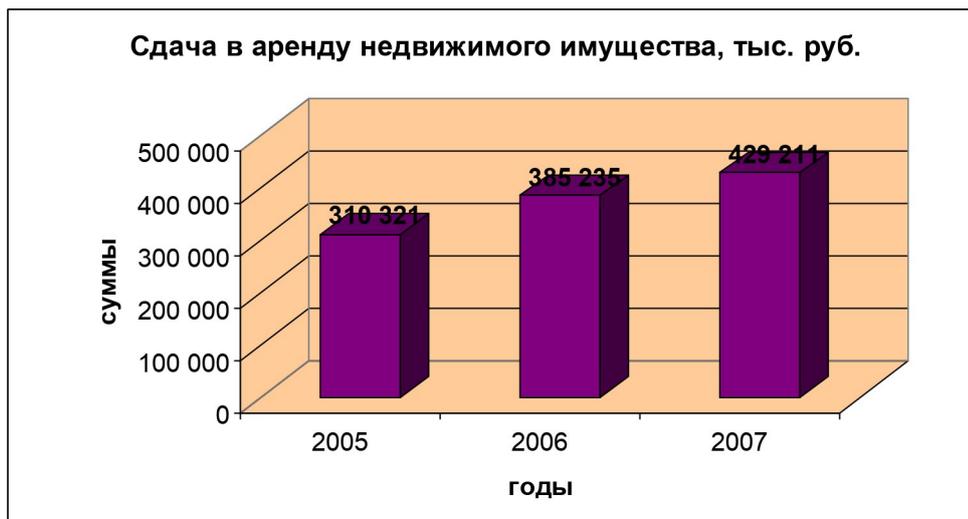
### 5.1. Структура и объем выпускаемой продукции (работ, услуг) за отчетный период

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерения	2007 год
<u>1.1.</u>	<u>Аренда недвижимого имущества:</u>		
	Аренда по адресу ул. Новый Арбат, дмвл. 36/9	кв.м.	25 854,9
	Аренда по адресу ул. Новый Арбат, д. 11	кв.м.	874,1
	Аренда по адресу ул. Расплетина, д. 12, корп. 1	кв.м.	3 290,5
	Аренда по адресу Рублевское шоссе, д. 121 (школа)	кв.м.	2 984,8
	Аренда по адресу ул. Новый Арбат, дмвл. 36/9, корп.2	кв.м.	487,0
	Аренда по адресу ул. Народного Ополчения, д.40, корп.2	кв.м.	нет
	Аренда машиномест по адресу ул. Народного Ополчения, д. 40	шт.	нет
	Аренда нежилых помещений по адресу ул.3-я Хорошевская, вл. 7	кв.м.	нет
	Аренда машиномест по адресу ул. 3-я Хорошевская, вл. 7	шт.	нет
<u>2.1</u>	<u>Транспортные услуги</u>		
	Транспортные услуги	шт.	128
	Сдача в аренду автомобилей	шт.	8
	Сдача в аренду погрузочно-уборочной техники	шт.	5
<u>3.1</u>	<u>Прочие услуги автобазы</u>		
	Стоянка в гараже	шт.	14
	Мойка автомобилей	шт.	960
	Аренда ангаров	кв.м.	1772
<u>4.1</u>	<u>Прочие услуги</u>		
	Услуги по обеспечению внутриобъектного режима	шт.	9
	Услуги по сдаче рекламных площадей	шт.	4
	Услуги по медицинскому обслуживанию	шт.	3
	Услуги по аренде оборудования	шт.	2

## 5.2. Динамика выпуска продукции в разрезе номенклатурных групп за последние 3 года

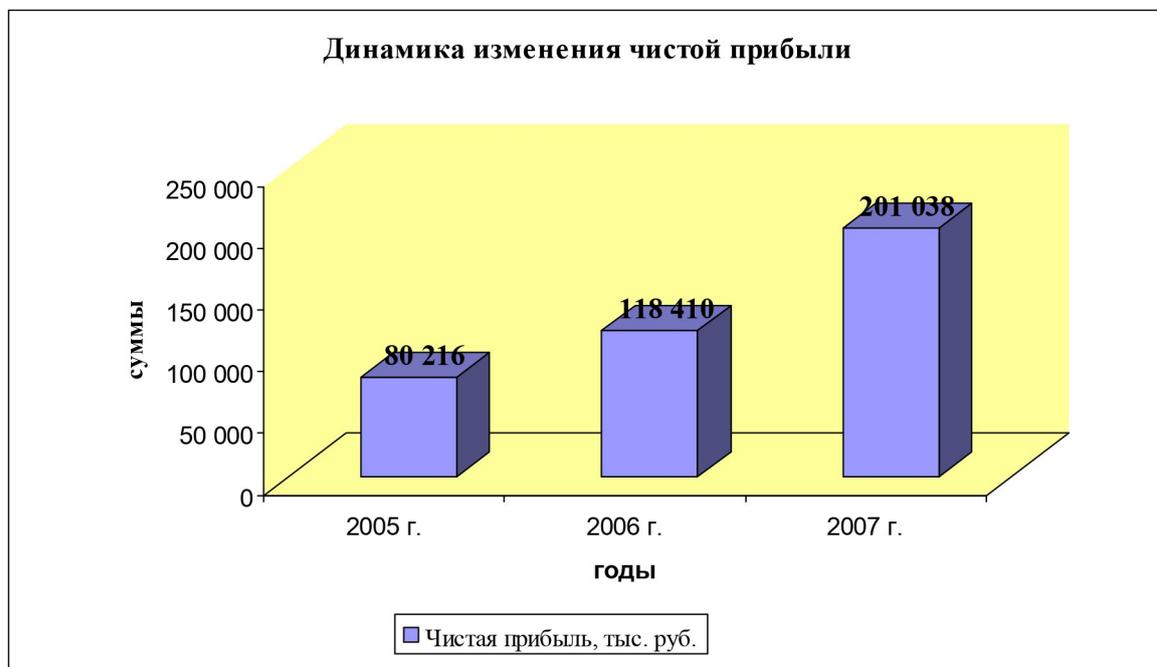


## Динамика выпуска продукции за последние 3 года

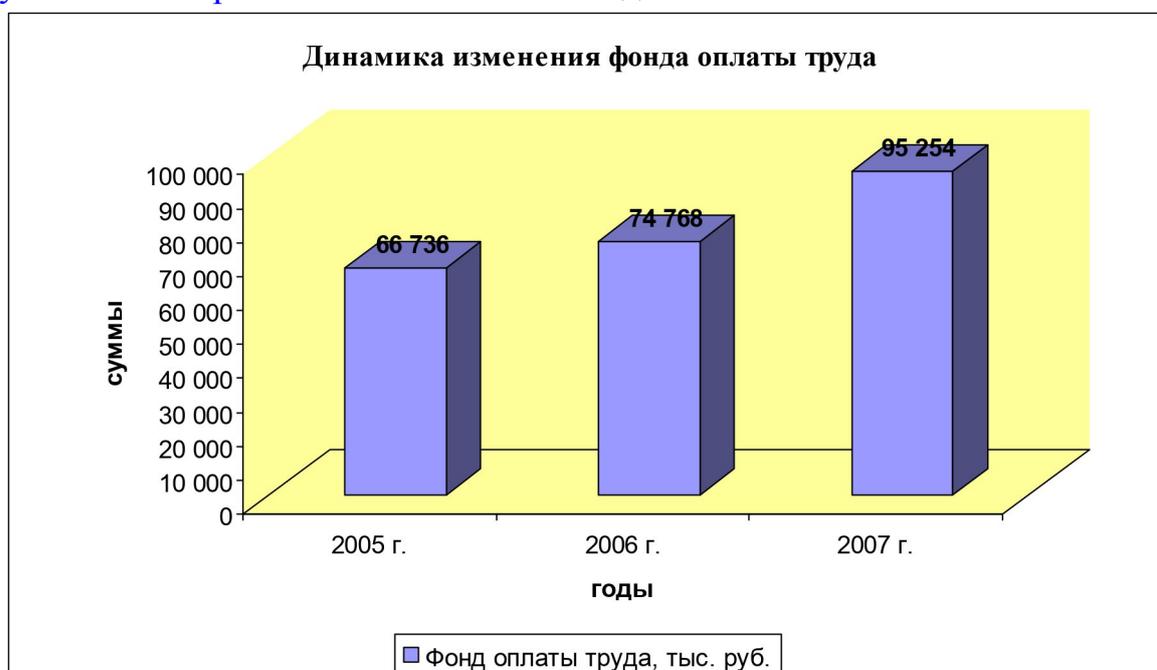


## Раздел 6. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности акционерного общества.

### 6.1. Анализ динамики результатов деятельности и финансового положения акционерного общества за последние 3 года

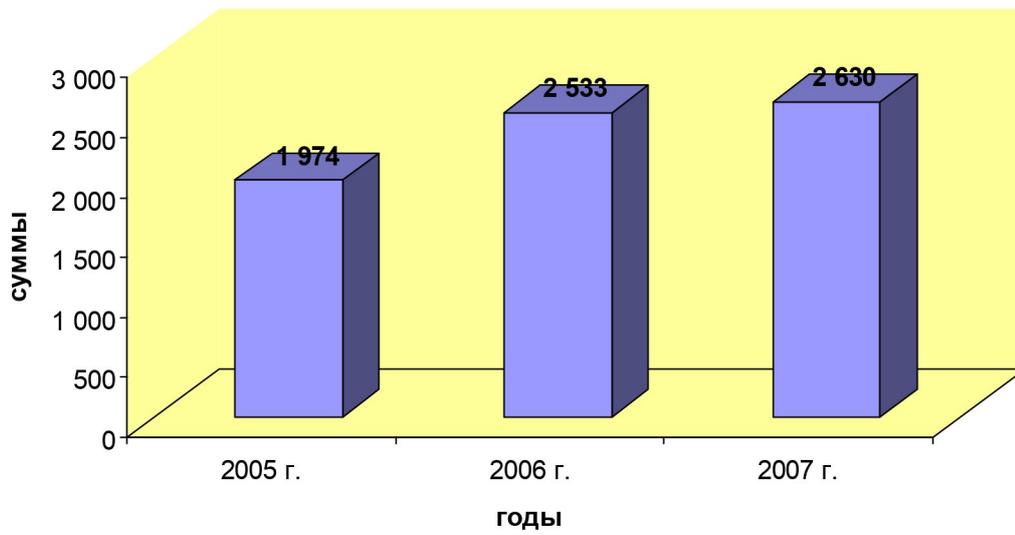


На основании приведенной динамики явно прослеживается тенденция увеличения прибыли с 2005 по 2007 год включительно.



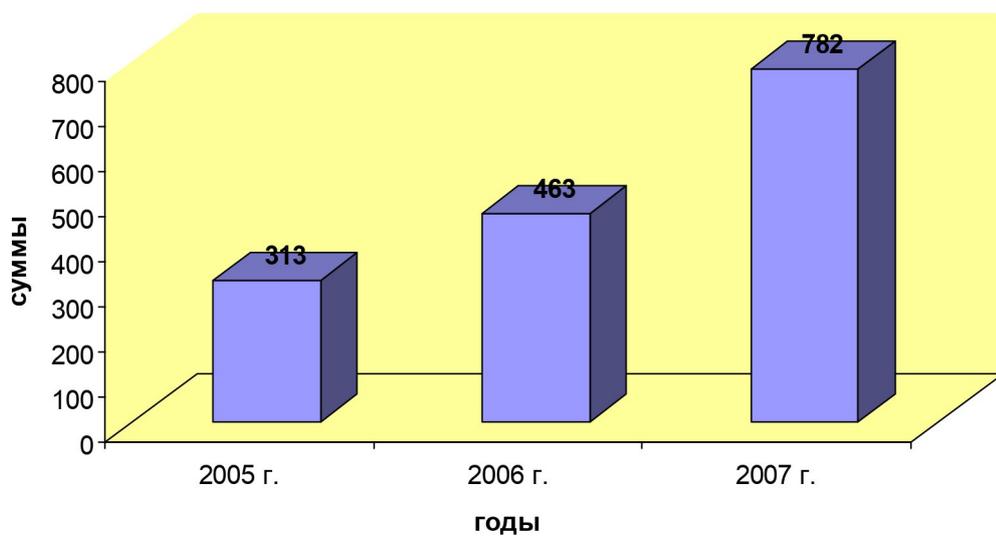
Увеличение фонда оплаты труда на 2007 год связано с увеличением заработной платы на 15%, увеличением числа водителей, объемом оказываемых услуг и увеличением парка автомобилей.

**Динамика изменения выручки на одного сотрудника в год**



■ Выручка на одного сотрудника в год, тыс. руб.

**Динамика изменения чистой прибыли на одного сотрудника в год**



■ Чистая прибыль на одного сотрудника, тыс. руб.

## Показатели ликвидности

Наименование	Рекомендуемые значения	2005 год (факт)	2006 год (факт)	2007 год (факт)
Коэффициент абсолютной ликвидности	0.2-0.5	1.84	8.30	2.25
Коэффициент срочной ликвидности	0.7-1.0	2.36	13.36	4.31
Чистый оборотный капитал, тыс. руб.	Положительная динамика –увеличение 10-15% в год	199 691	380 836	402 201

*Коэффициент абсолютной ликвидности* = (Денежные средства + краткосрочные финансовые вложения) / Краткосрочные обязательства

Рекомендуемое ограничение => 0,2. коэффициент показывает, какую часть краткосрочной задолженности предприятие может погасить за счет имеющихся денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, быстро реализуемых при необходимости (мгновенная платежеспособность).

*Коэффициент абсолютной ликвидности* = 2,25, что показывает, что у общества достаточно ликвидных средств для погашения краткосрочных обязательств.

*Коэффициент срочной ликвидности* = (Денежные средства + Краткосрочные инвестиции + НДС по приобретенным ценностям + Краткосрочная дебиторская задолженность + Прочие оборотные активы) / Текущие обязательства

Рекомендуемое ограничение >1, показывает отношение наиболее ликвидной части оборотных средств к краткосрочным обязательствам.

*Коэффициент срочной ликвидности* = 4,31.

*Чистый оборотный капитал* = Текущие активы – Текущие обязательства.

Рекомендуемое ограничение >0. Определяется как разность между текущими активами и текущими обязательствами. Чистый оборотный капитал необходим для поддержания финансовой устойчивости акционерного общества.

*Чистый оборотный капитал* = 402 201 тыс. рублей, что показывает, что текущие средства превышают текущие обязательства и означает, что предприятие не только может погасить свои текущие обязательства, но и имеет резервы для расширения деятельности.

## Показатели финансовой устойчивости

Наименование	Рекомендуемые значения	2005 год (факт)	2006 год (факт)	2007 год (факт)
Коэффициент финансовой независимости	0.5-0.8	0.85	0.96	0.76
Отношение суммарных обязательств к суммарным активам	0.2-0.5	0.15	0.04	0.24
Отношение суммарных обязательств к собственному капиталу	0.25-1.0	0.17	0.04	0.31

*Коэффициент финансовой независимости* = Собственный капитал / Суммарный пассив.

Рекомендуемые значения: 0,5-0,8. Характеризует зависимость акционерного общества от внешних займов (кредиторов).

*Коэффициент финансовой независимости* = 0,76, что свидетельствует об увеличении финансовой независимости предприятия, снижении риска финансовых затруднений в будущие периоды, повышении гарантии погашения предприятием своих обязательств.

*Отношение суммарных обязательств к суммарным активам* = (Суммарный пассив – Собственный капитал) / Суммарный актив

Рекомендуемые значения 0,2-0,5. Показывает, какая доля активов акционерного общества финансируется за счет суммарных обязательств.

*Отношение суммарных обязательств к суммарным активам* = 0,24.

*Отношение суммарных обязательств к собственному капиталу* = (Долгосрочные обязательства + Текущие обязательства) / Собственный капитал.

Рекомендуемые значения: 0,25-1. Показывает отношение кредитных и собственных источников финансирования.

*Отношение суммарных обязательств к собственному капиталу* = 0,31

## Показатели деловой активности

Наименование	2005 год (факт)	2006 год (факт)	2007 год (факт)
Оборачиваемость чистого оборотного капитала, раз	2.53	1.70	1.68
Оборачиваемость основных средств, раз	0.75	0.89	0.98
Оборачиваемость активов, раз	0.49	0.53	0.39
Оборачиваемость запасов, раз	37.51	39.84	30.68
Оборачиваемость краткосрочной дебиторской задолженности, дней	49.31	83.57	100.76

*Оборачиваемость чистого оборотного капитала = Выручка / Чистый оборотный капитал*

Показывает, насколько эффективно акционерное общество использует инвестиции в основной капитал и как это влияет на рост продаж.

*Оборачиваемость чистого оборотного капитала = 1,68*, то есть общество эффективно использует чистый оборотный капитал.

*Оборачиваемость основных средств = Выручка / Основные средства*

Характеризует эффективность использования акционерным обществом имеющихся в распоряжении основных средств.

*Оборачиваемость основных средств = 0,98*, показывает, что общество эффективно использует основные средства.

*Оборачиваемость активов = Выручка / Суммарные активы*

Характеризует эффективность использования акционерным обществом всех имеющихся ресурсов независимо от источников их привлечения. Данный коэффициент показывает, сколько раз в год совершается полный цикл производства и обращения, приносящий соответствующий эффект в виде прибыли.

*Оборачиваемость активов = 0,39*.

*Оборачиваемость запасов = Себестоимость / Запасы*

Отражает скорость реализации запасов.

*Оборачиваемость запасов = 30,68*, показывает, что средств, связанной в этой группе наименее ликвидных активов, мало.

*Оборачиваемость краткосрочной дебиторской задолженности = (Краткосрочная дебиторская задолженность / Выручка) \* 360*

Показывает среднее число дней, требуемое для взыскания задолженности.

*Оборачиваемость краткосрочной дебиторской задолженности = 100,76 дней*, показывает, что возможны трудности со взысканием средств со счетов дебиторов.

## Показатели рентабельности

Наименование	2005 год (факт)	2006 год (факт)	2007 год (факт)
Рентабельность внеоборотных активов, %	11	14	17
Рентабельность заемного капитала, %	53	245	50
Рентабельность собственного капитала, %	9	10	15

*Рентабельность внеоборотных активов = Чистая прибыль / Внеоборотные активы.*

Отражает эффективность использования основных средств и прочих внеоборотных активов.

*Рентабельность внеоборотных активов = 0,17*, динамика показателя за последние 3 года показывает, что рентабельность внеоборотных активов повышается.

*Рентабельность заемного капитала = Чистая прибыль / (Долгосрочные обязательства + Текущие обязательства)*

Отражает эффективность использования заемного капитала.

*Рентабельность заемного капитала = 0,50.*

*Рентабельность собственного капитала = Чистая прибыль / Собственный капитал*

Отражает эффективность использования собственного капитала.

*Рентабельность собственного капитала = 0,15*, динамика показателя за последние 3 года показывает, что рентабельность собственных средств повышается.

### **6.2. Отчет о выполнении стратегического бизнес-плана, оперативных планов развития и бюджетов акционерного общества**

В связи с тем, что разработка стратегического бизнес-плана по постановлению Правительства Москвы от 3 июля 2007г. №576-ПП «О порядке взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при реализации прав акционера по акциям, находящимся в собственности города Москвы, и принципах стратегического и оперативного планирования, организации системы контроля и оценки эффективности финансово-хозяйственной деятельности акционерных обществ, акции которых находятся в собственности города Москвы» производилась впервые в 2007 году, отчет о его выполнении не предоставляется.

### 6.2.1. Анализ исполнения бюджета доходов и расходов за 2007г.

Бюджет доходов и расходов на 2007 год был утвержден 22 декабря 2006г. решением Совета директоров. Новая редакция бюджета, с внесенными изменениями, была утверждена 14 сентября 2007 года решением Советом директоров.

СТАТЬИ ЗАТРАТ	Доля статьи в расходах	План	Факт	Отклонение	в %
Фонд оплаты труда (с ЕСН)	19,3%	95 569 489	95 254 019	-315 470	-0,3%
Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды	4,0%	19 725 890	21 084 706	1 358 816	7%
Коммунальные расходы	6,3%	31 249 400	25 786 444	-5 462 956	-17%
Услуги охраны	8,0%	39 919 212	36 635 064	-3 284 148	-8%
Содержание оборудования	32,2%	159 880 430	158 439 461	-1 440 969	-1%
Капитальный и текущий ремонт ОС	5,3%	26 077 034	36 939 244	10 862 210	42%
Амортизация ОС	11,0%	54 361 759	58 243 415	3 881 656	7%
Общехозяйственные расходы	8,1%	40 235 946	33 717 873	-6 518 073	-16%
<i>в т.ч. транспортные расходы</i>		<i>8 297 177</i>	<i>9 332 317</i>	<i>1 035 140</i>	<i>12%</i>
<i>расходы АУП</i>		<i>40 235 947</i>	<i>33 717 873</i>	<i>-6 518 074</i>	<i>-16%</i>
<i>внутреннее перераспределение (снимаются транспортные расходы)</i>		<i>-8 927 177</i>	<i>-9 332 317</i>	<i>-405 140</i>	<i>5%</i>
Налоги и сборы	2,9%	14 602 185	9 413 930	-5 188 255	-36%
Прочие расходы связанные с производством и реализацией	2,9%	14 611 853	21 720 665	7 108 812	49%
<b>ИТОГО расходов</b>	<b>100%</b>	<b>496 233 199</b>	<b>497 234 822</b>	<b>1 001 622</b>	<b>0,2%</b>
Доходы		<b>633 933 199</b>	<b>675 972 788</b>	<b>42 039 589</b>	<b>7%</b>
<b>Прибыль</b>		<b>137 700 000</b>	<b>178 737 966</b>	<b>41 037 967</b>	<b>30%</b>
<b>Производственная рентабельность</b>		<b>28%</b>	<b>36%</b>	<b>8%</b>	
<b>Рентабельность продаж</b>		<b>22%</b>	<b>26%</b>	<b>4%</b>	

За 2007 г. Обществом были запланированы расходы в размере 496 233 тыс. руб., доходы в размере 633 933 тыс. руб., фактически расходы в 2007г. составили 497 235 тыс. руб., а доходы 675 973 тыс. руб. Отклонения по

расходам составляют 1 002 тыс. руб. (что составляет 0,2%), по доходам 42 039 тыс. руб. или 7% . При этом отклонение прибыли от продаж составляет 41 038 тыс. руб. или 30%.

Производственная рентабельность Общества (отношение прибыли от продаж к себестоимости) возросла на 8% , что произошло в основном за счет экономии по статье «коммунальные услуги», «общехозяйственные расходы» и «налоги и сборы». Анализ этих показателей будет приведен далее.

Перерасход по статье «Капитальный ремонт ОС» связан с увеличением затрат на ремонт и реконструкцию административно-офисного здания по адресу ул. Новый Арбат, 36/9.

Для более детального изучения расходов и отражения динамики можно привести анализ отклонений фактических расходов за 2007 относительно этих же показателей 2006 года.

### **6.2.2. Сравнительный анализ исполнения бюджетов доходов и расходов за 2006 и 2007г.**

<b>СТАТЬИ ЗАТРАТ</b>	<b>2006г.</b>	<b>2007г.</b>	<b>Отклонение</b>	<b>%</b>
Фонд оплаты труда (с ЕСН)	74 767 778	95 254 019	20 486 241	27%
Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды	12 639 368	21 084 706	8 445 338	67%
Коммунальные расходы	23 602 391	25 786 444	2 184 053	9%
Услуги охраны	32 700 923	36 635 064	3 934 141	12%
Содержание оборудования	138 795 082	158 439 461	19 644 379	14%
Капитальный ремонт ОС	18 360 843	36 939 244	18 578 401	101%
Амортизация ОС	50 163 348	58 243 415	8 080 067	16%
Общехозяйственные расходы	18 953 696	33 717 873	14 764 177	78%
Налоги и сборы	18 049 787	9 413 930	-8 635 857	-48%
Прочие расходы связанные с производством и реализацией	24 852 822	21 720 665	-3 132 157	-13%
Городской заказ	65 353 510			
<b>ИТОГО расходов</b>	<b>478 239 548</b>	<b>497 234 822</b>	<b>18 995 273</b>	<b>4%</b>
<b>Доходы</b>	<b>648 399 975</b>	<b>675 972 788</b>	<b>27 572 813</b>	<b>4%</b>
<b>Прибыль</b>	<b>170 160 427</b>	<b>178 737 966</b>	<b>8 577 540</b>	<b>5%</b>
<b>Производственная рентабельность</b>	<b>36%</b>	<b>36%</b>	<b>0%</b>	
<b>Рентабельность продаж</b>	<b>26%</b>	<b>26%</b>	<b>0%</b>	

Значительные увеличения показателей за 2007 год относительно периода за 2006 год произошли по следующим статьям:

- по статье «Фонд оплаты труда» увеличение составляет 20 486 тыс. руб. или 27%, что связано с повышением заработной платы у сотрудников и увеличением численности сотрудников на автобазе.

- по статье «Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды» увеличение затрат на эту статью составило 67% или 8 445 тыс. руб.

- по статье «Содержание оборудования» увеличение составило 19 644 тыс. руб. или 14%.

- по статье «Капитальный ремонт» отклонение показателей составило 18 578 тыс. руб. или 101%.

- по статье «Общехозяйственные расходы» увеличение показателей составило 14 764 тыс. руб. или 78%. Такое большое отклонение в сторону увеличения связано со следующими факторами: во-первых, в 2006-м году некоторые расходы относились на расходы по аренде (например, канцелярские расходы, з/пл и другие расходы отдела режима, расходы на услуги связи и т.д.), в 2007-м году все расходы носят адресный характер и распределяются по подразделениям, для нужд которых они осуществлялись; во-вторых, увеличение связано с ростом заработной платы сотрудников АУП; в-третьих, оказал влияние рост цен на товары и услуги;

- экономия по статье «Налоги и сборы» составила 8 636 тыс. руб. или 48% по сравнению с 2006г. Это связано с тем, что в феврале 2007г. было заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 05.09.1995 г. № М-01-002981, в результате чего была достигнута экономия по арендной плате за земельный участок, расположенный по адресу ул. Новый Арбат, дмвл. 36/9;

- уменьшение затрат по статье «Прочие расходы связанные с производством и реализацией» произошло на 13 %, что составило 3 132 тыс. руб. Это также имеет непосредственное отношение к принципу адресности расходов, в результате чего к «Прочим расходам» относятся незначительные или разовые платежи, которые нецелесообразно выделять в отдельную статью затрат;

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

### **6.2.3. Исполнение бюджета доходов и расходов по аренде за 2007 г.**

<b>СТАТЬИ ЗАТРАТ</b>	<b>План</b>	<b>Факт</b>	<b>Отклонение</b>	<b>в %</b>
Фонд оплаты труда (с ЕСН)	828 842	300 658	-528 184	-64%
Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды	0	362 222	362 222	100%
Коммунальные расходы	29 232 502	24 765 839	-4 466 663	-15%
Услуги охраны	37 554 805	34 296 081	-3 258 724	-9%
Содержание оборудования	144 941 930	137 064 632	-7 877 299	-5%
Капитальный ремонт ОС	26 072 034	36 008 331	9 936 297	38%
Амортизация ОС	22 172 781	21 856 169	-316 611	-1%
Общехозяйственные расходы	33 218 353	27 612 072	-5 606 281	-17%

<b>СТАТЬИ ЗАТРАТ</b>	<b>План</b>	<b>Факт</b>	<b>Отклонение</b>	<b>в %</b>
<i>в т.ч.транспортные расходы</i>	6 031 881	5 971 937	-59 944	-1%
<i>расходы АУП</i>	27 186 472	21 640 134	-5 546 337	-20%
Налоги и сборы	10 996 547	6 260 627	-4 735 920	-43%
Прочие расходы связанные с производством и реализацией	2 004 563	2 916 654	912 091	46%
<b>ИТОГО расходов</b>	<b>307 022 356</b>	<b>291 443 284</b>	<b>-15 579 073</b>	<b>-5%</b>
<b>Доходы</b>	<b>428 333 579</b>	<b>429 211 028</b>	<b>877 450</b>	<b>0,2%</b>
<b>Прибыль</b>	<b>121 311 223</b>	<b>137 767 744</b>	<b>16 456 521</b>	<b>14%</b>
<b>Производственная рентабельность</b>	<b>40%</b>	<b>47%</b>	<b>7%</b>	
<b>Рентабельность продаж</b>	<b>28%</b>	<b>32%</b>	<b>4%</b>	

\* ФОТ группы инженерно-хозяйственного обслуживания (работающие по совместительству)

Анализ исполнения бюджета доходов и расходов по аренде за 2007 г. отражает отклонение фактических расходов и доходов от плановых показателей. Уменьшение фактических расходов на 15 579 тыс.руб. или на 5%, при практически неизменяемых доходах, сказалось на увеличении прибыли, и ее отклонение от запланированной составило 16 457 тыс. руб. или 14%. При этом фактическая рентабельность продаж по этому виду деятельности достигла 32%, что на 4% больше этого показателя в 2006г. Рассматривая прибыль, которая составила 137 768 тыс. руб., можно сделать вывод, что сдача в аренду нежилых помещений остается для Общества наиболее перспективным и привлекательным видом деятельности.

Планируемые доходы от поступлений арендной платы за 2007г. по помещениям находящимся в собственности ОАО «Олимп» составляли 428 333 578 руб., фактические доходы от арендной платы составили 429 211 028 руб., что на 877 450 руб. больше, чем запланировано.

#### Доходы от аренды недвижимого имущества ОАО "Олимп" за 2007г.

<b>Арендатор</b>	<b>План в руб.</b>	<b>Факт в руб.</b>	<b>Отклонение</b>	
	без НДС	без НДС	в руб.	в %
Здание по ул. Новый Арбат,36/9	374 767 117	374 291 115	-476 002	-0,13%
Здание по ул. Новый Арбат,36/9, корп. 2	3 301 860	1 295 891	-2 005 969	-60,75%
Рублевское шоссе,121	19 576 271	22 118 645	2 542 374	12,99%
Здание по ул. Новый Арбат,11	11 229 445	12 235 986	1 006 541	8,96%
Здание по ул. Расплетина,12, корп.1	19 458 885	19 269 391	-189 494	-0,97%
<b>ИТОГО по всем зданиям:</b>	<b>428 333 578</b>	<b>429 211 028</b>	<b>877 450</b>	<b>0,20%</b>

Изменение показателей планируемых доходов вызвано следующими причинами:

По зданию ул. Новый Арбат,36/9 изменение запланированных показателей в сторону уменьшения на 476 002 рубля:

- на январь 2007г. ЗАО «Страховая группа «Спасские ворота»» была установлена арендная ставка, действующая в 2006 г.

- в марте 2007г. ФХУ Мэрии Москвы передало ОАО «Олимп» помещение площадью 59,6 кв.м., но при этом в октябре 2007г. была увеличена арендная ставка и размер арендуемой площади на 6,3 кв.м.

- в ноябре 2007г. увеличена арендуемая площадь ООО «Олимп-Экспосервис»

Часть помещений переданных ранее переданных МФЗПП, в частности ком.2705-2707, были сданы в аренду в ЗАО "Восточноевропейская компания делового сотрудничества"

Так же ООО "МБГ Бьюти" была передана в аренду дополнительная комната. По зданию ул. Новый Арбат, 36/9, стр. 2 изменение запланированных показателей в сторону уменьшения доходов на 2 005 969 руб.

Причина уменьшения - внесение помещения в Уставной капитал ООО «Глостер» с 22 мая 2007г.

По зданию Рублевское шоссе,121 изменение запланированных показателей в сторону увеличения доходов на 2 542 374 руб.:

-увеличение доходов произошло за счет повышения с марта 2007г. арендной платы

По зданию ул. Новый Арбат,11 изменение запланированных показателей в сторону увеличения на 1 006 541 руб.:

- за счет повышения Департаменту науки и промышленной политики ставки арендной платы

- за счет сдачи в аренду свободной комнаты

По зданию ул. Расплетина,12 изменение запланированных показателей в сторону уменьшения на 189 494 руб.:

- произошло за счет уменьшения арендуемой площади у ЗАО "СУ-67"

- за счет уменьшения арендуемой площади у ЗАО «М.Е.К.А.» на 36,9 кв.м.

- была увеличена арендная ставка у ООО «Спецстройэкология»

Значительная экономия расходов по аренде за 2007г. видна по статье «Коммунальные услуги», Она составила 4 466 тыс. руб. (15% от запланированных показателей). Это объясняется погодными условиями 2006 и 2007 года: в 2006-м году зафиксированы рекордно низкие температуры, что было учтено при планировании расходов на тепло в 2007г. Но и в 2007 году температура воздуха в зимние месяцы была достаточно теплой. В результате этого экономия по статье в первом квартале составила 4,3 млн. рублей или

почти 40%, во втором квартале 522 тыс. рублей или 9%. и в четвертом квартале 429 тыс. руб. или 6% от запланированных показателей.

Экономия расходов в размере 3 259 тыс. руб. зафиксирована по статье «Услуги охраны». При этом в первом квартале отклонение составило 1 175 тыс. руб., во втором 845 тыс. руб., в третьем 848 тыс. руб. и в четвертом 391 тыс. руб. Отклонение в основном связано с расходами на вневедомственную охрану здания по адресу ул. Новый Арбат, дмвл. 36/9 (милиция). Планируемое увеличение цены было заложено в бюджете в размере 20% (в соответствии с принятой в бюджете политикой), фактическое увеличение в январе-феврале 2007 года составило 4%, с марта 2007-го года 13%.

Значительная экономия расходов по аренде за 2007г. видна по статье «Содержание оборудования». Это связано с уменьшением размера ежемесячного платежа в связи с расторжением договора по комплексному обслуживанию оборудования здания с ООО «Олимпкапстрой» и заключение договора с ООО «Олимп-Сервис».

Экономия по статье «Налоги и сборы» в размере 4 736 тыс. руб. (43%) связана с заключением в феврале 2007г. дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 05.09.1995 г. № М-01-002981, в результате чего была достигнута экономия по арендной плате за земельный участок, расположенный по адресу ул. Новый Арбат, дмвл. 36/9;

Экономия расходов по статье «Общехозяйственные расходы» составила 5 606 тыс. руб. или 17%. Причины отклонения будут рассмотрены отдельно в разделе «Исполнение бюджета общехозяйственных расходов за 2007»

По статье «Капитальный ремонт ОС» затраты превышают запланированные показатели на сумму 9 936 тыс. руб.

Это связано с увеличением затрат на ремонт и реконструкцию административно-офисного здания по адресу ул. Новый Арбат, 36/9.

- ремонт помещений правого крыла 31 этажа;
- ремонт лестницы и площади входа в конференц-зал;
- капитальный ремонт лестницы со стороны улицы ул. Новый Арбат;
- замена имеющихся дверей между этажами на алюминиевые

#### **6.2.4. Исполнение бюджета доходов и расходов по транспортным услугам за 2007 г.**

<b>СТАТЬИ ЗАТРАТ</b>	<b>План</b>	<b>Факт</b>	<b>Отклонение</b>	<b>в %</b>
Фонд оплаты труда (с ЕСН)	87 445 276	88 921 837	1 476 561	2%
Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды	19 214 890	20 515 684	1 300 794	7%
Коммунальные расходы	2 016 898	1 020 605	-996 293	-49%
Услуги охраны	1 500 000	1 372 881	-127 119	-8%
Содержание оборудования	14 477 948	20 822 319	6 344 371	44%

<b>СТАТЬИ ЗАТРАТ</b>	<b>План</b>	<b>Факт</b>	<b>Отклонение</b>	<b>в %</b>
Капитальный ремонт ОС	5 000	909 116	904 116	18082%
Амортизация ОС	31 291 379	35 350 238	4 058 859	13%
Общехозяйственные расходы	5 385 753	4 841 071	-544 682	-10%
<i>В т.ч. транспортные расходы</i>	2 598 982	3 061 454	462 473	18%
<i>Расходы АУП</i>	11 713 948	11 111 934	-602 014	-5%
<i>Снимается с подразделения</i>	-8 927 177	-9 332 317	-405 140	5%
Налоги и сборы	3 605 638	3 153 304	-452 334	-13%
Прочие расходы связанные с производством и реализацией	11 669 583	12 180 717	511 134	4%
<b>ИТОГО расходов</b>	<b>176 612 365</b>	<b>189 087 772</b>	<b>12 475 407</b>	<b>7%</b>
<b>Доходы</b>	<b>184 557 873</b>	<b>218 445 144</b>	<b>33 887 271</b>	<b>18%</b>
<b>Прибыль</b>	<b>7 945 508</b>	<b>29 357 372</b>	<b>21 411 864</b>	<b>269%</b>
<b>Производственная рентабельность</b>	<b>4%</b>	<b>16%</b>	<b>11%</b>	
<b>Рентабельность продаж</b>	<b>4%</b>	<b>13%</b>	<b>9%</b>	

По расходам видны отклонения фактических показателей от плановых в сторону увеличения расходов на 12 475 тыс. руб. Это связано с увеличением расходов по таким статьям, как:

По статье «Фонд оплаты труда» увеличение расходов на 1 477 тыс. руб. Это связано с увеличением численности сотрудников, в связи с приобретением новых автомобилей.

Перерасход по статье «Содержание оборудования» на 6 344 тыс. руб. связан с увеличением расходов на ремонт автомашин.

По статье амортизация также зафиксирован перерасход на 4 059 тыс. руб., что связано с покупкой новых автомобилей.

Сильное отклонение показателей в сторону увеличения расходов наблюдается по статье «Капитальный ремонт ОС». Перерасход составил 904 тыс. руб. Такое увеличение затрат связано с ремонтом мойки гаража.

Основными статьями расходов для автобазы ОАО «Олимп» являются:

- Фонд оплаты труда (47% в общей сумме расходов);
- Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды (10,1% от общей суммы расходов).
- Содержание оборудования (11% от общей суммы расходов)
- Амортизация ОС (18,7% от общей суммы расходов);

Экономия затрат на «Коммунальные услуги» на 996 тыс. руб. обосновывается теми же фактами, которые приведены в разделе «Исполнение бюджета доходов и расходов по аренде».

Фактические доходы по автобазе за 2007 г. превысили запланированные показатели на 33 887 тыс. руб. или на 18% и составили 189 088 тыс.руб. Основными источником дохода являются средства полученные от сдачи машин в аренду Московской городской думе, Контрольно-счетной палате г. Москвы, ГУП «Автохозяйство ФХУ Мэрии г. Москвы», ГУП г. Москвы «Медицинский центр Управления делами Мэра и Правительства Москвы»

При этом получены дополнительные доходы по контрагенту МГД за счет сверхурочной работы. Также появился новый клиент ЗАО «Трест МСМ-1», а во втором квартале добавилось ООО «Олимп-Сервис».

При совокупном влиянии вышеперечисленных факторов фактически полученная прибыль подразделения превысила планируемую более чем в три раза.

Увеличение доходов на 18% позволило увеличить рентабельность продаж

Фактические показатели рентабельности продаж увеличились в три раза. Значение этого показателя достигло 13% по сравнению с запланированными 4 %.

#### 6.2.5. Исполнение сметы прочих доходов и расходов за 2007г.

СТАТЬИ ЗАТРАТ	План	Факт	Отклонение	в %
Фонд оплаты труда (с ЕСН)	7 295 371	6 031 524	-1 263 847	-17%
Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды	511 000	206 800	-304 200	-60%
Коммунальные расходы	0	0	0	
Услуги охраны	864 407	966 102	101 695	12%
Содержание оборудования	460 552	552 511	91 959	20%
Капитальный ремонт ОС	0	21 797	21 797	
Амортизация ОС	897 600	1 037 008	139 408	16%
Общехозяйственные расходы	1 631 841	1 264 730	-367 111	-22%
<i>В т.ч. транспортные расходы</i>	<i>296 314</i>	<i>298 925</i>	<i>2 611</i>	<i>1%</i>
<i>расходы АУП</i>	<i>1 335 527</i>	<i>965 806</i>	<i>-369 721</i>	<i>-28%</i>
Налоги и сборы	0	0	0	
Прочие расходы связанные с производством и реализацией	937 707	6 623 294	5 685 587	606 %
<i>в т.ч. услуги КМО для ФХУ Мэрии г. Москвы</i>		<i>5 943 112</i>	<i>5 943 112</i>	
<b>ИТОГО расходов</b>	<b>12 598 477</b>	<b>16 703 766</b>	<b>4 105 289</b>	<b>33%</b>
<b>Доходы</b>	<b>21 041</b>	<b>28 316</b>	<b>7 274 869</b>	<b>35%</b>

СТАТЬИ ЗАТРАТ	План	Факт	Отклонение	в %
	747	616		
<i>в т.ч. услуги КМО для ФХУ Мэрии г. Москвы</i>		6 128 734	6 128 734	
<b>Прибыль</b>	<b>8 443 270</b>	<b>11 612 850</b>	<b>3 169 580</b>	<b>38%</b>
<b>Производственная рентабельность</b>	<b>67%</b>	<b>70%</b>	<b>3%</b>	
<b>Рентабельность продаж</b>	<b>40%</b>	<b>41%</b>	<b>1%</b>	

В состав прочих видов деятельности ОАО «Олимп» включаются:

- услуги отдела режима;
- медицинские услуги;
- услуги по размещению рекламы;
- услуги по сдаче в аренду оборудования;
- услуги КМО, оказываемые ФХУ Мэрии г. Москвы (новый вид деятельности, введен в первом квартале).

Планируемый объем доходов за 2007 г. составил 21 042 тыс. руб., фактически получено 28 317 тыс. руб., отклонение составляет 7 275 тыс. руб.

При этом недополучено доходов по следующим направлениям:

- Отдел медицинского обслуживания. Планируемый доход 1 200 тыс. руб., доходы по факту составили 1 047 тыс. руб. Недополучено доходов на сумму 153 тыс. руб.

- Сдача в аренду рекламных площадей. Планируемый доход 6 015 тыс. руб., доходы по факту составили 1 126 тыс. руб. Недополучено доходов на сумму 4 889 руб. Это связано с тем, что не сдается в аренду участок на крыше здания гостиницы «МИР» (в связи с запланированным сносом здания и расторжением договора по этой причине), не сдается в аренду участок на крыше здания (стилобат, левая сторона).

Получено доходов сверх запланированных по следующим направлениям:

- Отдел режима. Планируемый доход за 2007г. составил 11 829 тыс. руб., фактический доход 17 902 тыс. руб. Доходы возросли на 6 072 тыс. руб. Причиной увеличения доходов является увеличение в феврале 2007г. тарифов на выдаваемые автомобильные пропуска, на оказание услуг по обслуживанию сигнализации.

Запланированные и фактические показатели доходов по направлению «сдача в аренду оборудования» совпадают. Они составили 1 997 тыс. руб.

По расходам:

Экономия:

- Отдел режима. Планируемый расход 8 435 тыс. руб., расход по факту 7 413. Отклонение составляет 1 022 тыс. руб.

- Сдача в аренду рекламных площадей. Планируемый расход 1 068 тыс. руб. расход по факту 234 тыс. руб. Отклонение 834 тыс. руб.

- Аренда оборудования. Планируемый расход 620 тыс. руб., расход по факту 595 тыс. руб. Отклонение составляет 25 тыс. руб.

Услуги КМО, оказываемые ОАО «Олимп» ФХУ Мэрии г. Москвы, не были предусмотрены в плане. По этой причине доходы Общества увеличились на 6 129 тыс.руб. относительно планируемых, а расходы возросли на 5 943 тыс.руб.

Прибыль по «Прочим доходам и расходам» относительно запланированных показателей увеличилась на 3 169 тыс. рублей.

#### **6.2.6. Исполнение бюджета общехозяйственных расходов за 2007 года**

<b>СТАТЬИ ЗАТРАТ</b>	<b>План</b>	<b>Факт</b>	<b>Отклонение</b>	<b>%</b>
Фонд оплаты труда АУП	30 750 593	23 592 700	-7 157 893	-23%
в том числе : заработная плата АУП	16 004 550	13 496 736	-2 507 814	-16%
Резерв на вознаграждение по итогам года, дополнительное вознаграждение по Положению (с ЕСН)	8 400 683	7 389 294	-1 011 389	-12%
ЕСН	6 345 360	2 706 670	-3 638 690	-57%
Взносы по ДМС	488 640	539 999	51 359	11%
Юридические и консультационные услуги	1 095 509	1 285 978	190 469	17%
Информационные услуги	667 464	555 605	-111 859	-17%
Права на использование программ	534 211	984 585	450 374	84%
Услуги связи	2 171 529	760 106	-1 411 423	-65%
Оплата мобильной связи	546 000	274 633	-271 367	-50%
Услуги КМО	510 000	981 347	471 347	92%
Кадровое делопроизводство	1 980 000	2 349 177	369 177	19%
Транспортные расходы	8 927 177	9 332 318	405 141	5%
Аудиторские услуги	1 060 000	1 582 204	522 204	49%
Канцелярские товары	432 000	569 999	137 999	32%
Обслуживание оборудования	0	241 541	241 541	0%
<b>Итого:</b>	<b>49 163 123</b>	<b>43 050 192</b>	<b>-6 112 931</b>	<b>-12%</b>

Отклонение по статье ФОТ связано с плановым увеличением заработной платы сотрудников на 15%, однако повышение оплаты труда, фактически, происходит постепенно, при этом экономия при выплате вознаграждения по Положению за 2007 год составила 1 011 тыс. рублей.

Причиной экономии по статье «Услуги связи» на 1 411 тыс. руб. является то, что при составлении плана расходы на эксплуатационное обслуживание оборудования (система часофикации, система оповещения, НТВ плюс в VIP комнате) были учтены в составе расходов на услуги связи в составе Общехозяйственных расходов, фактически эти услуги были отнесены в состав расходов на содержание оборудования в здании по адресу ул. Новый Арбат, дмвл. 36/9.

Наибольшее отклонение в сторону увеличения затрат произошло по статьям:

- КМО на 471 тыс. рублей.;
- Кадровое делопроизводство на 369 тыс. руб.;
- Транспортные расходы на 405 тыс. руб.
- Аудиторские услуги на 522 тыс. руб.

#### 6.2.7. Постатейный анализ бухгалтерской отчетности за 2007 г.

##### Анализ активов баланса.

Актив баланса	в тыс.руб.			
	01.01.2007	31.12.2007	Изменени е	%
Основные средства	724 624	691 191	-33 433	-5%
Незавершенное строительство	33 146	410 208	377 062	1138%
Долгосрочные фин. вложения	60 071	93 406	33 335	55%
ОНА	3 055	2 731	-324	-11%
<b>Внеоборотные активы</b>	<b>820 896</b>	<b>1 197 536</b>	<b>376 640</b>	<b>46%</b>
Запасы	12 003	16 206	4 203	35%
<i>в т.ч. Материалы</i>	6 385	9 810	3 425	54%
<i>готовая продукция</i>	366	355	-11	-3%
<i>расходы будущих периодов</i>	5 252	6 041	789	15%
НДС	374	51 291	50 917	13614 %
Дебиторская задолженность	150 518	189 189	38 671	26%
Краткосрочные фин. вложения	230 000	154 000	-76 000	-33%
Денежные средства	17 784	108 091	90 307	508%

<b>Оборотные активы</b>	<b>410 679</b>	<b>518 777</b>	<b>108 098</b>	<b>26%</b>
-------------------------	----------------	----------------	----------------	------------

<b>Баланс</b>	<b>1 231 575</b>	<b>1 716 312</b>	<b>484 738</b>	<b>39%</b>
---------------	------------------	------------------	----------------	------------

### **Внеоборотные активы.**

#### **- Основные средства**

Уменьшение основных средств за период составило 33,4 млн. рублей (5%).

Как и в первом полугодии снижение стоимости основных средств произошло в основном за счет уменьшения стоимости зданий и сооружений. При этом расход связан с выбытием зданий по адресу ул. Народного Ополчения, д. 40 (снос) и по ул. Новый Арбат д. 36/9, корп. 2 (передано в УК ООО «ЛВМ») на общую сумму 14,1 млн. рублей и начисленной за период амортизацией в размере 18,7 млн. руб.

Снижение стоимости транспортных средств за счет начисленной амортизации было компенсировано приобретением новых основных средств.

#### **- Незавершенное строительство**

По статье «Незавершенное строительство» за 2007г. был зафиксирован рост в размере 377,1 млн. рублей, что составило 1 138% относительно начала отчетного года.

Основной причиной увеличения стали:

- вложения в строительство здания по ул. Народного Ополчения, д. 40, корп. 2 в размере 114,9 млн. руб.;
- приобретение основных средств для автобазы (приобретено ОС на 57,8 млн. руб.)
- вложение в строительство многофункционального комплекса по адресу ул. Новый Арбат 36/9 в размере 242,1 млн. руб.

#### **- Долгосрочные финансовые вложения**

По статье долгосрочные финансовые вложения были зафиксированы следующие изменения:

- вклад в уставной капитал «Атаэр» в размере 34,1 млн. руб.
- реализована доля в Уставной капитал ООО «ЛВМ» (764 967 руб.)
- реализована доля в УК ООО «Оллмед» (стоимость доли по балансу 20 тыс. руб.);
- реализована часть доли в УК ОАО «Олимпкапстрой» (4 тыс. рублей, осталось 19 тыс.);
- реализована доля в УК ООО «Олимпия» (1 875 рублей).

В итоге сумма долгосрочных вложений за 2007 увеличилась на 33,5 млн. рублей (55%).

### **Оборотные активы**

## - Запасы

Запасы	Остаток на 01.01.07 г.	Приход	Расход	Остаток на 31.12.07 г.
материалы	6 385 319,47	32 821 520,10	29 396 595,87	9 810 243,70
готовая продукция	365 582,57	29 830,51	40 847,33	354 565,75
расходы будущих периодов	5 251 880,86	18 308 544,54	17 519 548,47	6 040 876,93
<b>ИТОГО:</b>	<b>12 002 782,90</b>	<b>51 159 895,15</b>	<b>46 956 991,67</b>	<b>16 205 686,38</b>

За 2007 год оборот по материалам составил 32,8 млн. рублей по приходу и 29,4 млн. рублей по расходу.

При этом большая часть по оборотам приходится на автобазу.

-приобретено топлива на 16,1 млн. руб.

- списано топлива на сумму 16 млн. руб.

Оборот по статье готовая продукция связан с реализацией остатков по Городскому заказу за 2006 год, остаток состоит из числящихся в составе активов ОАО «Олимп» книг «Олимп нам 10 лет».

Статья расходы будущих периодов состоит из отпусков будущих периодов, подписки на печатные издания, страхования автотранспорта, здания, ДМС и программного продукта, которые ежеквартально списываются на производственные расходы.

## - Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность Общества увеличилась с 01.01.2007 года на 38,7 млн. рублей.

При этом на 31.12.2007 г. дебиторская задолженность состоит из:

Поставщики и подрядчики	143 173 415,83
Задолженность по арендной плате	7 662 906,31
Задолженность по прочим услугам	16 562 399,97
<i>в том числе по услугам автобазы</i>	<i>15 768 362,90</i>
Прочие дебиторы	10 174 931,63
Задолженность по налогам и сборам	11 305 647,98
Прочие расчеты с персоналом	2 100,52
Расчеты по социальному страхованию	308 078,57
<b>ИТОГО:</b>	<b>189 189 480,81</b>

Основными дебиторами по статье «Поставщики и подрядчики» являются:

- ОАО «Московская городская электросетевая компания» (48 689 тыс. рублей);

- ОАО «Москапстрой» (50 000 тыс. рублей);

- ОАО «МОСЭНЕРГО» (13 440 тыс. руб.);

- ООО «Экопроект-Плаз» (5 419 тыс. руб.);

- ООО «Строительная компания СМУ-2» (9 316 тыс. руб.)

Основные дебиторы по арендной плате:

- ЗАО «Восточноевропейская компания делового сотрудничества» (1 260 тыс. руб.)

- Государственное учреждение «Московское областное региональное отделение Фонда социального страхования РФ» (1 519 тыс. руб.)

- ОАО «МСК групп» (584 тыс. руб.)

- Фонд развития международного университета (402 тыс. руб.)

Основные дебиторы по услугам автобазы:

- ОАО «Олимпкапстрой» (9 362 тыс. рублей);

- ГУП «Медицинский центр Управления делами Мэра и Правительства г. Москвы» (3 814 тыс. рублей);

- ГУП «Автохозяйство ФХУ Мэрии г. Москвы» (1 505 тыс. руб.)

Основные дебиторы по прочим дебиторам:

- Департамент финансов г. Москвы (7 500 тыс. руб.)

Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности по налогам и сборам

<b>Виды налогов</b>	<b>Дебиторская задолженность, руб.</b>	<b>Кредиторская задолженность, руб.</b>
НДС	2 455 193,21	
Налог на прибыль организации		14 269 212,21
НДФЛ	647 885,46	
Арендная плата за землю	8 134 008,95	
Налог на имущество		3 178 019,66
Налог на операции с ценными бумагами		15 518,65
Прочие налоги	338,53	50 016,83
Расчеты по ЕСН с Федеральным бюджетом (6%)	68 221,83	
Транспортный налог		1 409 713,70
Итого:	11 305 647,98	18 922 481,05
<b>ИТОГО:</b>		<b>7 616 833,07</b>

### **- Краткосрочные финансовые вложения**

Статья состоит из средств вложенных Обществом в векселя. На начало года сумма в векселях составляла 230 млн. рублей, на конец 2007г.- 154 млн. руб. За рассматриваемый период доход по вложенным средствам составил 12,2 млн. рублей.

## **- Денежные средства**

Денежные средства Общества размещены на счетах в ОАО «Банк Москвы» (остаток на конец периода 43,6 млн. рублей), КБ «АЛЬТА-БАНК» (64,2 млн. рублей), в кассе Общества 29,7 тыс. рублей).

## Анализ пассива баланса.

тыс.руб.

Пассив баланса	01.01.2007	31.12.2007	Изменение	%
Уставной капитал	541 793	751 231	209 438	39%
Добавочный капитал	360 803	89 681	-209 438	-58%
Резервный капитал	9 369	15 290	5 921	63%
Нераспределенная прибыль	271 191	455 446	122 571	45%
<b>Капитал и резервы</b>	<b>1 183 156</b>	<b>1 311 647</b>	<b>128 491</b>	<b>11%</b>
Отложенные налоговые обязательства	18 541	22 021	3 480	19%
Прочие долгосрочные обязательства		266 051	266 051	
<b>Долгосрочные обязательства</b>	<b>18 541</b>	<b>288 071</b>	<b>269 530</b>	<b>1454%</b>
Кредиторская задолженность	29 843	116 576	86 733	291%
Задолженность участникам по выплате доходов	0	0	0	
Доходы будущих периодов	35	18	-17	-49%
Резервы предстоящих расходов				
<b>Краткосрочные обязательства</b>	<b>29 878</b>	<b>116 594</b>	<b>86 716</b>	<b>290%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1 231 575</b>	<b>1 716 312</b>	<b>484 737</b>	<b>39%</b>

### Капитал и резервы.

За 2007 года сумма УК Общества увеличилась относительно начала периода на 209,4 млн. рублей. Чистая прибыль за 2007г. составила 201 038 тыс. рублей.

Была распределена чистая прибыль 2006 г.: 5 921 тыс. рублей были направлены в резервный фонд, а так же была выплачена сумма долга в размере 59 205 тыс. руб. (статья «Задолженность участникам по выплате доходов»), 7 721 тыс. рублей было потрачено на нужды Фонда потребления Общества.

### Краткосрочные обязательства.

Статьи кредиторской задолженности	Сумма, руб.
Поставщики и подрядчики	89 276 101,64
Задолженность по прочим услугам	4 551 784,76
<i>в том числе полученные авансы по аренде</i>	<i>612 678,02</i>
<i>прочие авансы</i>	<i>3 939 106,74</i>
Прочие кредиторы	2 667 848,41
Расчеты по социальному страхованию	18 922 481,05
Расчеты с персоналом по заработной плате	1 121 633,60

<b>Статьи кредиторской задолженности</b>	<b>Сумма, руб.</b>
Прочие расчеты с персоналом	36 424,16
<b>ИТОГО:</b>	<b>116 576 273,62</b>

За 2007г. статья «Кредиторская задолженность» увеличилась с начала года на сумму 86 733 тыс. руб. или на 291 %. Рассмотрим причины увеличения.

Основными кредиторами по статье «Поставщики и подрядчики» для ОАО «Олимп» являются:

- ЗАО «Тантьема» (73 038 тыс. руб.)
- ООО «Олимпкапстрой» (9 555 тыс. руб.);
- ООО «Компания РДК» (3 352 тыс. руб.)

Полученные авансы в основном зафиксированы по следующим контрагентам:

- ЗАО «Страховая группа «Спасские ворота»» (222 тыс. руб.);
- Региональная Энергетическая Компания г. Москвы (356 тыс. руб.)

### **6.3. Отчет о достижении ключевых показателей эффективности финансово-хозяйственной деятельности акционерного общества или причинах невыполнения с их обоснованием**

Фактические значения стратегических КПЭ финансово-хозяйственной деятельности акционерного общества, достигнутые за трехлетний период, предшествующий планируемому с разбивкой по годам

КПЭ	2005 год (факт)	2006 год (факт)	2007 год (факт)
стоимость чистых активов	888 564	1 183 192	1 311 647
рентабельность активов	8%	10%	12%
интегральная доходность	10,5%	29,9%	16%
<i>второстепенные стратегические КПЭ</i>			
коэффициент платежеспособности	3.07	9.18	1,86
коэффициент капитализации	0.17	0.04	0.31
уровень износа основных средств	22.00%	21.00%	22.00%
доля рынка	0.004%	0.004%	0.004%
выручка на 1-го работника	1 974	2 533	2 630

### **6.4. Отчет, содержащий следующую информацию:**

#### **6.4.1. Финансовый результат**

Объем продаж	675 972 788 рубль
Прибыль от продаж	178 737 966 рублей
Производственная рентабельность	36%
Рентабельность продаж	26%

#### **6.4.2. Инвестиции в основной капитал предприятий за счет всех источников финансирования, в том числе бюджетных инвестиций города Москвы**

#### **6.4.3. Среднесписочная численность работников предприятия, фонд оплаты труда и иные выплаты социального характера**

Среднесписочная численность работников за 2007г. – 257 человек.  
Фонд оплаты труда и иные выплаты социального характера – 95 254 019 рублей.

#### **6.4.4. Средства бюджета на выполнение городского заказа (кроме инвестиций в основной капитал)**

Работы и услуги в рамках городского заказа не оказывались обществом в 2007 году.



ПАССИВ	Код строки	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
<b>III. Капитал и резервы</b>			
Уставный капитал	410	541793	751231
Добавочный капитал	420	360803	89681
Резервный капитал	430	9369	15290
в том числе:			
резервные фонды, образованные в соответствии с законодательством	431	9369	15290
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	271191	455446
<b>Итого по разделу III</b>	<b>490</b>	<b>1183156</b>	<b>1311647</b>
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>			
Отложенные налоговые обязательства	515	18541	22021
Прочие долгосрочные обязательства	520	-	266051
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>590</b>	<b>18541</b>	<b>288071</b>
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиторская задолженность	620	29843	116576
в том числе:			
поставщики и подрядчики	621	13592	89276
задолженность перед персоналом организации	622	-	1122
задолженность по налогам и сборам	624	-	18922
прочие кредиторы	625	16251	7256
Доходы будущих периодов	640	35	18
<b>Итого по разделу V</b>	<b>690</b>	<b>29878</b>	<b>116594</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>700</b>	<b>1231575</b>	<b>1716312</b>

<b>СПРАВКА О НАЛИЧИИ ЦЕННОСТЕЙ, УЧИТЫВАЕМЫХ НА ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ</b>			
Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	940	323	237



Руководитель  
(подпись)

Фомочкин Анатолий  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

(подпись)

Шевандина Людмила  
Александровна  
(расшифровка подписи)

14 Марта 2008 г.

**ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ**  
за период с 1 Января по 31 Декабря 2007 г.

		КОДЫ		
		0710002		
		2007	12	31
		11530310		
		7704233886\774850001		
		70.2		
		47	13	
		384		

Форма №2 по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

Организация Открытое акционерное общество "Олимп" по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН

Вид деятельности сдача внаем собственного недвижимого имущества по ОКВЭД

Организационно-правовая форма \_\_\_\_\_ форма собственности

Открытое акционерное общество акционерная по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: \_\_\_\_\_ тыс. руб. по ОКЕИ

Показатель		За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
наименование	код		
1	2	3	4
<b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	675973	648400
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	(497235)	(478240)
Валовая прибыль	029	178738	170160
Прибыль (убыток) от продаж	050	178738	170160
<b>Прочие доходы и расходы</b>			
Проценты к получению	060	12750	11835
Доходы от участия в других организациях	080	13604	4281
Прочие доходы	090	97217	21376
Прочие расходы	100	(37359)	(50463)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	140	264950	157189
Отложенные налоговые активы	141	(323)	1298
Отложенные налоговые обязательства	142	(3480)	(5303)
Текущий налог на прибыль	150	(60109)	(34774)
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	190	201038	118410
СПРАВОЧНО:			
Постоянные налоговые обязательства (активы)	200	324	1054

РАСШИФРОВКА ОТДЕЛЬНЫХ ПРИБЫЛЕЙ И УБЫТКОВ					
Показатель		За отчетный период		За аналогичный период предыдущего года	
наименование	код	прибыль	убыток	прибыль	убыток
1	2	3	4	5	6
Штрафы, пени и неустойки, признанные или по которым получены решения суда (арбитражного суда) об их взыскании	210	484	-	732	-
Прибыль (убыток) прошлых лет	220	-	-	-	474
Курсовые разницы по операциям в иностранной валюте	240	-	16	-	199
Списание дебиторских и кредиторских задолженностей, по которым истек срок исковой давности	260	-	166	-	1930



Руководитель

14 Марта 2008 г.

*(Handwritten signature of Anatoly Nikolayevich Fomochkin)*

**Фомочкин Анатолий  
Николаевич**  
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

*(Handwritten signature of Lyudmila Aleksandrovna Shevandina)*

**Шевандина Людмила  
Александровна**  
(расшифровка подписи)

**ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА**  
за период с 1 Января по 31 Декабря 2007 г.

Форма №3 по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

Организация Открытое акционерное общество "Олимп"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

ИНН

Вид деятельности сдача внаем собственного недвижимого имущества

по ОКВЭД

Организационно-правовая форма форма собственности

по

Открытое акционерное общество акционерная

ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения тыс руб

по ОКЕИ

К О Д ы		
0710003		
2007	12	31
11530310		
7704233886\774850001		
70.2		
47		13
384		

**I. Изменения капитала**

Показатель		Уставный капитал	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
наименование	код					
1	2	3	4	5	6	7
Остаток на 31 декабря года, предшествующего предыдущему	010	423522	250933	5358	208698	888511
Остаток на 1 января предыдущего года	030	423522	250933	5358	208698	888511
Чистая прибыль	032	X	X	X	118410	118410
Дивиденды	033	X	X	X	(40108)	(40108)
Отчисления в резервный фонд	040	X	X	4011	(4011)	-
Увеличение величины капитала за счет:						
дополнительного выпуска акций	051	118271	X	X	X	118271
добавочный капитал	054	-	109870	-	-	109870
Уменьшение величины капитала за счет:						
фонд потребления, фонд развития	064	-	-	-	(11798)	(11798)
Остаток на 31 декабря предыдущего года	070	541793	360803	9369	271191	1183156
Остаток на 1 января отчетного года	100	541793	360803	9369	271191	1183156
Чистая прибыль	102	X	X	X	201037	201037
Дивиденды	103	X	X	X	(59205)	(59205)
Отчисления в резервный фонд	110	X	X	5920	(5920)	-

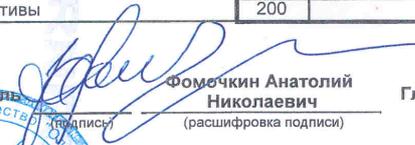
1	2	3	4	5	6	7
Увеличение величины капитала за счет:						
дополнительного выпуска акций	121	209438	X	X	X	209438
дооценка основных средств	124	-	-	-	61684	61684
Уменьшение величины капитала за счет:						
фонд потребления, фонд развития	134	-	-	-	(13341)	(13341)
добавочный капитал	135	-	(209438)	-	-	(209438)
дооценка основных средств	136	-	(61684)	-	-	(61684)
Остаток на 31 декабря отчетного года	140	751231	89681	15289	455446	1311647

## II. Резервы

Показатель		Остаток	Поступило	Использовано	Остаток
наименование	код				
1	2	3	4	5	6
<b>Резервы, образованные в соответствии с законодательством:</b>					
(наименование резерва)					
данные предыдущего года	151	5358	4011	-	9369
данные отчетного года	152	9369	5920	-	15289
<b>Резервы предстоящих расходов:</b>					
(наименование резерва)					
данные предыдущего года	181	-	8642	(8642)	-
данные отчетного года	182	-	11209	(11209)	-

**СПРАВКИ**

Показатель		Остаток на начало отчетного года	Остаток на конец отчетного периода
наименование	код		
1	2	3	4
1) Чистые активы	200	1183191	1311665

  
**Руководитель** **Фомочкин Анатолий Николаевич** **Главный бухгалтер**  
 (подпись) (расшифровка подписи) (подпись) (расшифровка подписи)


**14 Марта 2008 г.**

**Шевандина Людмила Александровна**  
 (расшифровка подписи)

**РАСЧЕТ**  
оценки стоимости чистых активов акционерного общества

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
<b>I. Активы</b>			
1. Нематериальные активы	110	-	-
2. Основные средства	120	724624	691191
3. Незавершенное строительство	130	33146	410208
4. Доходные вложения в материальные ценности	135	-	-
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения <1>	140+250-252	290071	247406
6. Прочие внеоборотные активы <2>	150	3055	2731
7. Запасы	210	12003	16206
8. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	374	51291
9. Дебиторская задолженность <3>	230+240-244	150518	189189
10. Денежные средства	260	17784	108091
11. Прочие оборотные активы	270	-	-
<b>Итого активы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 12. 1-11)</b>		1231575	1716313
<b>II. Пассивы</b>			
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	510	-	-
14. Прочие долгосрочные обязательства <4>, <5>	520	18541	288072
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	610	-	-
16. Кредиторская задолженность	620	29843	116576
17. Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630	-	-
18. Резервы предстоящих расходов	650	-	-
19. Прочие краткосрочные обязательства <5>	660	-	-
<b>Итого пассивы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 20. 13-19)</b>		48384	404648
<b>Стоимость чистых активов акционерного общества (итого активы, принимаемые к расчету (стр. 12), минус итога пассивы, принимаемые к расчету (стр. 20))</b>		1183191	1311665

<1> За исключением фактических затрат по выкупу собственных акций у акционеров.

<2> Включая величину отложенных налоговых активов.

<3> За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

<4> Включая величину отложенных налоговых обязательств.

<5> В данных о величине прочих долгосрочных и краткосрочных обязательств приводятся суммы созданных в установленном порядке резервов в связи с условными обязательствами и с прекращением деятельности.

Руководитель

Главный бухгалтер



Фомочкин Анатолий Николаевич

Шевандина Людмила Александровна



1	2	3	4
<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>			
<b>Чистые денежные средства от финансовой деятельности</b>	430	-	-
Чистое увеличение (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	440	90307	(58360)
<b>Остаток денежных средств на конец отчетного периода</b>	450	108091	17784
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	460	(16)	(126)



Руководитель

(подпись)

**Фомочкин Анатолий Николаевич**

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

(подпись)

**Шевандина Людмила Александровна**

(расшифровка подписи)

**ПРИЛОЖЕНИЕ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ**  
за период с 1 Января по 31 Декабря 2007 г.

		К О Д Ы		
		0710005		
Форма №5 по ОКУД		2007	12	31
Дата (год, месяц, число)		11530310		
Организация <u>Открытое акционерное общество "Олимп"</u>	по ОКПО	7704233886\774850001		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	70.2		
Вид деятельности <u>сдача внаем собственного недвижимого имущества</u>	по ОКВЭД	47	13	
Организационно-правовая форма <u>акционерная</u>	форма собственности	384		
<u>Открытое акционерное общество</u>	ОКОПФ/ОКФС			
Единица измерения <u>тыс. руб.</u>	по ОКЕИ			

**Основные средства**

Показатель		Наличие на начало отчетного года	Поступило	Выбыло	Наличие на конец отчетного периода
наименование	код				
1	2	3	4	5	6
Здания	070	749877	-	(83028)	666849
Сооружения и передаточные устройства	075	10743	-	(1709)	9034
Машины и оборудование	080	28672	2627	(1554)	29745
Транспортные средства	085	125660	37546	(13079)	150127
Производственный и хозяйственный инвентарь	090	6018	4182	(170)	10030
<b>Итого</b>	<b>130</b>	<b>920970</b>	<b>44355</b>	<b>(99540)</b>	<b>865785</b>

Показатель		На начало отчетного года	На конец отчетного периода
наименование	код		
1	2	3	4
Амортизация основных средств - всего	140	196346	174594
в том числе:			
зданий и сооружений	141	139407	87395
машин, оборудования, транспортных средств	142	54882	80439
других	143	2057	6760

**Финансовые вложения**

Показатель		Долгосрчные		Краткосрочные	
наименование	код	на начало отчетного года	на конец отчетного периода	на начало отчетного года	на конец отчетного периода
1	2	3	4	5	6
Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций - всего	510	60071	93406	-	-
в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ	511	59919	93237	-	-
Ценные бумаги других организаций - всего	520	-	-	230000	150000
в том числе долговые ценные бумаги (облигации, векселя)	521	-	-	230000	150000
Предоставленные займы	525	-	-	-	4000
<b>Итого</b>	<b>540</b>	<b>60071</b>	<b>93406</b>	<b>230000</b>	<b>154000</b>

**Дебиторская и кредиторская задолженность**

Показатель		Остаток на начало отчетного года	Остаток на конец отчетного периода
наименование	код	3	4
1	2	3	4
<b>Дебиторская задолженность:</b>			
краткосрочная - всего	610	150518	189189
в том числе:			
расчеты с покупателями и заказчиками	611	61796	34400
авансы выданные	612	72836	143173
прочая	613	15886	11616
<b>Итого</b>	<b>630</b>	<b>150518</b>	<b>189189</b>
<b>Кредиторская задолженность:</b>			
краткосрочная - всего	640	29843	116576
в том числе:			
расчеты с поставщиками и подрядчиками	641	13592	89276
авансы полученные	642	14962	4552
расчеты по налогам и сборам	643	-	18922
прочая	646	1289	3826
долгосрочная - всего	650	-	266051
в том числе:			
целевое финансирование	653	-	266051
<b>Итого</b>	<b>660</b>	<b>29843</b>	<b>382627</b>

**Расходы по обычным видам деятельности (по элементам затрат)**

Показатель		За отчетный год	За предыдущий год
наименование	код	3	4
1	2	3	4
Материальные затраты	710	299058	312023
Затраты на оплату труда	720	96284	77300
Отчисления на социальные нужды	730	24268	19319
Амортизация	740	58401	50849
Прочие затраты	750	19224	-
Итого по элементам затрат	760	497235	459491
Изменение остатков (прирост [+], уменьшение [-]): расходов будущих периодов	766	6041	5252

  
**Руководитель**  
**Фомочкин Анатолий Николаевич**  
 (подпись) (расшифровка подписи)

  
**Главный бухгалтер**  
**Шевандина Людмила Александровна**  
 (подпись) (расшифровка подписи)

14 Марта 2008 г.

## 6.6. Налоговая декларация по налогу на прибыль

Приложение № 1 к приказу Министерства финансов Российской Федерации от 07.02.2006 г. № 24н (в редакции приказа Минфина РФ от 09.01.2007 г. № 1н)

# !510

ИНН

Форма по КНД 1151006

КПП          Стр.

Лист 01

### Налоговая декларация по налогу на прибыль организаций

Вид документа: 1 - первичный, 3 - корректирующий (через дробь номер корректировки)  
Налоговый (отчетный) период: месяц - 1, квартал - 3, полугодие - 6, 9 месяцев - 9, год - 0

Вид документа  /  /  Налоговый (отчетный) период  № месяца   Отчетный год

Представляется в ИФНС №7748 Код      
(наименование налогового органа)

По месту нахождения российской организации  обособленного подразделения  налогового агента

По месту учета крупнейшего налогоплательщика

**Открытое акционерное общество "Олимп"**  
(полное наименование организации)

(полное наименование обособленного подразделения)

Код вида экономической деятельности согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД)   .   .

Номер контактного телефона налогоплательщика (495) 290-87-12

Данная декларация составлена на    страницах с приложением подтверждающих документов или их копий на    листах

**Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю:**

**Для организации**  
Руководитель Фомочкин Анатолий Николаевич  
(Фамилия, имя, отчество (полностью))

Подпись  Дата

Представитель налогоплательщика  
(полное наименование организации/фамилия, имя, отчество (полностью))

Подпись \_\_\_\_\_ Дата

М.П. \_\_\_\_\_

(наименование документа, подтверждающего

полномочия представителя)

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении налоговой декларации  
Данная декларация представлена (нужное отметить знаком V)

лично  по почте  по телекоммуникационным каналам связи

на    страницах

с приложением подтверждающих документов или их копий на    листах

Дата представления декларации

Зарегистрирована за №

\_\_\_\_\_  
Фамилия, И. О.

\_\_\_\_\_  
Подпись



# !510

ИНН 0 0 7 7 0 4 2 3 3 8 8 6

КПП 7 7 4 8 5 0 0 0 1 Стр. 0 0 2

Форма по КНД 1151006  
Раздел 00101**Раздел 1. Сумма налога, подлежащая уплате в бюджет, по данным налогоплательщика****1.1. для организаций, уплачивающих авансовые платежи и налог на прибыль**

Показатели	Код строки	Значения показателей
Код по ОКАТО	010	4 5 2 8 6 5 5 2 0 0 0
Срок уплаты	020	2 8 0 3 2 0 0 8
<b>В федеральный бюджет</b>		
Код бюджетной классификации	030	1 8 2 1 0 1 0 1 0 1 1 0 1 1 0 0 0 1 1 0
Сумма налога к доплате	040	4 9 2 7 8 4 9
Сумма налога к уменьшению	050	
Сумма налога с налоговой базы переходного периода	051	
<b>В бюджет субъекта Российской Федерации</b>		
Код бюджетной классификации	060	1 8 2 1 0 1 0 1 0 1 2 0 2 1 0 0 0 1 1 0
Сумма налога к доплате	070	1 3 2 6 7 2 8 6
Сумма налога к уменьшению	080	
Сумма налога с налоговой базы переходного периода	081	
<b>В местный бюджет</b>		
Код бюджетной классификации	090	
Сумма налога с налоговой базы переходного периода	091	

Достоверность и полноту сведений, указанных на данной странице, подтверждаю:

Руководитель организации

Подпись

Дата 1 4 0 3 2 0 0 8

Представитель налогоплательщика

Подпись

Дата



# !510

ИНН 0 0 7 7 0 4 2 3 3 8 8 6

КПП 7 7 4 8 5 0 0 0 1 Стр. 0 0 3

Форма по КНД 1151006  
Раздел 00102**Раздел 1. Сумма налога, подлежащая уплате в бюджет, по данным налогоплательщика****1.2. для организаций, уплачивающих ежемесячные авансовые платежи**

Налогоплательщики, не исчисляющие ежемесячные авансовые платежи налога на прибыль организаций, Подраздел 1.2 Раздела 1 не представляют

Показатели	Код строки	Значения показателей
Код по ОКАТО	010	4 5 2 8 6 5 5 2 0 0 0
Срок уплаты	020	2 8 0 1 2 0 0 8
Срок уплаты	030	2 8 0 2 2 0 0 8
Срок уплаты	040	2 8 0 3 2 0 0 8
<b>В федеральный бюджет</b>		
Код бюджетной классификации	110	1 8 2 1 0 1 0 1 0 1 1 0 1 1 0 0 0 1 1 0
Сумма ежемесячного авансового платежа	120	1 0 5 3 0 2 5
Сумма ежемесячного авансового платежа	130	1 0 5 3 0 2 5
Сумма ежемесячного авансового платежа	140	1 0 5 3 0 2 4
<b>В бюджет субъекта Российской Федерации</b>		
Код бюджетной классификации	210	1 8 2 1 0 1 0 1 0 1 2 0 2 1 0 0 0 1 1 0
Сумма ежемесячного авансового платежа	220	2 8 3 5 0 6 7
Сумма ежемесячного авансового платежа	230	2 8 3 5 0 6 7
Сумма ежемесячного авансового платежа	240	2 8 3 5 0 6 6

Достоверность и достоверность сведений, указанных на данной странице, подтверждаю:

Руководитель организации

Дата 1 4 0 3 2 0 0 8

Представитель налогоплательщика

Дата



# !510

ИНН 0 0 7 7 0 4 2 3 3 8 8 6

КПП 7 7 4 8 5 0 0 0 1 Стр. 0 0 4

Форма по КНД 1151006  
Раздел 00200

Лист 02

## Расчет налога на прибыль организаций

Является сельскохозяйственным товаропроизводителем   
(код строки 001)

(руб.)

Показатели	Код строки	Сумма
1	2	3
Доходы от реализации (строка 040 Приложения №1 к Листу 02)	010	679956424
Внерезидентские доходы (строка 100 Приложения №1 к Листу 02)	020	119577215
Расходы, уменьшающие сумму доходов от реализации (строка 110 Приложения №2 к Листу 02)	030	523438744
Внерезидентские расходы (сумма строк 200 и 300 Приложения №2 к Листу 02)	040	12537372
Убытки, отраженные в Приложении № 3 к Листу 02 (строка 290 Приложения №3 к Листу 02)	050	502527
<b>Итого прибыль (убыток) (строка 010+строка 020-строка 030-строка 040+ строка 050)</b>	060	264060050
Доходы, исключаемые из прибыли, отраженной по строке 060	070	13603890
Прибыль, полученная Банком России от осуществления деятельности, связанной с выполнением его функций, и облагаемая по налоговой ставке 0 процентов	080	-
<b>Сумма льгот, предусмотренных статьей 2 Федерального закона от 6 августа 2001 г. №110-ФЗ</b>	090	-
<b>Налоговая база (строка 060-строка 070-строка 080-строка 090)</b>	100	250456160
Сумма убытка или части убытка, уменьшающего налоговую базу за отчетный (налоговый) период (строка 150 Приложения №4 к Листу 02)	110	-
<b>Налоговая база для исчисления налога:</b> (строка 100-строка 110)+строка 100 Листов 05+строка 530 Листа 06	120	250456160
в том числе в бюджет субъекта Российской Федерации (с учетом положений четвертого абзаца пункта 1 статьи 284 Налогового кодекса Российской Федерации, далее - НК)	130	-
<b>Ставка налога на прибыль - всего, (%) в том числе:</b>	140	24.00
в федеральный бюджет	150	6.50
в бюджет субъекта Российской Федерации	160	17.50
в бюджет субъекта Российской Федерации (с учетом положений четвертого абзаца пункта 1 статьи 284 НК)	170	-
<b>Сумма исчисленного налога на прибыль - всего, в том числе:</b>	180	60109478
в федеральный бюджет (строка 120 x строка 150:100)	190	16279650
в бюджет субъекта Российской Федерации {(строка 120 - строка 130) x строка 160:100} + (строка 130 x строка 170:100)	200	43829828
<b>Сумма начисленных авансовых платежей за отчетный (налоговый) период - всего,</b>	210	41914343
в том числе:	220	11351801
в федеральный бюджет	230	30562542
в бюджет субъекта Российской Федерации	240	-
<b>Сумма налога, выплаченная за пределами Российской Федерации и засчитываемая в уплату налога согласно порядку, установленному статьей 311 НК,</b>	250	-
в том числе:	250	-
в федеральный бюджет	260	-
в бюджет субъекта Российской Федерации	260	-

# !510

ИНН 0 0 7 7 0 4 2 3 3 8 8 6

КПП 7 7 4 8 5 0 0 0 1 Стр. 0 0 5

Форма по КНД 1151006  
Раздел 00200

1	2	3
Сумма налога на прибыль к доплате - всего (строка 180-строка 210-строка 240, если строка 180 больше суммы строк 210 и 240), (строка 040 подраздела 1.1 Раздела 1+строка 070 подраздела 1.1 Раздела 1)	270	18195135
Сумма налога на прибыль к уменьшению - всего (строка 210+ строка 240)-строка 180, если строка 180 меньше суммы строк 210 и 240), (строка 050 подраздела 1.1 Раздела 1+строка 080 подраздела 1.1 Раздела 1)	280	-
Сумма ежемесячных авансовых платежей на <u>1</u> квартал <u>2008</u> года - всего (строка 180-строка 180 Декларации за предыдущий отчетный период),	290	-
в том числе:		
в федеральный бюджет (сумма строк 120, 130, 140 подраздела 1.2 Раздела 1)	300	3159074
в бюджет субъекта Российской Федерации (сумма строк 220, 230, 240 подраздела 1.2 Раздела 1)	310	8505200
Сумма налога на прибыль, исчисленная в соответствии с пунктами 6, 8 статьи 10 Федерального закона от 6 августа 2001 г. №110-ФЗ, причитающаяся к уплате по отчетным периодам текущего года: в федеральный бюджет (строки 085 Листа 12 или Листа 13 Декларации за 1 полугодие 2002 года)	320	-
в бюджет субъекта Российской Федерации (строки 095 Листа 12 или Листа 13 Декларации за 1 полугодие 2002 года)	330	-
в местный бюджет (строки 105 Листа 12 или Листа 13 Декларации за 1 полугодие 2002 года)	340	-
Количество сроков уплаты по отчетным периодам текущего года	350	3
Сумма налога на прибыль, исчисленная в соответствии с пунктами 6, 8 статьи 10 Федерального закона от 6 августа 2001 г. №110-ФЗ, причитающаяся к уплате по сроку <u>..</u> (сумма строк 051, 081, 091 подраздела 1.1 Раздела 1)	360	-

**!510**

ИНН 0 0 7 7 0 4 2 3 3 8 8 6

КПП 7 7 4 8 5 0 0 0 1 Стр. 0 0 6

Форма по КНД 1151006  
Раздел 00201

Приложение №1 к Листу 02

**Доходы от реализации и внереализационные доходы**Является сельскохозяйственным товаропроизводителем   
(код строки 001)

(руб.)

Показатели	Код строки	Сумма
1	2	3
Выручка от реализации - всего, в том числе:	010	675972784
выручка от реализации товаров (работ, услуг) собственного производства	011	675942377
выручка от реализации покупных товаров	012	30407
выручка от реализации имущественных прав, за исключением доходов от реализации права требования	013	-
выручка от реализации прочего имущества	014	-
Выручка от реализации (выбытия, в т.ч. доход от погашения) ценных бумаг профессиональных участников рынка ценных бумаг - всего,	020	-
в том числе сумма отклонения фактической выручки от реализации (выбытия) ценных бумаг, обращающихся и не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг ниже: минимальной цены сделок на организованном рынке ценных бумаг	021	-
расчетной цены	022	-
Выручка от реализации по операциям, отраженным в Приложении № 3 к Листу 02 (строка 270 Приложения № 3 к Листу 02)	030	3983640
<b>Итого доходов от реализации (строка 010+ строка 020+строка 030)</b>	040	679956424
<b>Внереализационные доходы - всего, в том числе:</b>	100	119577215
в виде дохода прошлых лет, выявленного в отчетном (налоговом) периоде	101	-
в виде стоимости полученных материалов или иного имущества при ликвидации выводимых из эксплуатации основных средств	102	-

**!510**

ИНН 0 0 7 7 0 4 2 3 3 8 8 6

КПП 7 7 4 8 5 0 0 0 1 Стр. 0 0 7

Форма по КНД 1151006  
Раздел 00202

Приложение № 2 к Листу 02

**Расходы, связанные с производством и реализацией, внереализационные расходы и убытки,  
приравняемые к внереализационным расходам**Является сельскохозяйственным товаропроизводителем   
(код строки 001)

(руб.)

Показатели	Код строки	Сумма
1	2	3
Прямые расходы, относящиеся к реализованным товарам, работам, услугам	010	192891069
Прямые расходы налогоплательщиков, осуществляющих оптовую, мелкооптовую и розничную торговлю в текущем отчетном (налоговом) периоде, относящихся к реализованным товарам, в том числе стоимость реализованных покупных товаров	020 030	29831 29831
Косвенные расходы - всего, в том числе:	040	320693317
суммы налогов и сборов, начисленные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, за исключением ЕСН, а также налогов, перечисленных в статье 270 НК	041	24913583
расходы на НИОКР	042	-
из них: расходы на НИОКР, не давшие положительного результата	043	-
расходы на капитальные вложения в размере не более 10% первоначальной стоимости основных средств (за исключением основных средств, полученных безвозмездно) и (или) расходов, понесенных в случаях достройки, дооборудования, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации основных средств (п. 1.1 ст. 259 НК)	044	5259993
расходы, осуществленные налогоплательщиком-организацией, использующим труд инвалидов, согласно подпункту 38 пункта 1 статьи 264 НК	045	-
расходы налогоплательщиков - общественных организаций инвалидов, а также налогоплательщиков-учреждений, единственными собственниками имущества которых являются общественные организации инвалидов, согласно подпункту 39 пункта 1 статьи 264 НК	046	-
Стоимость реализованных имущественных прав	050	-
Цена приобретения реализованного прочего имущества и расходы, связанные с его реализацией	060	1336198
Расходы, связанные с приобретением и реализацией (выбытием, в т.ч. погашением) ценных бумаг профессиональными участниками рынка ценных бумаг	070	-
Расходы по операциям, отраженным в Приложении № 3 к Листу 02 (строка 280 Приложения № 3 к Листу 02)	080	3988675
Суммы убытков прошлых лет по объектам обслуживающих производств и хозяйств, включая объекты жилищно - коммунальной и социально - культурной сферы, учитываемые в уменьшение прибыли текущего отчетного (налогового) периода, полученной по указанным видам деятельности	090	-
Сумма убытка от реализации амортизируемого имущества, относящаяся к расходам текущего отчетного (налогового) периода	100	4499654
<b>Итого признанных расходов (сумма строк с 010 по 040 +сумма строк с 050 по 100)</b>	<b>110</b>	<b>523438744</b>

**!510**

ИНН 0 0 7 7 0 4 2 3 3 8 8 6

КПП 7 7 4 8 5 0 0 0 1 Стр. 0 0 8

Форма по КНД 1151006  
Раздел 00202

(руб.)

Показатели	Код строки	Сумма
1	2	3
<b>Внереализационные расходы - всего (строка 200&gt; или = сумме строк с 201 по 203), в том числе:</b>	200	12537372
расходы в виде процентов по долговым обязательствам любого вида, в том числе процентов, начисленных по ценным бумагам и иным обязательствам, выпущенным (эмитированным) налогоплательщиком	201	-
расходы по созданию резерва предстоящих расходов, направляемых на цели, обеспечивающие социальную защиту инвалидов	202	-
убыток от реализации права требования, относящийся к внереализационным расходам текущего отчетного (налогового) периода	203	-
<b>Убытки, приравняемые к внереализационным расходам - всего (строка 300&gt;или =сумме строк 301 и 302), в том числе:</b>	300	-
убытки прошлых налоговых периодов, выявленные в текущем отчетном (налоговом) периоде	301	-
суммы безнадежных долгов, а в случае, если налогоплательщик принял решение о создании резерва по сомнительным долгам, суммы безнадежных долгов, не покрытые за счет средств резерва	302	-
Справочно:	400	-
Сумма начисленной амортизации за отчетный (налоговый) период - всего, в том числе:		
по нематериальным активам	401	-
Остаток резерва предстоящих расходов, направляемых на цели, обеспечивающие социальную защиту инвалидов	410	-

# !510

ИНН 0 0 7 7 0 4 2 3 3 8 8 6

КПП 7 7 4 8 5 0 0 0 1 Стр. 0 0 9

Форма по КНД 1151006  
Раздел 00203

Приложение № 3 к Листу 02

Расчет суммы расходов по операциям, финансовые результаты по которым учитываются при налогообложении прибыли с учетом положений статей 268, 275.1, 276, 279, 323 и пункта 21 статьи 346.38 НК (за исключением отраженных в Листе 05)

Налогоплательщики, не осуществляющие операции, подлежащие отражению в Приложении № 3 к Листу 02, данное Приложение не представляют

Является сельскохозяйственным товаропроизводителем   
(код строки 001)

(руб.)

Показатели	Код строки	Сумма
1	2	3
Количество сделок по реализации амортизируемого имущества - всего,	010	51
в том числе убыточных	020	6
Выручка от реализации амортизируемого имущества	030	3983640
Остаточная стоимость реализованного амортизируемого имущества и расходы, связанные с его реализацией	040	3988675
Прибыль от реализации амортизируемого имущества (без учета сделок, по которым получены убытки)	050	267266
Убытки от реализации амортизируемого имущества (без учета сделок, по которым получена прибыль)	060	502527
Выручка от реализации права требования как реализация финансовых услуг	070	-
Стоимость реализованного права требования при его реализации как финансовой услуги	080	-
Убытки при реализации права требования как реализация финансовых услуг (строка 080-строка 070, если строка 080>строки 070)	090	-
Выручка от реализации права требования: до наступления срока платежа (п.1 ст. 279 НК)	100	-
после наступления срока платежа (п.2 ст. 279 НК)	110	-
Стоимость реализованного права требования до наступления срока платежа (п.1 ст. 279 НК)	120	-
после наступления срока платежа (п.2 ст. 279 НК)	130	-
Убыток от реализации права требования в соответствии со статьей 279 НК: по п. 1: - размер убытка, соответствующий сумме процентов, исчисленных в соответствии со статьей 269 НК	140	-
- размер убытка, превышающий сумму процентов, исчисленных в соответствии со статьей 269 НК (строка 120-строка 100-строка 140, если строка 120>строки 100)	150	-
по п. 2 - убыток от реализации права требования (строка 130-строка 110, если строка 130>строки 110), в том числе убыток от реализации права требования, относящийся к внереализационным расходам текущего отчетного (налогового) периода (включается в строку 200 Приложения № 2 к Листу 02)	160	-
170	-	-
Выручка от реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав по объектам обслуживающих производств и хозяйств, включая объекты жилищно-коммунальной и социально-культурной сферы	180	-

# !510

ИНН 0 0 7 7 0 4 2 3 3 8 8 6

КПП 7 7 4 8 5 0 0 0 1 Стр. 0 1 0

Форма по КНД 1151006  
Раздел 00203

(руб.)

Показатели	Код строки	Сумма
1	2	3
Расходы, понесенные обслуживающими производствами и хозяйствами при реализации ими товаров (работ, услуг), имущественных прав в текущем отчетном (налоговом) периоде	190	-
Сумма убытков текущего отчетного (налогового) периода по объектам обслуживающих производств и хозяйств, включая объекты жилищно-коммунальной и социально-культурной сферы (строка 190-строка 180, если строка 190>строки 180)	200	-
Доходы учредителя доверительного управления, полученные в рамках договора доверительного управления имуществом (п.3 ст. 276 НК)	210	-
Расходы учредителя доверительного управления, связанные с осуществлением договора доверительного управления имуществом (п.3 ст. 276 НК)	220	-
Убытки, полученные в отчетном (налоговом) периоде в рамках договора доверительного управления имуществом (п.4 ст. 276 НК) (строка 220-строка 210, если строка 220>строки 210)	230	-
Выручка от реализации компенсационной продукции, полученной инвестором при выполнении СРП	240	-
Стоимость компенсационной продукции, полученной инвестором при выполнении СРП и расходы по ее реализации	250	-
Убытки от реализации компенсационной продукции (строка 250-строка 240, если строка 250>строки 240)	260	-
Итого выручка от реализации по операциям, отраженным в Приложении № 3 к Листу 02 (сумма строк 030,070,100,110,180,210,240 Приложения №3 к Листу 02 отражается по строке 030 Приложения №1 к Листу 02)	270	3983640
Итого расходы по операциям, отраженным в Приложении № 3 к Листу 02 (сумма строк 040,080,120,130,190, 220,250 Приложения №3 к Листу 02 отражается по строке 080 Приложения №2 к Листу 02)	280	3988675
Убытки по операциям, отраженным в Приложении № 3 к Листу 02 (сумма строк 060,090,150,160,200, 230,260 Приложения №3 к Листу 02 отражается по строке 050 Листа 02)	290	502527

# !510

ИНН 0 0 7 7 0 4 2 3 3 8 8 6

КПП 7 7 4 8 5 0 0 0 1 Стр. 0 1 1

Форма по КНД 1151006  
Раздел 00206

Лист 03

**Расчет налога на прибыль, удерживаемого налоговым агентом  
(источником выплаты доходов)**Организации, не являющиеся налоговыми агентами, Лист 03 не  
представляют**Раздел А. Расчет налога на прибыль с доходов в виде дивидендов (доходов от долевого участия в  
других организациях, созданных на территории Российской Федерации)**1 - промежуточные дивиденды; 2 - по результатам финансового года (Код строки 002) Налоговый (отчетный) период: ежемесячно - 1, квартал - 3, полугодие - 6, 9 месяцев - 9, год - 0 (Код строки 003) № месяца (Код строки 004)  Отчетный год (Код строки 005)    

(руб.)

Показатели	Код строки	Сумма
1	2	3
Сумма дивидендов, подлежащих распределению между акционерами (участниками) в текущем налоговом периоде - всего	010	59205000
Дивиденды к уменьшению - всего,	020	5428887
в том числе:		
дивиденды, начисленные иностранным организациям	030	-
дивиденды, начисленные физическим лицам - не являющимся резидентами Российской Федерации	040	-
дивиденды, полученные самим налоговым агентом в предыдущем отчетном (налоговом) периоде	050	-
дивиденды, полученные самим налоговым агентом в текущем отчетном (налоговом) периоде, до распределения дивидендов между акционерами (участниками)	060	5428887
Суммы дивидендов, подлежащие распределению российским организациям - плательщикам налога на прибыль	070	-
Удельный вес дивидендов, выплачиваемых российским организациям - налогоплательщикам (строка 070: (строка 010 - строка 030 - строка 040) x 100), (%)	080	-
Налоговая база, рассчитанная по пункту 2 статьи 275 НК (строка 010 - строка 020) - всего,	090	53776113
в том числе:		
по российским организациям - плательщикам налога на прибыль (строка 090 x строка 080)	100	-
сумма дивидендов, распределяемая в пользу акционеров (участников), не являющихся плательщиками налога на прибыль (указывается справочно)	110	53776113
сумма дивидендов, распределяемая в пользу акционеров (физических лиц - резидентов) (указывается справочно)	120	-
Ставка налога (9 процентов)	130	9
Исчисленная сумма налога, подлежащая уплате в бюджет (строка 100 x строка 130:100)	140	-

**!510**

ИНН 0 0 7 7 0 4 2 3 3 8 8 6

КПП 7 7 4 8 5 0 0 0 1 Стр. 0 1 2

Форма по КНД 1151006  
Раздел 00206

Показатели	Код строки	Сумма
1	2	3
Сумма налога, начисленная с дивидендов, выплаченных в предыдущие отчетные (налоговые) периоды	150	-
Сумма налога, начисленная с дивидендов, выплаченных в последнем квартале (месяце) отчетного (налогового) периода - всего	160	-

Раздел 00207

**Раздел Б. Расчет налога на прибыль с доходов в виде процентов по государственным и муниципальным ценным бумагам**

1-доход в виде процентов по государственным и муниципальным ценным бумагам, удерживаемого налоговым агентом (источником выплаты доходов) (ставка 15 процентов)

Код строки 006 

2- доход в виде процентов по муниципальным ценным бумагам, эмитированным на срок не менее трех лет до 1 января 2007 года, а также доход в виде процентов по облигациям с ипотечным покрытием, эмитированным до 1 января 2007 года, и доход учредителей доверительного управления ипотечным покрытием, полученным на основании приобретения ипотечных сертификатов участия, выданных управляющим ипотечным покрытием до 1 января 2007 года, удерживаемый налоговым агентом (источником выплаты доходов) (ставка 9 процентов)

(руб.)

Показатели	Код строки	Сумма
1	2	3
Налоговая база	010	-
Ставка налога	020	-
Исчислено налога с доходов (строка 010 x строка 020 : 100)	030	-
Начислено налога в предыдущие отчетные периоды	040	-
Сумма налога, начисленная с доходов, выплаченных в последнем квартале (месяце) отчетного (налогового) периода - всего	050	-

# !510

ИНН 0 0 7 7 0 4 2 3 3 8 8 6

КПП 7 7 4 8 5 0 0 0 1 Стр. 0 1 2

Форма по КНД 1151006  
Раздел 00208

## Раздел В. Реестр - расшифровка сумм дивидендов (процентов)

Показатели	Код строки	Значение показателей
1	2	3
Наименование получателя	010	Департамент имущества города Москвы
Место нахождения	020	X
Почтовый индекс		1 0 3 0 0 6
Субъект Российской Федерации		Москва Код 7 7
Район		
Город		Москва
Населенный пункт (село, поселок и т.п.)		
Улица (проспект, переулок и т.д.)		Каретный ряд
Номер дома (владения)		2/1
Номер корпуса (строения)		
Номер офиса (квартиры)		
Руководитель организации (Ф.И.О)	030	Силкин Владимир Николаевич
Контактный телефон	040	699-5537
Дата перечисления дивидендов	050	10.07.2007
Сумма дивидендов	060	59205000
Сумма налога	070	-

Достоверность и полноту сведений, указанных в данном расчете, подтверждаю:

Руководитель организации

Представитель налогоплательщика



Подпись

Дата

1 4 0 3 2 0 0 8

Подпись

Дата

## 6.7. Аудиторское заключение



ЗАО «МКПЦН»



ЗАО «Международный консультативно-правовой центр по налогообложению»  
(ЗАО «МКПЦН»)  
Юридический адрес: 119602, Москва, ул. Никулинская, д. 5, корп. 1  
Фактический адрес: 101000, Москва, Кривоколенный пер., д. 3, стр. 1  
Телефон: (495) 621-10-15  
Факс: (495) 621-56-87  
E-mail: mkpcn@mkpcn.ru

### АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ФИНАНСОВОЙ (БУХГАЛТЕРСКОЙ) ОТЧЕТНОСТИ Открытого акционерного общества «Олимп» за 2007 год

Акционерам ОАО «Олимп»

#### СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ

Наименование: ЗАО «Международный консультативно-правовой центр по налогообложению».  
Место нахождения: 101000, Москва, Кривоколенный пер., д. 3, стр. 1.  
Свидетельство о государственной регистрации № 851.753 выдано Московской регистрационной палатой 22.03.1994 г.  
Лицензия на осуществление аудиторской деятельности № Е 000370 утверждена приказом Минфина РФ № 98 от 20.05.2002 г., выдана сроком на пять лет, продлена до 20.05.2012 г.  
ЗАО «Международный консультативно-правовой центр по налогообложению» является членом Аудиторской палаты России.

#### СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ

Наименование: ОАО «Олимп».  
Место нахождения: 121205, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 36/9.  
Свидетельство о государственной регистрации № 009601 от 27.11.2001 г.



1. Мы провели аудит прилагаемой финансовой (бухгалтерской) отчетности ОАО «Олимп» (далее – Общество) за период с 1 января по 31 декабря 2007 г. включительно. Финансовая (бухгалтерская) отчетность Общества состоит из бухгалтерского баланса, отчета о прибылях и убытках, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, приложения к бухгалтерскому балансу и пояснительной записки (далее все отчеты вместе именуются «финансовая (бухгалтерская) отчетность»). Финансовая (бухгалтерская) отчетность подготовлена руководством Общества исходя из Федерального закона от 21.11.96 № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете» (в редакции последующих изменений и дополнений), Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.98 № 34н, Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 06.07.99 № 43н, и других нормативных актов РФ, регулирующих порядок ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности. Отчетность, подготавливаемая исходя из указанных Закона и Положений, существенно отличается от отчетности, составляемой в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.
2. Ответственность за подготовку и представление этой финансовой (бухгалтерской) отчетности несет исполнительный орган Общества. Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о достоверности во всех существенных отношениях данной отчетности и соответствии порядка ведения бухгалтерского учета законодательству Российской Федерации на основе проведенного аудита.
3. Финансовая (бухгалтерская) отчетность Общества за период с 1 января по 31 декабря 2006 г. включительно была проверена другим аудитором, аудиторское заключение которого датировано 04.04.2007 г. и содержит безоговорочно положительное мнение о данной финансовой (бухгалтерской) отчетности.
4. Мы провели аудит в соответствии с Федеральным законом «Об аудиторской деятельности», федеральными правилами (стандартами) аудиторской деятельности, международными стандартами аудита, внутренними правилами (стандартами) аудиторской деятельности Аудиторской палаты России, правилами (стандартами) ЗАО «МКПЦН», другими нормативными документами, регулирующими аудиторскую деятельность.
5. Аудит планировался и проводился таким образом, чтобы получить разумную уверенность в том, что финансовая (бухгалтерская) отчетность не содержит существенных искажений. Аудит проводился на выборочной основе и включал в себя изучение на основе тестирования доказательств, подтверждающих числовые показатели в финансовой (бухгалтерской) отчетности и раскрытие в ней информации о финансово-хозяйственной деятельности, оценку соблюдения принципов и правил бухгалтерского учета, применяемых при подготовке финансовой (бухгалтерской) отчетности, рассмотрение основных оценочных показателей, полученных руководством Общества, а также оценку представления финансовой (бухгалтерской) отчетности. Мы полагаем, что проведенный аудит представляет достаточные основания для выражения нашего мнения о достоверности финансовой (бухгалтерской) отчетности и соответствии порядка ведения бухгалтерского учета законодательству Российской Федерации.



6. По нашему мнению, финансовая (бухгалтерская) отчетность Общества отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение на 31 декабря 2007 г. и результаты его финансово-хозяйственной деятельности за период с 1 января по 31 декабря 2007 г. включительно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в части подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности.

«18» марта 2008 г.

Заместитель генерального директора  
ЗАО «МКПЦН»



 Г.М. Николаева

квалификационный аттестат Министерства финансов РФ на право осуществления аудиторской деятельности в области общего аудита № К 015846 выдан на основании решения Центральной аттестационно-лицензионной аудиторской комиссии Министерства финансов РФ от 27.04.1995 г. (протокол № 18 ЦАЛАК Минфина РФ), продлен на неограниченный срок с 24.06.2004 г.

Руководитель проверки  
Аудитор



О.Ю. Давыдова

квалификационный аттестат Министерства финансов РФ на право осуществления аудиторской деятельности в области общего аудита № 045154 выдан на основании решения Центральной аттестационно-лицензионной аудиторской комиссии Министерства финансов РФ от 25.04.2002 г. (протокол № 105 ЦАЛАК Минфина России) без ограничения срока действия

Всего сброшюровано 21 листов.

## Раздел 7. Распределение прибыли и дивидендная политика.

### 7.1. Информация о суммах начисленных дивидендов за последние 3 года и отчет об их выплате

	Сумма начисленных дивидендов (тыс. руб.)	Сумма выплаченных дивидендов (тыс. руб.)
2005	16 287	16 287
2006	40 108	40 108
2007	59 205	59 205

### 7.2. Информация о доходности дивидендных выплат за последние 3 года. Предложения по использованию чистой прибыли.

#### Доходность дивидендных выплат.

	Дивиденды	Чистые активы	Доходность
2005	16 287	888 511	1,8%
2006	40 108	1 183 156	3,4%
2007	59 205	1 311 673	4,5%

#### Предложения по использованию чистой прибыли.

Наименование статей	Сумма, тыс. руб.	В % к итогу
<b>Чистая прибыль</b>	<b>201 038</b>	<b>100</b>
Дивиденды учредителю	100 519	50
Фонд развития	70 363	35
Фонд потребления	20 104	10
Резервный фонд	10 052	5

## **Раздел 8. Инвестиционная деятельность.**

### **8.1. Структура инвестиций по направлениям деятельности**

Под инвестиционным проектом понимается - экономический или социальный проект, основывающийся на инвестициях; обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления прямых инвестиций в определенный объект, включающее проектно-сметную документацию, разработанную в соответствии с действующими стандартами. Любой инвестиционный проект характеризуется, прежде всего, как документально оформленная инвестиционная инициатива, связанная с функционированием предприятия и его инвестиционной деятельностью.

Инвестиционная деятельность Общества имеет несколько направлений.

Первым направлением инвестирования являются имущественные инвестиции, направленные на приобретение в собственность Обществом готовых объектов, вложения в основной капитал, новое строительство, расширение, реконструкцию, модернизацию и капитальный ремонт 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).

Вторым направлением инвестирования являются финансовые инвестиции. Под финансовыми инвестициями понимают вложения средств в финансовые инструменты (приобретение акций, долей, других ценных бумаг), приобретение прав на участие в делах других фирм, с целью получения дохода (прибыли) в будущем.

Ко второму направлению относятся:

- Приобретение акций и долей в уставных капиталах других фирм в пределах Российской Федерации и за рубежом;

- Размещение финансовых ресурсов путем приобретения доходных ценных бумаг.

Инвестирование свободных средств в ценные бумаги предусматривает различные цели. Основные из них - получение в перспективе прибыли от инвестиций; превращение свободных сбережений в высоколиквидные ценные бумаги, установление официальных отношений или контроля над предприятием-эмитентом.

Объектами инвестиционного проекта являются находящиеся в собственности Общества различные виды вновь создаваемого и реконструированного имущества.

Инвестиционный объект  
Административно-офисное здание  
с подземным паркингом  
(ул. Народного Ополчения, 40)



Основанием для реализации данного 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, корп.2 (Северо-Западный административный округ города Москвы)».

На месте сносимого здания, находящегося в собственности Общества (свидетельство о государственной регистрации от 26.07.2002 № 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 85 машиномест, наземная автостоянка рассчитана на 18 машиномест. Ориентировочно общая площадь наземной части составит 7 661,3 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.

Планируемая стоимость строительства 450 000 тыс. – 470 000 тыс. рублей.

При реализации инвестиционного контракта распределение недвижимого имущества следующее:

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

-40% - в собственность города с последующей передачей в уставной 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 уставной капитал Заказчика-Инвестора;

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

Окончание строительства объекта 2009г.

Инвестиционный объект  
Гаражный комплекс  
(3-я Хорошевская ул. вл.7)

Основанием для реализации данного инвестиционного объекта является Постановление Правительства Москвы от 23 января 2001г. № 77-ПП «О ходе комплексной реконструкции квартала 81 района Хорошево-Мневники Северо-Западного административного округа».

В соответствии с этим Постановлением соотношение площадей при разделе гаражного комплекса:

Гаражи-стоянки:

-20% общей площади – в собственность города для предоставления машиномест жителям Северо-Западного административного округа;

-80% общей площади – в собственность Инвестору-Заказчику и/или Соинвесторов;

-100% общей площади сервисных служб гаражного комплекса – в собственность Инвестору-Заказчику и/или Соинвесторов.

18 декабря 2007г. между Инвестором-Заказчиком, в роли которого с 10 апреля 2006г. выступает ОАО «Москапстрой» и Соинвестором ОАО «Олимп» заключен договор № 1УП/07. По этому договору права требования на 80% общей площади паркинга (общее количество машиномест- 264), а также 100% общей площади сервисных служб (ориентировочная площадь 1820,7кв.м.) переходят от Инвестора-Заказчика к Соинвестору.

Ориентировочно объем инвестиций составит 220 миллионов рублей.

По договору инвестирование объекта будет происходить поэтапно:

-50 000 000 руб. в течение 10 рабочих дней с момента подписания настоящего Договора;

-50 000 000 руб. не позднее 20 января 2008г.;

-30 000 000 руб. не позднее 01 марта 2008г.;

-50 000 000 руб. в течение 10 рабочих дней с момента подписания Передаточного акта;

-40 000 000 руб. в течение 10 рабочих дней с момента подписания Акта о реализации инвестиционного проекта по проектированию и строительству Объекта.

Срок завершения строительства 2008 год.

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, вл.36/9» и Постановление Правительства Москвы от 05.04.2005 № 179-ПП.

Данный инвестиционный объект включает в себя:

**А:** 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. **В:** -строительство многофункционального комплекса зданий (три здания: одно здание класса А – 48 этажей; второе здание класса А – 25 этажей; 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 – 1320), включая апартаментно-гостиничный комплекс.

Функции заказчика по проектированию и строительству комплекса возложены на ОАО «Олимп», финансирование строительства осуществляется за счет средств инвестора – ЗАО «Тантьема».

В соответствии с Постановлениями соотношение площадей при разделе комплекса следующие:

Нежилая и жилая площадь многофункционального комплекса зданий 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 в лице Департамента имущества города Москвы для последующего внесения в уставный капитал ОАО "Олимп" в установленном порядке.

Нежилая площадь здания:

-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: -70% машиномест и площади общего пользования - в собственность ЗАО "Тантьема"; -30% машиномест и площади общего пользования - в собственность города Москвы в лице Департамента имущества города Москвы для последующего внесения в уставный капитал ОАО "Олимп" в установленном порядке.

Ориентировочный объем инвестиций – 130 млн. долларов США.

Инвестиционный объект  
Административно – офисное здание  
(ул. Расплетина, 12, корп. 1)

Административно-офисное здание расположенное на территории Северо-Западного административного округа г. Москвы по адресу ул. Расплетина, 12, корп.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.

Обществом принято решение о целесообразности сноса объекта и строительстве нового многоэтажного административно-офисного здания.

В 2009 году будет осуществлен предпроектный этап.

Снос здания примерно будет осуществлен в конце 2009 – в начале 2010 года.

Проект аналогичен проекту административно-офисного здания с подземным паркингом по адресу ул. Народного Ополчения, 40.

Ориентировочный объем инвестиций составит 450 000 - 470 000 тыс. рублей.

Финансирование планируется осуществлять за счет собственных средств Общества.

Инвестиционный объект  
Реконструкция здания  
(ул. Новый Арбат, 36/9)



Здание Правительства Москвы построено в 1966 году. За последние 10 лет частично проведен капитальный ремонт. Отремонтирована кровля здания и гаража. Проведен ремонт малого и большого конференц-залов, исполкома. Осуществлена облицовка высотной части, туалетов, отдельных помещений и инженерных систем. Появились новые системы средства связи и телекоммуникаций, инженерных систем и компьютерного обеспечения. Но проведение только частичных ремонтных работ для здания недостаточно.

На данный момент целесообразно осуществить капитальный ремонт здания, обновление всех инженерных систем, выполнить высококачественную отделку с применением современных систем инженерного оборудования и повышение статуса здания до уровня класса «А».

За длительный срок эксплуатации (более 36 лет) здание морально устарело. Строительство новых современных административно-офисных зданий и бизнес-центров, а также строительство второй очереди многофункционального комплекса требует улучшение внешнего облика здания ул. Новый Арбат, 36/9.

Для придания наиболее современного вида, для 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). Для осуществления этого плана готовится проектное решение об архитектурно-художественном облике фасада здания.

В дальнейшем планируется реконструкция технологических систем здания: системы отопления, вентиляции, кондиционирования и холодильного центра.

Стоимость первого этапа реконструкции здания ориентировочно составит 300-375 млн. рублей. Финансирование работ планируется осуществлять за счет собственных средств Общества, полученных от реализации доли ООО «Гостиничный комплекс «МИР»».

Инвестиционный объект  
Недвижимое имущество  
(Республика Абхазия, Гагрский район, г. Пицунда)

В соответствии с договором купли-продажи от «22» января 2008 года ООО «Пицунда-М» передает в собственность ОАО «Олимп» недвижимое имущество, находящееся в г. Пицунде, общей площадью 70 464 кв.м. На месте сносимого здания будет построен климатотерапевтический санаторий площадью около 35 000 кв.м.

Объект приобретен Обществом за сумму 2 290 700 рублей.

В 2008 году будет произведен снос здания и проведены проектные работы. Сумма, заложенная на снос здания составит около 75 млн. руб. Инвестиции в проектные работы составят примерно около 50 млн. руб.

Ориентировочный объем инвестиций составит 3 миллиарда. рублей.

Срок сдачи здания в эксплуатацию 2010г.

Инвестиционный объект  
Покупка легковых автомобилей



В 2008г. Общество планирует увеличение автопарка на 20 машин марки Ауди. Сумма инвестиций на приобретение автомобилей составит около 1 500 000 долларов.

Реализованный инвестиционный объект  
Приобретение доля зарубежной  
компании в размере 90% (ООО «Атаэр»)



Отель «Атаэр» имеет «3+» звезды. Отель имеет хорошую репутацию в туристическом бизнесе. На основании положительных отзывов, опубликованных постояльцами в сети Интернет, отель полностью соответствует присвоенной категории.

Отель расположен в г. Анталия. Удаленность от моря – 200м. Удаленность от аэропорта – 15км.

Отель представляет собой четырехэтажное здание. Имеет 32 стандартных номера (28 кв.м., макс. 2+1). Рядом с отелем находится галечный пляж, на котором посетители могут воспользоваться зонтиками, матрасами, полотенцами, шезлонгами. В номерах имеется балкон-терраса, ванна-душ, кондиционер, сейф, телевизор, телефон, фен. В номерах проводится ежедневная уборка.

В отеле имеется бар, ресторан, автостоянка, прачечная, телевизионный зал. При необходимости можно получить консультацию врача. Для занятий спортом в отеле имеется бассейн (детский и взрослый), Для проведения досуга имеется сауна, дискотека, турецкая баня, массажный кабинет.

Объем инвестиций пока составил 34 млн. рублей.

Финансирование осуществляется за счет собственных средств.

Обществом разрабатываются такие инвестиционные проекты, которые помогают ему реализовать определенные цели, сформулированные его инвестиционной политикой.

Рынок недвижимости продолжает на текущий момент сохранять свой высокий потенциал, оставаясь одним из наиболее привлекательных объектов инвестирования. Рынок продолжает стабильно развиваться. При постепенном увеличении объемов строительства сохраняется высокий спрос и инвестиционная привлекательность офисных площадей. Несмотря на постоянное увеличение объемов строительства новых объектов офисной недвижимости, стабилизация этого сегмента рынка ожидается не ранее 2015-2017 гг.

**8.2. Источники финансирования инвестиционных программ  
(прибыль, амортизационные отчисления, прочие)**

**Источники финансирования, тыс. руб.**

<b>наименование</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b><u>собственные средства</u></b>	<b><u>145 751</u></b>	<b><u>404 757</u></b>	<b><u>507 037</u></b>
уставный капитал (увеличение)		118 271	232 709
прибыль от основной деятельности	115 273	170 160	178 738
прибыль от прочей деятельности	11 715	21 376	22 300
амортизационные отчисления	5 290	53 468	58 000
резервный фонд	5 358	9 369	15 290
резервы предстоящих расходов и платежей	8 115	31 931	
<b><u>привлеченные средства</u></b>	<b><u>152 025</u></b>	<b><u>48 420</u></b>	<b><u>405 000</u></b>
краткосрочные кредиты	138 788	29 879	117 000
долгосрочные кредиты	13 237	18 541	47 000
эмиссия ценных бумаг			
иные формы (привлеченные средства соинвесторов)			241 000
лизинг			
бюджетные кредиты			
бюджетные инвестиции			
субсидии, субвенции (целевое финансирование)			
<b><u>итого</u></b>	<b><u>297 776</u></b>	<b><u>452 995</u></b>	<b><u>912 037</u></b>

## **Раздел 9. Кадровая и социальная политика**

### **9.1. Структура кадрового состава**

Из общей численности:

Мужчин	229 человек (86,09%)
Женщин	37 человек (13,90%)

Из них:

Пенсионеров	43 человек (16,16%)
-------------	---------------------

### **9.2. Возрастная структура работников**

От 18 до 29 лет	34 человека
От 30 до 39 лет	36 человек
От 40 до 49 лет	64 человека
От 50 до 59 лет	97 человек
От 60 лет и выше	35 человек

### **9.3. Качественный состав работников (уровень образования)**

Доля работников, имеющих образование:

Высшее профессиональное	46 человек (17,29%)
Среднее профессиональное	55 человек (20,67%)
Начальное профессиональное	68 человек (25,56%)
Среднее (общее)	97 человек (36,46%)

### **9.4. Ротация кадров**

Ротация кадров - это перемещение специалистов или руководящих работников с одной должности на другую в пределах одной организации. Ротация применяется в основном для руководящего состава и помимо заполнения вакантных должностей способствует приобретению руководителями знаний и навыков, связанных со спецификой деятельности в различных подразделениях компании

Ротация кадров – 8 человек

### **9.5. Подготовка кадров**

Подготовка кадров – 12 человек

Система повышения квалификации персонала – важное условие сохранения конкурентоспособности организации. Даже при высочайшем качестве товара или услуги, производимых компанией, для достижения успеха необходимо, чтобы все звенья компании работали быстро, слаженно и профессионально.

Все это требует высокого уровня квалификации персонала организации, умения людей, особенно руководителей, принимать правильные решения, четко взаимодействовать друг с другом с использованием самых

современных знаний в различных областях организационной деятельности. Не случайно признано, что высококвалифицированные кадры являются самым ценным капиталом любой организации.

Мероприятия по внутриорганизационному, внеорганизационному обучению и спецподготовке; позволяют полнее использовать собственные трудовые ресурсы без поиска новых квалифицированных кадров на внешнем рынке труда. Такое планирование создает условия для мобильности, мотивации и саморегуляции работника, ускоряет процесс адаптации работника к изменяющимся условиям деятельности на том же самом рабочем месте.

Для достижения поставленных стратегических целей развития Общества разработан и утвержден перечень мероприятий по повышению квалификации персонала.

### План мероприятий по развитию персонала

Наименование мероприятия	Категория персонала, для которой осуществляется мероприятие, количество участников	Начало мероприятия (месяц, год)	Окончание мероприятия (месяц, год)	Продолжительность мероприятия (мес.)
«Эффективная работа юридической службы организации»	Начальник договорного отдела – 1 человек, юристконсульт – 1 человек	28.02.08г.	05.07.08г.	4 месяца
Повышение класса	Водитель- 6 человек	01.04.08г	30.05.08г.	2 месяца
«Автотранспортные перевозки по России»	Главный инженер – 1 человек	01.02.08г.	29.02.08г.	1 месяц
Курсы инженера по охране труда	Автомеханик – 1 человек	01.02.08г.	29.02.08г.	1 месяц
Лекции по ремонту машин «Ауди»	Автомеханик – 1 человек	11.02.08г.	22.02.08г.	40 часов

## Раздел 10. Справочная информация для акционеров

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 МНС России по г. Москве.

5. Идентификационный номер налогоплательщика.

ИНН 7704233886

6. Отраслевая принадлежность общества.

ОКПО 11530310

ОКОГУ 49001

ОКАТО 45286552000

ОКОПФ 47

## 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.  
– 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@olimp-arbat.ru](mailto:olymp@olimp-arbat.ru)

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

8. Сведения об аудиторе общества.

ЗАО «Международный консультативно-правовой центр по налогообложению» (ЗАО «МКПЦН»),

119602 г. Москва,  
улица Никулинская, дом 5, корпус 1,

ИНН 7729006797

телефон (495) 621-10-15,  
телефон (495) 621-83-29,  
факс (495) 621-56-87.

Лицензия № Е 000370  
выданная Министерством финансов РФ  
приказ № 98 от 20.05.2002 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).