ПРОЕКТ

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Открытого акционерного общества «Олимп»

(2008 год)

Москва, 2009 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-А**

Отчетный период: 2008 год.

Генеральный директор А. Н. Фомочкин

121205, Москва,
ул. Новый Арбат, двл. 36/9.
Тел. (495) 690-77-24
Факс (495) 697-28-04
e-mail: 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 25
2.3. Конкурентное окружение акционерного общества и факторы риска. Управление рисками. 33
Раздел 3. Корпоративное управление. 39
3.1. Стратегия и перспективы развития Общества 39
3.2. Принципы корпоративного управления 41
3.3. Организационная структура и органы управления акционерного общества 44
3.4. Информация о членах органов управления и контроля акционерного общества 46
3.5. Информация о существенных фактах за отчетный период 54
Раздел 4. Информация об имущественном комплексе Общества. 55
4.1. Земельные участки в собственности Общества 55
4.2. Земельные участки в аренде Общества 55
4.3. Здания и сооружения в собственности Общества 57
4.4. Недвижимое имущество в аренде Общества 58
4.5. Информация о совершенных за год сделках с недвижимым имуществом Общества 58
4.6. Обременения имущественного комплекса Общества (договоры аренды, залога и т.д.) 58
Раздел 5. Основные производственные показатели. 59
5.1. Структура и объем выпускаемой продукции (работ, услуг) за отчетный период 59
5.2. Динамика выпуска продукции в разрезе номенклатурных групп за последние 3 года 60
Раздел 6. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Олимп». 62
6.1. Анализ динамики результатов деятельности и финансового положения Общества за последние 3 года 62
6.2. Отчет о выполнении стратегического бизнес-плана, оперативных планов развития и бюджетов ОАО «Олимп» 68
6.2.1. Анализ исполнения бюджета доходов и расходов за 2008г. 68

6.2.2. Сравнительный анализ исполнения бюджетов доходов и расходов за 2007 и 2008г. 69
6.2.3. Исполнение бюджета доходов и расходов по аренде за 2008 г. 71
6.2.4. Исполнение бюджета доходов и расходов по транспортным услугам за 2008 г. 73
6.2.5. Исполнение сметы прочих доходов и расходов за 2008г. 76
6.2.6. Исполнение бюджета общехозяйственных расходов за 2008 года 77
6.2.7. Постатейный анализ бухгалтерской отчетности за 2008 г. 79
6.3. Отчет о достижении ключевых показателей эффективности финансово-хозяйственной деятельности акционерного общества или причинах невыполнения с их обоснованием 86
6.4. Отчет, содержащий следующую информацию: 87
6.4.1. Финансовый результат 87
6.4.2. Инвестиции в основной капитал предприятий за счет всех источников финансирования, в том числе бюджетных инвестиций города Москвы 87
6.4.3. Среднесписочная численность работников предприятия, фонд оплаты труда и иные выплаты социального характера 88
6.4.4. Средства бюджета на выполнение городского заказа (кроме инвестиций в основной капитал) 88
6.5. Годовая бухгалтерская отчетность 89
6.6.Налоговая декларация по налогу на прибыль 103
6.7. Аудиторское заключение 112
Раздел 7. Распределение прибыли и дивидендная политика. 115
7.1. Информация о суммах начисленных дивидендов за последние 3 года и отчет об их выплате 115
7.2. Информация о доходности дивидендных выплат за последние 3 года. Предложения по использованию чистой прибыли. 115
Раздел 8. Инвестиционная деятельность. 116
8.1. Структура инвестиций по направлениям деятельности 116
8.2. Источники финансирования инвестиционных программ (прибыль, амортизационные отчисления, прочие) 122
Раздел 9. Кадровая и социальная политика 123
9.1. Структура кадрового состава 123
9.2. Возрастная структура работников 123
9.3. Качественный состав работников (уровень образования) 123
9.4. Ротация кадров 123
9.5. Подготовка кадров 123
Раздел 10. Справочная информация для акционеров 125

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

1.1.Основные финансовые и производственные показатели отчетного года

Основные производственные показатели 2008года:

Объем продаж	735 771 317 рублей
Прибыль от продаж	176 420 061 рублей
Производственная рентабельность	32%
Рентабельность продаж	24%

Основные финансовые показатели 2008года:

Показатели ликвидности:

Коэффициент абсолютной ликвидности = 1,3, что показывает, что у общества достаточно ликвидных средств для погашения краткосрочных обязательств.

Коэффициент текущей ликвидности = 4,6 показывает текущую платежеспособность и подтверждает, что в ближайшее время Общество сохранит свои платежные возможности.

Чистый оборотный капитал = 556 242 тыс. рублей, что показывает, что текущие средства превышают текущие обязательства и означает наличие у Общества собственных оборотных средств (возможность погасить свои текущие обязательства и резерв для расширения деятельности).

Показатели финансовой устойчивости.

Коэффициент финансовой независимости = 0,6.

Отношение суммарных обязательств к суммарным активам = 0,37.

Отношение суммарных обязательств к собственному капиталу = 0,6

Показатели деловой активности

Оборачиваемость чистого оборотного капитала =1,32, показывает, что Общество эффективно использует чистый оборотный капитал.

Оборачиваемость основных средств = 1,12 показывает эффективность использования Обществом его основных средств.

Оборачиваемость активов = 0,36 оборота за год (скорость совершения полного цикла производства и обращения) положительна и служит показателем деловой активности Общества в 2008 году.

Оборачиваемость краткосрочной дебиторской задолженности = 202,1 дня, показывает, что возможны некоторые трудности со взысканием средств со счетов дебиторов.

Показатели рентабельности.

Рентабельность внеоборотных активов = 0,08.

Рентабельность заемного капитала = 0,15.

Рентабельность собственного капитала =0,09 .

1.2. Результаты инвестиционной деятельности

Основным направлением инвестирования в Обществе в 2008 году являлись имущественные инвестиции, направленные на приобретение в собственность готовых объектов, новое строительство, приобретение автомобилей и модернизация автопарка.

В разделе 8 «Инвестиционная деятельность» показаны все инвестиционные проекты Общества.

Наиболее крупные инвестиционные проекты Общества, вложения в которые осуществлялись 2008 году, представлены в таблице

Инвестиционный проект	**Инвестированные средства (млн. руб.), в т.ч. средства соинвесторов за 2008 год**	**Год реализации**
Административно-офисное здание с подземным паркингом (ул. Народного Ополчения, д.40, корп. 2	207/94	2009
Гаражный комплекс (3-я Хорошевская ул. вл.7)	80	2009
Многофункциональный комплекс зданий с подземно-наземными автостоянками (ул. Новый Арбат, 36/9)	126	2011
Строительство объекта недвижимости по адресу: республика Абхазия, г. Пицунда	106	2008
Реконструкция здания по адресу: ул. Новый Арбат, 36/9		
Приобретение и модернизация автотранспорта	36	2008

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

Корпоративное управление в Обществе осуществляется строго в соответствии с Конституцией РФ, Федеральным Законом «Об акционерных обществах», законодательством РФ и другими нормативно- правовыми актами.

В соответствии с 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», Обществом своевременно 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;

-другие документы по требованию единственного акционера.

Обществом заключен «Коллективный договор» подготовленный с учетом всех последних изменений Законодательства РФ, а также на основе Корпоративной культуры и этики.

Обществом совместно с Департаментом имущества города Москвы разработан и утвержден новый Устав ОАО «Олимп» с учетом последних изменений и дополнений в законодательстве РФ, а также с учетом отраслевой специфики финансово-хозяйственной деятельности Общества. Устав зарегистрирован Межрайонной инспекцией ФНС России № 46по г. Москве 25 сентября 2008 года.

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.

-Получение чистой прибыли на уровне показателей 2008 года.

-Увеличение количества сдаваемых площадей и расширение деятельности, связанной с управлением коммерческой недвижимостью.

-Сохранение ключевых арендаторов и уровня загрузки, необходимой для устойчивого положения Общества в сфере управления коммерческой недвижимостью.

Для осуществления поставленных целей, необходимо выполнить следующие задачи:

-строительство и покупка недвижимого имущества;

- реконструкция имеющегося недвижимого имущества;

-сохранение качественных характеристик недвижимого имущества (проведение планово-предупредительных ремонтов, применение современных методов эксплуатации);

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

2.1. Макроэкономические и отраслевые условия

После десятилетия непрерывного роста основных макроэкономических показателей изменилась тенденция развития российской экономики под влиянием событий мирового финансового кризиса и резкого падения цен на товары традиционного российского сырьевого экспорта.

Основные показатели развития экономики Российской Федерации

Экономические показатели	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Темп роста ВВП, %	4,7	7,3	7,2	6,4	6,8	8,1	5,6
Международные резервы, $ млрд.	47,7	77,8	124,5	182,2	303,0	478,8	427,1
Внешнеторговое сальдо, $ млрд.	46,3	59,9	85,8	118,3	140,7	128,7	179,3
Профицит бюджета, % от ВВП	1,4	1,7	4,3	7,5	7,4	5,4	4,0
Индекс потребительских цен, % (на конец	115,1	112	111,7	110,7	109	111,9	113,3

Экономические показатели	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
периода, к декабрю предыдущего года)							
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	3765	4529	5642	7041	8690	10866	13853
Прямые поступившие в указанный период иностранные инвестиции, $ млрд.	2,46	4,82	5,65	13,07	13,68	27,80	19,20
Темп роста реальных доходов населения (руб.), %	10,8	14,6	11,2	11,7	13,9	12,1	2,7
Значение индекса РТС на конец года	359,1	567,3	614,1	1125,6	1921,9	2290,5	631,9
Курс доллара США на конец года, руб.	31,8	29,5	27,7	28,8	26,3	25,5	29,4

Макроэкономическая ситуация на конец года остается напряженной, перспективы развития – неопределенными; уже очевидно, что по ряду показателей по итогам 2008 года и, как ожидается, в 2009 году произойдет существенная понижательная коррекция, в том числе снижение темпов роста, индекса промышленного производства. Согласно данным Министерства Экономического Развития РФ, уже начиная с марта 2008 года замедлились темпы роста розничного товарооборота. Причина тому – ускорение инфляционных процессов на потребительском рынке и замедление роста реальных располагаемых денежных доходов. В силу происходящей и ожидаемой в дальнейшем плавной девальвации национальной валюты эта коррекция будет наиболее существенной для показателей, номинированных в долларах США. Уже в последнем квартале 2008 года наблюдалось замедление темпов роста (а по ряду показателей – отрицательные темпы роста) выраженных в долларах США реального оборота розничной торговли, доходов населения, выручки и прибыли компаний, даже несмотря на их номинальный рублевый рост.

Текущая ситуация в экономике оказывает существенное влияние и на динамику предложения недвижимости: рост процентных ставок, ограничение возможности финансирования и рефинансирования привели к остановке купли-продажи объектов и заморозке существенной доли реализуемых проектов строительства объектов недвижимости, что уже в 2009 году вызовет спад темпов прироста предложения новых площадей.

Описанные выше негативные факты развития российской экономической ситуации привели к снижению кредитных рейтингов

российских суверенных обязательств рейтинговыми агентствами в конце 2008 года.

К позитивным тенденциям текущей макроэкономической ситуации можно отнести активное участие государства как на федеральном, так и на региональном уровнях. Массированные вливания в банковский сектор позволяют рассчитывать на возобновление кредитования, по крайней мере, наиболее перспективных проектов, а в более долгосрочной перспективе и на снижение проектных ставок. Активизируется кредитование крупных девелоперов государственными банками, что во многих случаях позволяет снизить остроту проблемы рефинансирования обязательств с истекающими сроками погашения. Также объявлено о планах оптовых покупок у застройщиков жилья для социальных нужд. Кроме того, в условия мирового финансового кризиса органы исполнительной власти нацелены на изменение законодательства в сторону улучшения оптимизации деятельности компаний. К примеру, был снижен налог на прибыль предприятий с 24% до 20%, а ряду корпораций была дана отсрочка по оплате НДС.

Офисная недвижимость.

Многоплановое влияние мирового финансового кризиса на российскую экономику обусловило изменение структуры рынка коммерческой недвижимости и продиктовало новые условия поведения всем его участникам. Кризис оказал и продолжает оказывать влияние не только на формирование предложения офисных площадей, но и на развитие спроса на них.

Общее предложение и новое строительство

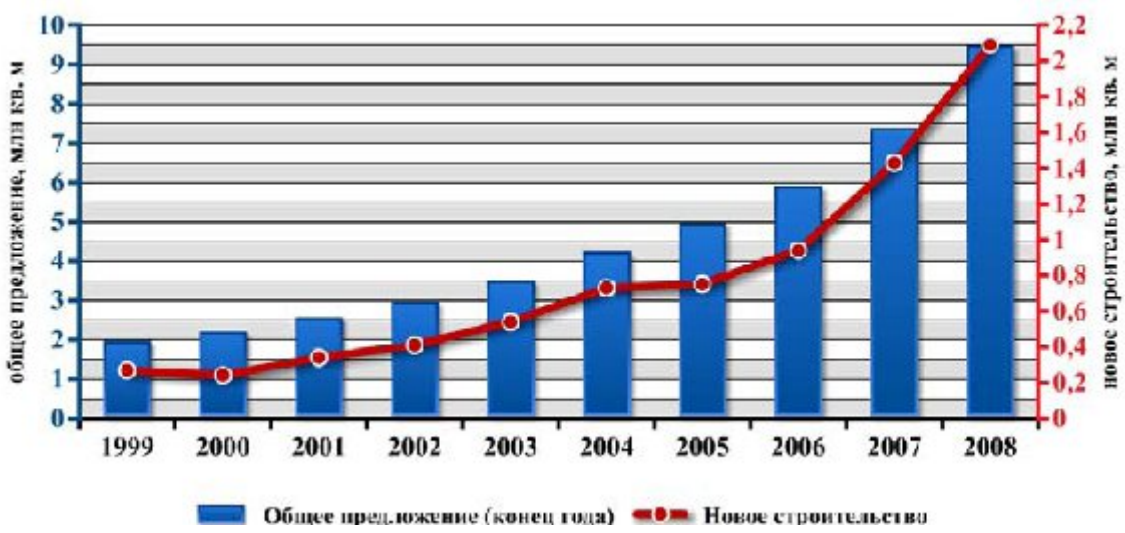
В 2008 г. общий объем нового строительства и реконструкции офисных площадей классов А и В составил около 2,09 млн кв. м (класс А – 9,4%, класс В – 90,6%) (См. Таблицу 1), причем половина офисных зданий класса А вышла на рынок в IV квартале 2008 г. Соотношение нового строительства и реконструкции составило 64% к 36%, соответственно. Таким образом, общий объем зданий классов А и В на конец 2008 г. составил 9,43 млн кв. м (см. График 1).

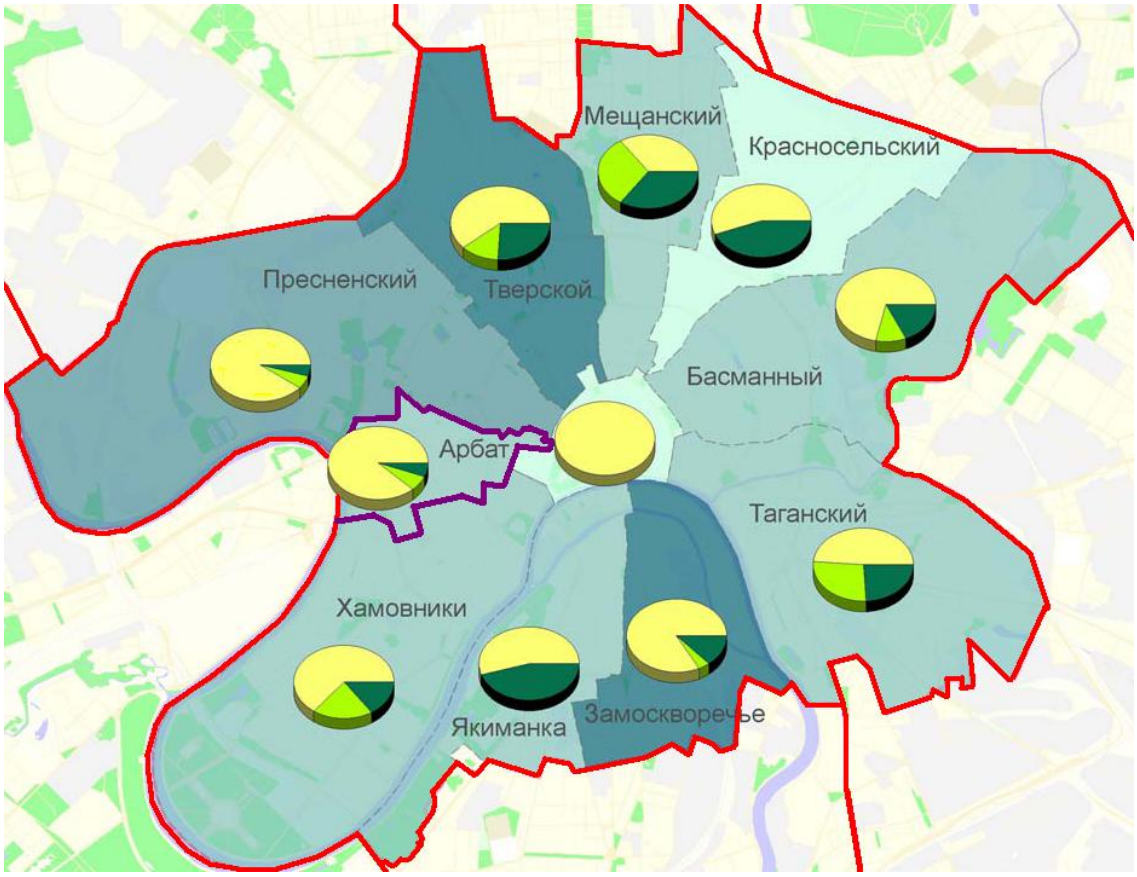
Наиболее значимые проекты, введенные в эксплуатацию в 2008 году.

Здание	**Класс здания**	**Арендуемая офисная площадь, кв. м**	**Управляющая компания**
Комплекс«Федерация», башня«Запад», Краснопресненская наб., д. 13	B	80 800	Knight Frank
БЦ«Омега Плаза», Автозаводская ул., д. 6	B	73 000	Colliers international
БЦ«Ситидел», Земляной Вал ул., д. 11-19	B	45 550	Knight Frank
МФК«Метрополис», 1-я очередь, Ленинградское ш., д. 16, стр. 1, 2	A	44 100	Capital Partners, Jones Lang Lasalle
БЦ«Морозов», Красная Роза-II, 1-я очередь, Тимура Фрунзе ул., д. 11, стр. 8	A	36 750	KR Properties
БП Riga Land, 1-я очередь, Новорижское ш., 7-й км	B	36 200	«Полишелк», Knight Frank
БЦ «Мирленд», 2-я очередь, Хуторская2-я ул., д. 38А	B	35 700	Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, MirLand

Здание	Класс здания	Арендуемая офисная площадь, кв. м	Управляющая компания
			Development
БЦ«Даниловский Форт», Новоданиловская наб., вл. 8	B	32 800	BVT Management Company
БЦ«Город Столиц», 1-я очередь, Краснопресненская наб., вл. 9	A	29 800	Capital Group
БЦ«Военторг», Воздвиженка ул., д. 10/2	A	27 000	The Sawatzky Group
БП«Южный Порт», 1-я очередь, Южнопортовый2-ой пр-д, д. 12а, стр. 1	B	26 200	Midland Group
БЦ«Профико», Крылатские Холмы ул., д. 1-3	B	25 800	СХолдинг, УКС ДОК 9 - девелопер
БЦ«Персона Грата», Андроновское ш., д. 26	B	25 000	Colliers international
БЦ«Виктория Плаза», Бауманская ул., д. 6	B	20 700	УК Проект-Сити
БП«Химки», 2-я очередь, Ленинградское ш., 23-й км	A	20 000	Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, Colliers international
МФК«ЛегионIII», 1-я очередь, Киевская ул., д. 3–7	B	17 700	ЗАО Легион Девелопмент
БЦ«Саввинский», Б. Саввинский пер., д. 9	B	17 000	Praedium
МФК«ЛегионII», 1-я очередь, Б. Татарская ул., д. 13	A	16 800	ЗАО Легион Девелопмент
БЦ«Северная Башня», 2-я очередь, Тестовская ул., д. 8	A	12 000	Colliers international

Общее предложение и новое строительство, классы А и В



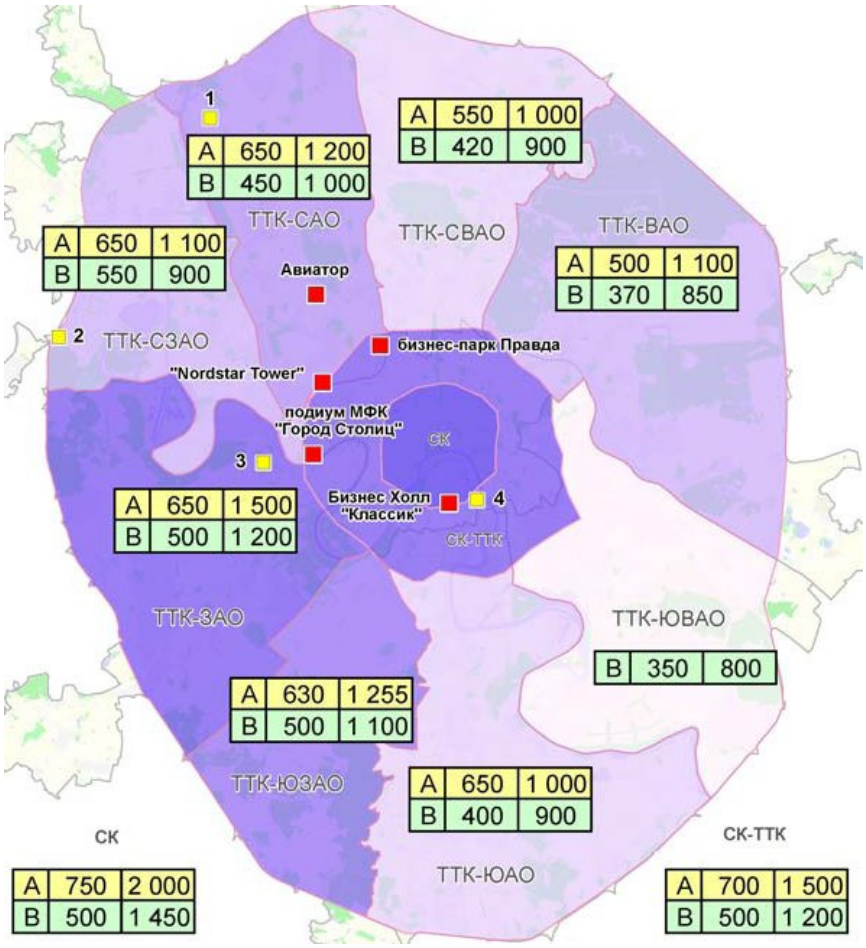


Спрос

В 2008 г. общее поглощение офисных площадей составило порядка 2,5 млн кв. м. На сделки аренды офисных площадей пришлось около 70%. Из них совокупный объем арендованных площадей класса А составил около 35%. При этом большая часть сделок была закрыта в первой половине года. Во второй половине 2008 г. были зафиксированы случаи разрыва сделок по договорам предварительной аренды. Большинство сделок купли-продажи офисных помещений пришлось на класс В. (см. Таблицу).

Арендатор/Покупатель	Здание	Класс здания	Тип сделки	Офисная площадь, кв. м
«Сбербанк»	БП«Южный Порт», Южнопортовый2-ой пр-д, д. 12а	B	Аренда	56 082
ТНК-ВР	БП«Западные Ворота», Здания B, C, Беловежская ул., д. 21	A	Аренда	48 597
«Техносерв»	БЦ«Двинцев», Здания A, C, Двинцев ул., д. 14	A	Аренда	23 069
«Видео Интернэшнл»	БП«Рига Лэнд», Новорижское ш., 7-й км	B	Аренда	21 088
«Альфа-Банк»	БЦ«Домников», Ак. Сахарова ул., д. 30	A	Аренда	20 000
«Яндекс»	БЦ«Морозов», Тимура Фрунзе ул., д. 11	A	Аренда	19 752
«Росгосстрах»	БЦ«Легион-III», Киевская ул., д. 3-7	A	Аренда	17 694
«Шлюмберже»	МФК«Метрополис», Ленинградское ш., д. 16	A	Аренда	13 030
«Байер»	БЦ«Буревестник», 3-я Рыбинская ул., д. 18	B	Аренда	10 000
«Рольф»	БЦ«Кутузов Тауэр», Ивана Франко ул., д. 10а	B	Аренда	9 897
Конфиденциальный покупатель	«Теплый Стан», Проектируемый пр-д, 5314	B	Покупка	8 477
«Новатэк»	БЦ«Газойл Плаза», Наметкина ул., д. 14	B	Аренда	7 620
«Рамблер»	БЦ«Омега Плаза», Ленинская Слобода ул., д. 19	B	Аренда	6 063
«Боинг»	БЦ«Макдональдс», Газетный пер., д. 17/9	B	Аренда	5 149

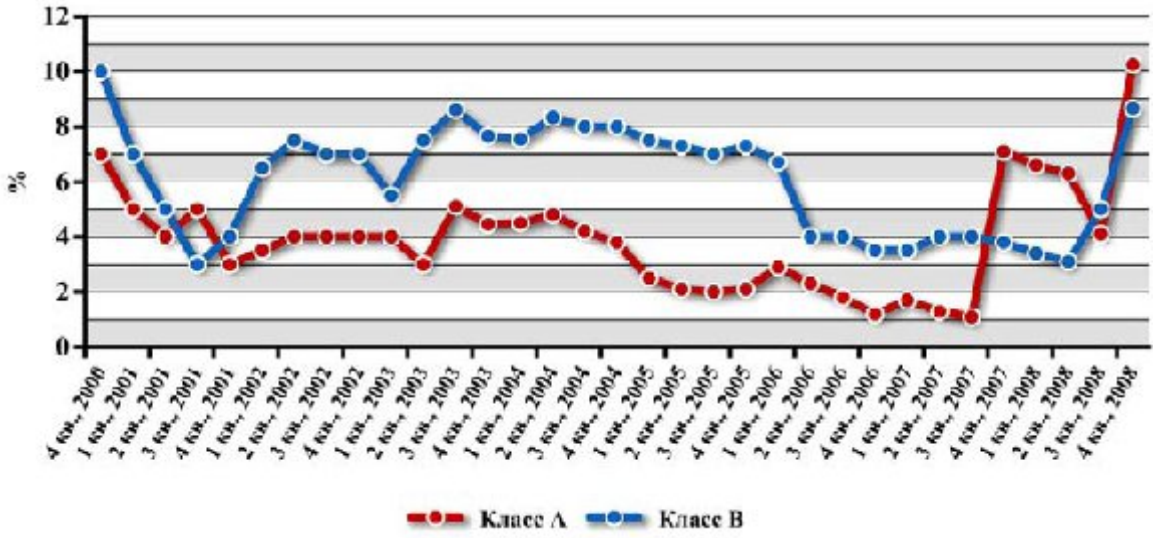
Арендатор/Покупатель	Здание	Класс здания	Тип сделки	Офисная площадь, кв. м
«Севморнефтегаз»/«Штокман Девелопмент»	БЦ«Фьюжн Парк», Малая Трубецкая ул., д. 1, стр. В	В	Аренда	4 919
«Сандоз»	МФК«Город Столиц», Краснопресненская наб., уч. 9	А	Аренда	4 741
«Регус»	МФК«Метрополис», Ленинградское ш., д. 16, стр. 3	А	Аренда	3 650
«ОТП Банк»	МФК«Метрополис», Ленинградское ш., д. 16, стр. 1	А	Аренда	2 970
Hellenic Bank	Рождественский б-р, д. 21	В	Продажа	1 431



Вакантные площади

В конце 2008 г. показатель уровня вакантных площадей в зданиях класса А достиг 10,3%, что является абсолютным максимумом за последние 8 лет. При этом стоит отметить, что показатель возрастает до 20%, если учитывать здания, получения свидетельства о собственности которых перенеслось на январь–февраль 2009 г.1 Можно ожидать дальнейшего увеличения уровня вакансий по мере ввода в эксплуатацию новых офисных зданий. Уровень вакантных площадей в офисах класса В достиг 8,7%. Был отмечен значительный рост количества предложений субаренды не только в офисных зданиях класса А, но класса В, что исторически менее характерно для офисов класса В. Общее количество площадей классов А и В, предлагаемых в субаренду к концу 2008 г. превзошло 100 000 кв. м.

Средний уровень вакантных площадей

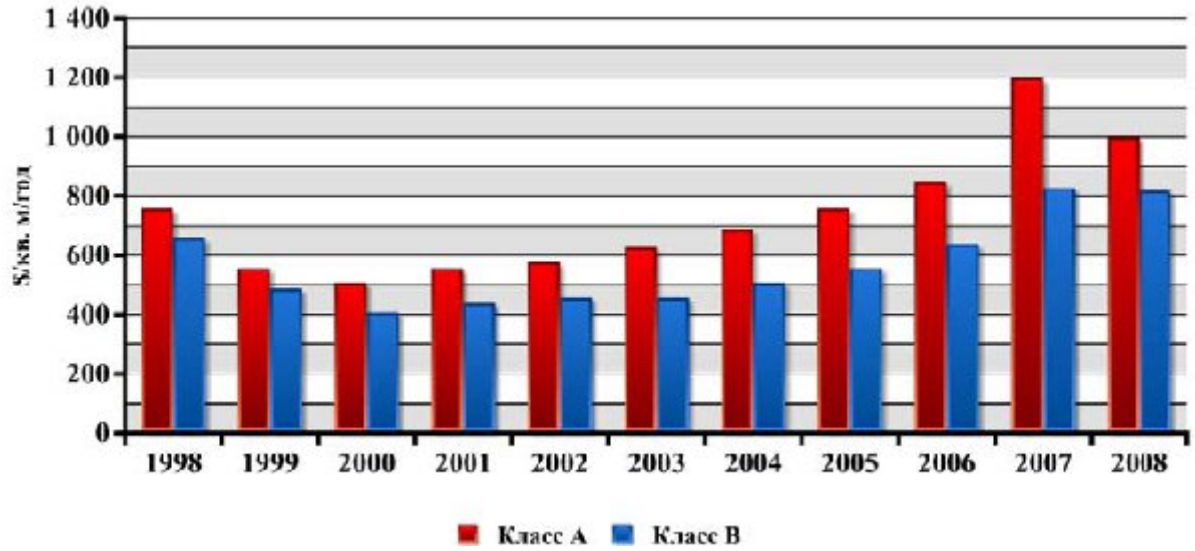


Ставки аренды, цены продаж

После 35 – 40% роста за весь 2007 г., к июлю 2008 г. ставки аренды поднялись еще на 20%, затем замерли на одном уровне и осенью начали плавно снижаться. К концу 2008 г. средние ставки аренды офисных площадей в зданиях класса А и В снизились почти на 20-30% от уровня конца августа. На конец сентября запрашиваемые средние арендные ставки офисных помещений класса А находились в диапазоне $1 100–2 000/кв. м/год, для класса В – в диапазоне $800–1 100 за кв. м в год. На конец ноября данный диапазон составил $900–1 500/кв. м/год и $700–1 100/кв. м/ год, соответственно. Наибольшее снижение ставок аренды было выявлено по предложениям в офисных зданиях класса В-. На рынке продаж наблюдалась схожая картина: с середины осени запрашиваемые цены начали снижаться. Во второй половине года наблюдалось значительное снижение активности покупателей по сравнению с первой половиной (см. Таблицу, График).

Класс здания	Ставка аренды, $/кв. м/год2 (не вкл. НДС и экспл. расходы)	Стоимость, $/кв. м (не вкл. НДС)
КлассА	800–1 350	6 500–11 000
Класс В+	630–1 100	5 000–8 500
Класс В–	300–500	3 000–5 500

Динамика средневзвешенных запрашиваемых арендных ставок по годам (без учета НДС, не вкл. экспл. расходы)



	Jones Lang LaSalle	Colliers international	CB Richard Ellis	Cushman & Wakefield / Stiles & Riabokobylko
Офисы класса А				
Общее предложение (млн. кв.м)	1,40	1,36	1,25	1,50
Ожидаемый объем нового строительства в 2009г. (млн. кв.м) (каждый месяц данный показатель может корректироваться)	0,51	0,56	0,35	0,40
Ожидаемый объем нового строительства в течение последующих 12 месяцев (млн. кв.м)	0,51	0,68	0,35	0,50
Средневзвешенная ставка аренды ($/кв.м в год без учета	875	1170	1150	1000

	Jones Lang LaSalle	Colliers international	CB Richard Ellis	Cushman & Wakefield / Stiles & Riabokobylko
эксплуатационных расходов и НДС)				
Эксплуатационные расходы (($/кв.м в год)	110-150	120-150	110-150	120-200
Доля свободных площадей (%)	12,6	9,9	9,5	18
Ставка доходности (%)	11-11,5		10	12-14
Офисы класса B+				
Общее предложение (млн. кв.м)	4,78	5,02	4,73	5,70
Ожидаемый объем нового строительства в 2009г. (млн. кв.м) (каждый месяц данный показатель может корректироваться)	1,41	0,68	0,85	0,60
Ожидаемый объем нового строительства в течение последующих 12 месяцев (млн. кв.м)	1,41	0,73	0,85	0,60
Средневзвешенная ставка аренды ($/кв.м в год без учета эксплуатационных расходов и НДС)	667	750	600	800
Эксплуатационные расходы (($/кв.м в год)	100-120	90-120	80-100	90-150
Доля свободных площадей (%)	18	8,9	18	22
Офисы класса B-				
Общее предложение (млн. кв.м)	3,05	3,53	2,60	2,10
Ожидаемый объем нового строительства в 2009г. (млн. кв.м) (каждый месяц данный показатель может корректироваться)	0,22			
Ожидаемый объем нового строительства в течение последующих 12 месяцев (млн. кв.м)	0,22			
Средневзвешенная ставка	560	535	350	500

	Jones Lang LaSalle	Colliers international	CB Richard Ellis	Cushman & Wakefield / Stiles & Riabokobylko
аренды ($/кв.м в год без учета эксплуатационных расходов и НДС)				
Эксплуатационные расходы ($/кв.м в год)	70-90	70-90	60-90	60-90
Доля свободных площадей (%)	11,6			

Тенденции

• В связи с текущей экономической ситуацией многие девелоперы приостановили текущие проекты, находящиеся на стадии строительства, и «заморозили» проекты, находящиеся на стадии проектирования.

• Наблюдается общее снижение спроса на офисные площади.

• К концу года ставки аренды и цены продаж демонстрировали падение.

• Арендаторы стали чаще отказываться (либо откладывать на неопределенной срок) от переезда в офисы более высокого класса и от планов расширения занимаемой площади.

• Растет общий объем предложений офисных площадей в субаренду в зданиях А и В классов.

• Наблюдается изменение структуры спроса в сторону увеличения доли офисных зданий класса В и помещений с отделкой.

• В связи с пересмотром бюджетов большинства компаний накапливается отложенный спрос на офисные помещения.

• Рынок становится «Рынком покупателя».

Прогноз

Новое строительство

В условиях еще недавнего роста рынка на 2009 г. было заявлено строительство более 2 млн кв. м офисных площадей. Совершенно очевидно, что в текущих условиях общий объем будет корректироваться. По нашим оценкам, предложение площадей офисных зданий, введенных в 2009 г., не превысит 1 млн кв. м качественных офисных площадей (см. Таблицу 4).

Здание	Класс здания	Арендуемая офисная площадь, кв. м	Управляющая организация
Nagatino i-Land, 1-я очередь, Автозаводская ул., 23, стр. 1-5	B	149 000	Knight Frank
«Белая Площадь», Лесная ул., д. 13-15	A	72 350	
БЦ«Домников», Ак. Сахарова пр-т, д. 30	A	58 550	Jones Lang LaSalle
БЦ«Город Столиц», 2-я очередь, Краснопресненская наб, уч. 9	A	52 125	Capital Group
БП«Западные Ворота», 1-я очередь, Беловежская ул., д. 21	A	51 200	Jones Lang LaSalle
БЦ«Двинцев», Двинцев ул., д. 14	A	49 100	Central Properties, Wells Real Estate Investment Trust
МФК«ЛегионIII», 2-я очередь, Киевская ул., д. 3-7	B	37 000	ЗАО Легион Девелопмент
БП«Южный Порт», 2-я, 3-я очереди, Южнопортовый2-й пр-д, 12а, стр. 2-6, 13	B	30 000	Midland Group
БЦ«Буревестник», 3-я Рыбинская ул., д. 17	B	29 100	Praedium
БЦ«Луч», Б. Пироговская ул., д. 27	A	28 500	Horus
БЦ«Классик», Валовая ул., д. 28	A	22 450	
БЦ«Брент Сити», Дубининская ул., д. 57	B	22 050	CB Richard Ellis
БЦ«ЭТМИАII», Щепкина ул., д. 29-31		6 450	
Садовническая ул., д. 79	A	6 200	
БЦ«Романов Двор– III», Романов пер., д. 2, стр. 1	A	5 800	Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko

Спрос

Ожидается дальнейшее снижение спроса на качественные площади и усиление позиции арендатора в переговорах по аренде офисных площадей.

Уровень вакансий

По нашим ожиданиям, в начале 2009 г. показатель уровня вакантных площадей достигнет не менее 17-20%. Предложение субаренды будет расти.

Ставки аренды

В первой половине 2009 г. мы ожидаем дальнейшую корректировку ставок аренды.

Заключение

Уже понятно, что ситуация на рынке не является следствием паники или слухов: происходит фундаментальная смена траектории развития рынка, изменение характера рыночных отношений. Снижение ставок аренды на офисные площади стало свершившимся фактом, по мнению многих участников рынка, стабилизация может наступить только после не менее чем 30-40% коррекции и на сравнительно высоком, не менее чем 25%, уровне доли вакантных площадей. Оценить какой она будет, в нынешних условиях представляется крайне не простой задачей, поскольку ситуация зависит от большого числа сложно прогнозируемых факторов: международной и российской экономической ситуации, отраслевого развития. В ближайшие месяцы переговорная позиция арендаторов будет становиться более агрессивной и жесткой (и потребует правильного подхода для достижения результата). В долгосрочной перспективе подъем российской экономики обусловит возвращение рынка недвижимости на привычный путь, и в условиях ожидаемого возобновления дефицита это будет сопровождаться ростом ставок и снижением уровня доли вакантных площадей.

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 2008 г.) и разработкой в недавнем времени четких процедур, мероприятий, ограничений не позволяющих бюджетным организация 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;
- -длительная история взаимоотношений с клиентами.

Участие Общества в проводимых аукционах на 2009 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.europcar.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:

►Министерство культуры РФ
►Научно-Исследовательский Финансовый Институт АБиК Минфина России
►Московский драматический театр "Человек"
►Департамент Здравоохранения г.Москвы
►Департамент Топливно-Энергетического Хозяйства г.Москвы
►Champion Technologies
►Punj Lloid Ltd
►ЗАО "Новый Лизинг"
►Федеральная Служба по Оборонному Заказу
►Департамент Продовольственных Ресурсов г.Москвы
►Музейный комплекс "История танка Т-34"
►ООО "Русэнергосбыт"
►Министерство связи и массовых коммуникаций РФ
►Государственный научно-исследовательский институт системного анализа Счетной палаты РФ

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, хотя 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 2008г. составила 64,5% от общего объема выручки Общества, в 2009г. этот показатель должен быть равен 63,7%, в 2010г.- 64,0%. 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	418 775 961	88%
Рублевское шоссе, д.121	22 118 644	5%
Ул. Расплетина, д.12, корп. 2	19 259 255	4%
Новый Арбат, д.11	14 382 474	3%
Итого:	474 536 334	100%

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, предоставлении складских помещений, ангаров и парковочных мест. Во втором полугодии 2009г. планируется сдача в аренду 168 дополнительных парковочных мест и 1080 кв.м нежилых помещений по адресу 3-я Хорошевская улица, вл. 7, а также 50 парковочных мест в гараже по адресу ул. Н. Арбат д. 36/9.

Количество техники в 2008г. составило 146 автомобилей в собственности (***138 легковых автомобилей, 8 микроавтобусов***) и 15 автомобилей в аренде (***9 легковых автомобилей, 4 единицы дорожной техники, 2 полугрузовых автомобиля)***, в 2009г- 151 автомобиль (***137 легковых автомобилей, 8 микроавтобусов, 4 единицы дорожной техники 2 полугрузовых автомобиля***) также в 2009 - 2010гг. планируется провести обновление парка автомобилей на 10% сохранив общее количество автомобилей на уровне 2009 года.

Доходы автобазы в 2008г. составили 32% от общего объема доходов, в 2009г запланировано увеличение до 33% и в 2010г.- 33% от общего объема выручки.

Доход автобазы за 2008 год.

Организация	**Сумма**	**% к итогу**
Московская Городская Дума	127 171 397	54
Контрольно-счетная палата г. Москвы	22 872 872	10
ГУП «Автохозяйство ФХУ»	30 676 082	13
ГУП «Медцентр»	30 070 228	12
Прочие бюджетные организации	9 062 891	4
Прочие коммерческие организации	8 477 706	4
Аренда автотранспорта	2 959 795	1
Аренда площадей	3 928 293	2
Прочие	665 582	0,28
Итого, тыс.руб.:	**235 219 264**	**100**
План по смете, тыс. руб.	241 811 368	
Отклонение, тыс.руб.:	- 6 592 104	
Выполнение плана:	97%	

Оказание прочих услуг.

В. 2008 году ОАО «Олимп» предоставляло следующие виды услуг 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

Подразделение	Доход	% к итогу
Услуги по обеспечению внутриобъектового режима	18 531 063	71,2%
Услуги по сдаче в аренду рекламных площадей	552 953	2,1%
Услуги по сдаче в аренду оборудования	6 131 682	23,6%
Услуги медицинского отдела	800 020	3,1%
Итого:	26 015 718	100%

С 1 ноября 2008 года медицинский отдел в ОАО «Олимп» закрыт для последующей передачи функций по медицинскому обслуживанию Государственному унитарному предприятию г. Москвы «Медицинский центр Управления делами Мэра и Правительства Москвы».

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:

Объект	**Адрес**	**Вид услуг**	**Площадь**
Бизнес Центр «ГИАП»	ул. Земляной вал, д. 50 А/8, 50 А/27	Управление зданием	32 500 кв.м
Бронная Плаза	ул. Садовая – Кудринская, д.32, стр.1	Управление зданием	7 000 кв.м
Бизнес Центр «Покровка 45»	ул. Покровка, 45, стр. 1	Управление зданием	3 000 кв.м
Бизнес Центр «Покровка 47»	ул. Покровка, 47 А	Управление зданием	10 000 кв.м
LOTTE PLAZA	Новинский бульвар, д.8	Управление зданием	85 000 кв.м
Фабрика СТАНИСЛАВСКОГО	ул.Станиславского, д.21	Управление зданием	32000 кв.м
FOUR WINDS PLAZA (4 ВЕТРА)	Большая Грузинская ул., д.71	Управление зданием	31 269 кв.м
Неглинная Plaza	Трубная площадь, д.4, стр. 1,2,3	Эксплуатация здания	70 000 кв.м
Ведис	Болотниковская ул., вл. 36	Консультационные услуги	414 000 кв.м
City Palace	ММДЦ «Москва-Сити»	Консультационные услуги	169 000 кв.м
Проект «Причальный» (Сторм Пропертиз)	Причальный проезд, д.8	Консультационные услуги	130 000 кв.м
Центральное ядро Сити	Краснопресненская набережная	Консультационные услуги	450 000 кв.м
ТДК «Тульский» (Гарант-инвест)	Большая Тульская, д.15	Консультационные услуги	13 500 кв.м

Реализованные проекты:

Объект	Адрес	Площадь
Бизнес-центр ЭРМИТАЖ ПЛАЗА	Краснопролетарская ул., д.2/4-6	17 018 кв.м
АВРОРА БИЗНЕС ПАРК, 2-я очередь	Садовническая ул., д. 82	130 000 кв. м.
Аврора Бизнес Парк, Здание А	Ул. Садовническая, д. 82	12 000 кв. м
Бизнес-центр на Чистопрудном бульваре	Чистопрудный бульвар, д. 17, стр. 1	9 000 кв. м
Бизнес-центр на Моховой	ул. Моховая, д. 7	11 500 кв. м
Риверсайд Тауэрз	Космодамианская набережная, д. 52	54 000 кв. м
Павелецкая Плаза	Павелецкая пл., 2	60 000 кв. м
Офисный центр на Новинском	Новинский бульвар, д. 3, стр. 1	5 000 кв. м
Бизнес-центр «Садовое Кольцо» - Фаза I	Краснопролетарская ул., д. 2/4, стр. 13	3 500 кв. м

«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:

Объект	Адрес	Площадь
«Башня на набережной»	м. «Международная»	42 000 кв. м
«Океан Плаза»	м. «Савеловская»	6 500 кв.м
«Вестсайд БЦ»	Одинцово	12 700/9 500 кв.м
«Боровский БЦ»	Боровское шоссе	4 800 кв.м
«Двинцев»	м. «Савеловская»	32 100/33 800 кв.м
«Диагональ Хаус»	м. «Дмитровская»	1 500 кв.м
«Останкинский БЦ»	м. «Алексеевская»	5 900 кв.м
«Серебряный город»	м. «Курская»	22 000 кв.м
«Станиславский БЦ»	м. «Таганская»	7 400 кв.м

«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
►Коммунальные услуги

Реализованные проекты:

Объект	Адрес	Площадь
Бизнес Центр «Kutuzoff Tower»	Ул. Ивана Франко	44 000 кв.м
Офисный комплекс «Балчуг Плаза»	Ул. Балчуг	30 000 кв.м
Бизнес-Парк «Крылатские Холмы»	Москворецкий парк	60 000 кв.м
Авион, Бизнес Центр	Ленинградский пр-т, д.47, стр. 2,3	17 000 кв.м
Гринвуд, Бизнес Центр	Ленинградское, Волоколамское шоссе, 15 строений	120 000 кв.м
Диапазон, Бизнес Центр	Покрово-Стрешнево	90 000 кв.м
Дорогомиловский Посад, Бизнес Центр	Площадь Дорогомиловской заставы	13 000 кв.м
Espace, Бизнес Центр	Восточный округ	111 700 кв.м
Diamond Hall, Бизнес Центр		61 500 кв.м

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**[1]	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

[1] Оценка проставляется в диапазоне от 1 до 5.

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 строительных компаний.

-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).

Раздел 3. Корпоративное управление.

3.1. Стратегия и перспективы развития Общества

Перспективы развития Общества:

Обширный теоретический и практический опыт позволяет поддерживать баланс 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 финансовые и трудовые ресурсы на наиболее перспективных и значимых направлениях развития Общества.

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

Гибкость и оперативность руководства Общества позволяет применять различные подходы к ценообразованию, мотивировке персонала, подбору 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, являются 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.

За последние полгода российский рынок недвижимости претерпел существенные изменения под влиянием мирового кризиса. Собственникам приходится снижать запрашиваемые ставки аренды и стараться находить компромисс с арендаторами. А сделать это можно только с помощью эффективной стратегии ведения переговоров. Кроме того, реализация эффективных концепций развития объектов недвижимости позволят Обществу не только пережить кризисные времена, но и по его окончании оказаться в лидерах отрасли по предложению коммерческой недвижимости в соотношении цена-качество. Согласно трендам рынка офисов Москвы, отделка Shell&Core, ещё полгода назад активно использовавшаяся девелоперами, сейчас неактуальна. Арендаторы хотят занять готовые недорогие и качественные объекты недвижимости и уж тем более не платить за ремонт помещений. Общество, сделав ставку ещё при проектировании на предложение офисных помещений с отделкой (БЦ «Олимп» на улице Народного Ополчения), в настоящее время испытывает меньше трудностей,

связанных с вопросами аренды площадей, по сравнению с большинством девелоперов Москвы.

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 основывающееся 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 (доведение 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 Общества на рынок для занятия стабильного положения 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 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, характеризуемая 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

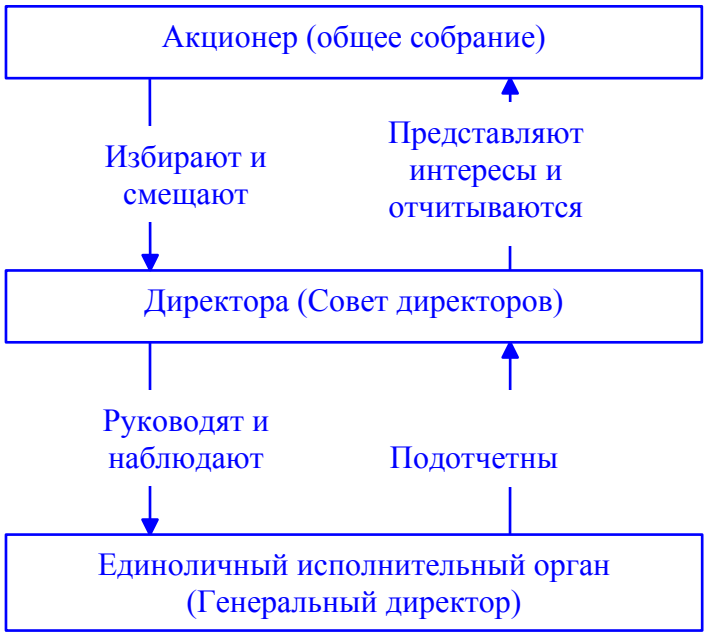
определяют эти взаимоотношения, обычно связаны с различными механизмами управления эффективностью, контроля и учета.

• 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»3. 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.

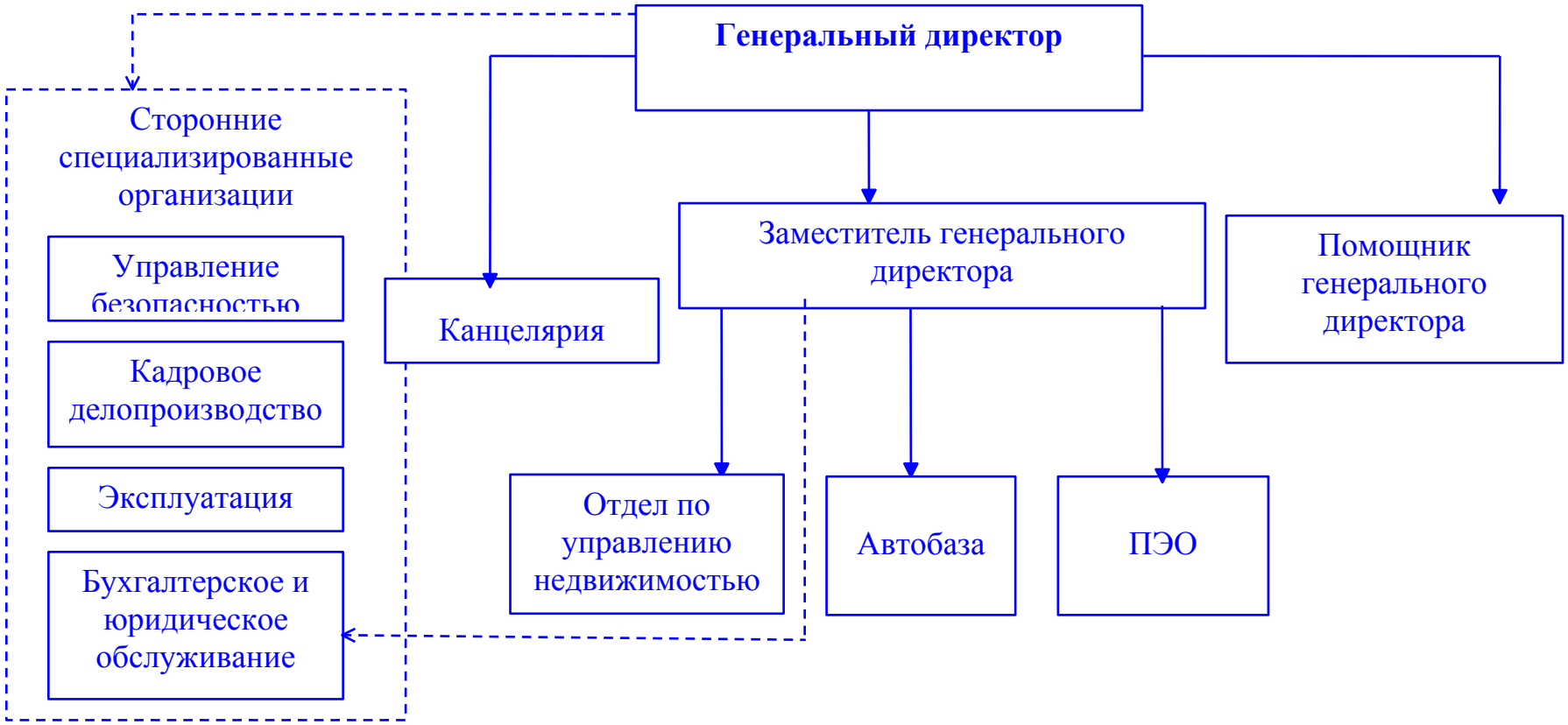
• Все это делается для того, чтобы правильно распределить права и обязанности и, таким образом, повысить стоимость компании для акционеров в долгосрочном плане. Например, создаются механизмы, с помощью которых, миноритарные акционеры могут помешать тому, чтобы контролирующий акционер извлекал выгоду 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



Структура органов управления 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 53 года.
Занимаемая должность Первый заместитель руководителя Аппарата Мэра и Правительства Москвы, управляющий делами Мэра и Правительства Москвы.
Акциями общества не владеет.
Общий трудовой стаж 37 лет, время работы в должности Первого заместителя руководителя Аппарата Мэра и Правительства Москвы 1,4 года, в должности Управляющего делами Мэра и Правительства Москвы 8 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 59 лет.
Занимаемая должность Заместитель руководителя «СГУП по продаже имущества г. Москвы».
Акциями общества не владеет.
Общий трудовой стаж 36 лет, время работы в данной должности 8 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 53 года.
Занимаемая должность Начальник Управления информатизации г. Москвы.
Акциями общества не владеет.

Общий трудовой стаж 27 лет, время работы в данной должности 5 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 52 год.
Занимаемая должность Генеральный директор ООО «Олимп-Сервис».
Акциями общества не владеет.
Общий трудовой стаж 35 года, время работы в данной должности 1,4 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 52 год.
Занимаемая должность Генеральный директор ОАО «Олимп».
Акциями общества не владеет.
Общий трудовой стаж 30 лет, время работы в данной должности 17 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 30 лет.
Время работы в данной должности 17 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-МР, 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. (37 лет) в Московской области Ступинском районе, 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. (19 лет)
Время работы на данной должности – с 2006 г. (3 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. (52 года) в Москве, гражданка РФ
Занимаемая должность – начальник отдела внутреннего аудита ООО «Арбат-Финанс»
(121205, Москва, ул. Новый Арбат, д. 36/9, тел: 690-87-15)
Общий трудовой стаж – с 1973 г. (36 лет)
Время работы на данной должности – с 2007 г. (2 года)
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. (53 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. (33 года)
Время работы на данной должности – с 2001 г. (8 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 2008г.

г. Москва 31 марта 2009г.

Ревизионная комиссия, утвержденная Распоряжением Департамента имущества города Москвы 05 июня 2008 года № 2110-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 2008 год. Ревизия проводилась в период с 03 марта по 27 марта 2009года.

* * *

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.

Новая редакция Устава Общества утверждена решением единственного акционера ОАО «Олимп» и Распоряжением Департамента имущества города Москвы № 2426-р от 24.06.2008г.

Устав Общества зарегистрирован в Межрайонной инспекции ФНС РФ № 46 по г. Москве, свидетельство серия 77 № 011253332 от 25.09.2008г.

Открытое акционерное общество "Олимп" (ОГРН 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. На основании заключенного договора от 29.12.2007г. № 4 ведение бухгалтерского и налогового учетов ведется сторонней организацией ООО «Арбат-Финанс».

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 ведется уполномоченным лицом Общества в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

Бухгалтерский учет Общества ведется 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 2008 года основные активы Общества составляют:

Активы «Общества» составляют:

Внеоборотные активы	- 1551641 тыс. руб.
в том числе:	
основные средства	- 655376 тыс. руб.
капитальные вложения	- 832487 тыс. руб.
долгосрочные финансовые вложения	- 59111 тыс. руб.
Оборотные активы	- 710781 тыс. руб.
в том числе:	
краткосрочная дебиторская задолженность	- 413042 тыс. руб.
краткосрочные финансовые вложения	- 11700 тыс. руб.
денежные средства	- 191257тыс. руб.

Пассивы "Общества" составляют:

Капитал и резервы	- 1415994	тыс. руб.
в том числе:		
уставный капитал	- 751231	тыс. руб.
добавочный капитал	- 89681	тыс. руб.
резервный капитал	- 25341	тыс. руб.
нераспределенная прибыль	- 549741	тыс. руб.
Долгосрочные обязательства	- 691889	тыс. руб.
Краткосрочные обязательства (кредиторская задолженность)	- 154539	тыс. руб.

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2008г. составляют 1415998 тыс. руб. и превышают уставный капитал на 664767 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	474536	322002	152534
Транспортные услуги	235219	230981	4238

Производственная рентабельность за 2008 год составила 32 %.

Рентабельность продаж за 2008 год составила 24%.

Обществом производились расходы социального характера в соответствии с утвержденной сметой фонда потребления на 2008 г.

С учетом прочих доходов и расходов:

балансовая прибыль Общества составляет - 165633 тыс. руб.

текущий налог на прибыль составляет - 41508 тыс. руб.

Чистая прибыль Общества за 2008 год составляет- 124452 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 2008 года и результаты финансово-хозяйственной деятельности за период с 01 января по 31 декабря 2008 года включительно. Анализ отчетных данных позволяет сделать заключение о стабильном финансовом состоянии Общества, обоснованности произведенных затрат.

Председатель ревизионной комиссии Жарова Н.В.

Члены ревизионной комиссии:

Жемалева Н.А.

Быстрицкая О.И.

3.5. Информация о существенных фактах за отчетный период

Обществом были разработаны и реализуются следующие инвестиционные проекты:

1) Приобретение у ОАО «Москапстрой» недостроенного гаражного комплекса по адресу 3-я Хорошевская ул., вл.7. Это паркинг на 360 машиномест, а также сервисные службы, ориентировочная площадь которых составляет 1820,7кв.м. Объем инвестиций примерно составит 220 000 000 рублей. За 2008 год объем инвестиций составил 80 000 000 рублей. Срок ввода объекта в эксплуатацию не позднее «01» мая 2009г. 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) В целях реализации Распоряжения Правительства Москвы № 3081-РП от 26.12.2008г. «О приобретении в государственную собственность города Москвы климатотерапевтического санатория в городе Пицунда (Республика Абхазия)» Обществу было перечислено Департаментом имущества города Москвы 100 000 000 рублей в виде аванса для покупки указанного объекта незавершенного строительства.

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.	1)№ М-07-505722 от 29.07.2002г. 2) Письмо Департамента земельных ресурсов города Москвы №РД1-2079/6-0-/4/-1 от 8 дек. 2008г.	№ М-08-024982 от 27.07.2005г.
Срок действия договора	До 05.09.2044г	До 10.12.2051г.	До 05.07.2019г.	На неопределенный срок	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	7 038,9	189,5	257,8	1 641,2	96,0

Местонахож-дение 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-Сортиро-вочная, вл. 9А**	**Ул. Расплетина, д.12, к.1**
землю, тыс.руб.					
Льгота по арендной плате, тыс.руб.	1050,0	нет	нет	нет	нет

4.3. Здания и сооружения в собственности Общества

№ п/п	Наименование группы	Общая площадь помещений, кв.м	Год постройки /год реконст-рукции	Остаточная стоимость на 1 января 2009г. тыс. руб.	Месторасположение	Примечание
	Здания:					
1	Комплекс зданий	56.434,0	1969	277 493,4	Новый Арбат, двл.36/9	
2	5-и этажное здание	4.242,2	1951	194 826,1	ул. Расплетина, д. 12, к.1	
3	4-х этажное здание	2.984,8	1969	23 746,7	Рублевское шоссе, двл.121	
4	Помещения	1.187,3	1968	64 884,7	Новый Арбат, д.11. стр.1	
5	Помещение	402,1	1968	4 007,6	Новый Арбат, двл.36/9	
	Итого по зданиям:			**564 957,5**		
	Сооружения:					
6	Павильон		2000	165,1	Новый Арбат, двл.36/9	
7	Противопожарный водопровод		2002	1 187,6	Новый Арбат, двл.36/9	
8	Система автоматического регулирования температуры		2002	424,3	Новый Арбат, двл.36/9	
9	Система автоматизации и диспетчеризации вентиляции в гаражах		2004	267,3	Новый Арбат, двл.36/9	
10	Устройство освещения верхней автостоянки здания		2006	611,7	Новый Арбат, двл.36/9	
11	Ограждение		2003	78,4	Ул. Народного Ополчения, д. 40	
12	Металлическое ограждение		2005	192,6	Ул. Расплетина, д. 12, к.1	
13	Прочие сооружения			2 201,2		
	Итого по сооружениям:			**5 128,2**		
	Всего			**570 085,7**		

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

В 2008 году Общество сдавало в аренду недвижимое имущество. Обременения имущественного комплекса указаны в п. 4.6.

4.6. Обременения имущественного комплекса Общества (договоры аренды, залога и т.д.)

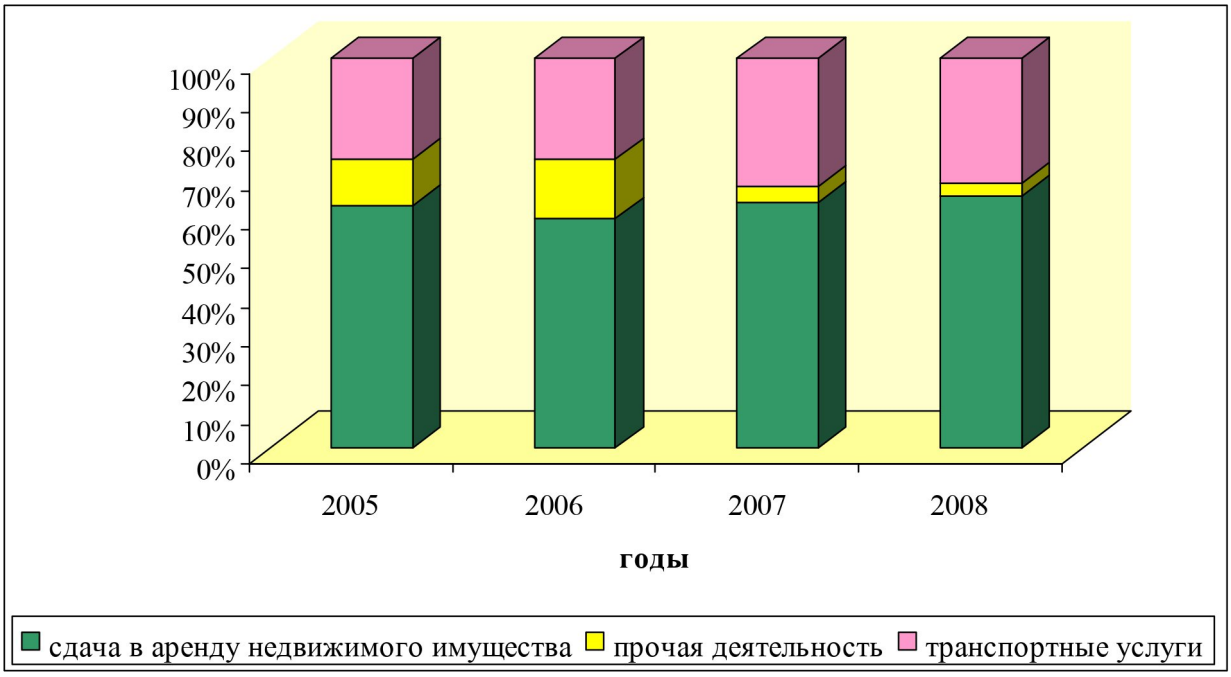
Наименование арендатора	**Срок истечения договора**	**Площадь в аренде по договору (кв.м)**
ООО «Олимп-Экспосервис»	01.07.2010	6 367,0
ООО «ОлимпТелеком»	01.07.2010	100,9
ОАО «Олимпкапстрой»	01.07.2010	184,7
ЗАО «РЭЙ»	30.06.2012	425,7
ННОУ СОШ «Олимп-Плюс»	31.12.2010	2 984,8

Раздел 5. Основные производственные показатели.

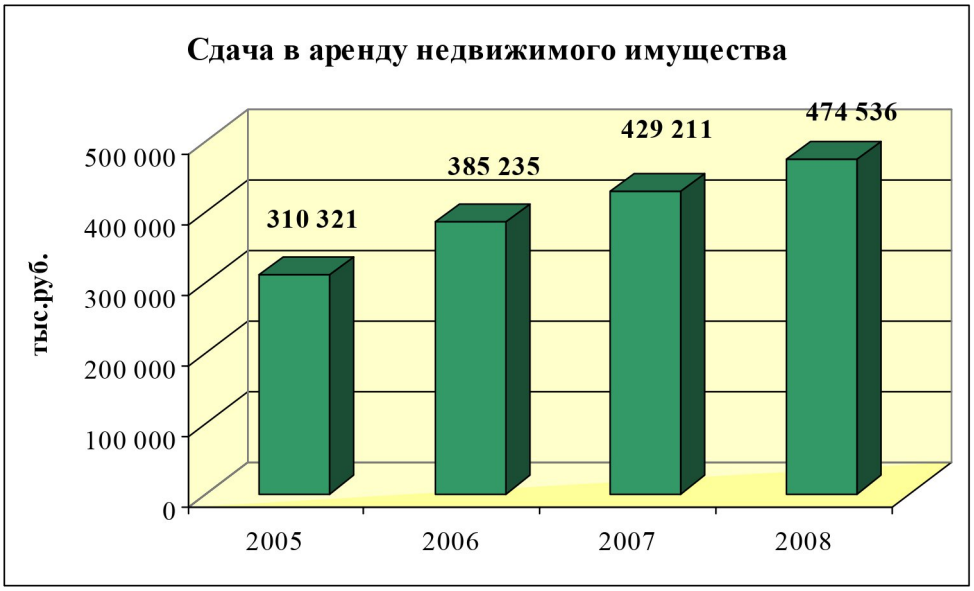
5.1. Структура и объем выпускаемой продукции (работ, услуг) за отчетный период

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерения	2008 год
1.1.	Аренда недвижимого имущества:		
	Аренда по адресу ул. Новый Арбат, дмвл. 36/9	кв.м.	26 087,8
	Аренда по адресу ул. Новый Арбат, д. 11	кв.м.	904,3
	Аренда по адресу ул. Расплетина, д. 12, корп. 1	кв.м.	2 452,0
	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
2.1	Транспортные услуги		
	Транспортные услуги	шт.	146
	Сдача в аренду автомобилей	шт.	9
	Сдача в аренду погрузочно-уборочной техники	шт.	6
3.1	Прочие услуги автобазы		
	Стоянка в гараже	шт.	14
	Мойка автомобилей	шт.	300
	Аренда ангаров	кв.м.	1772
4.1	Прочие услуги		
	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

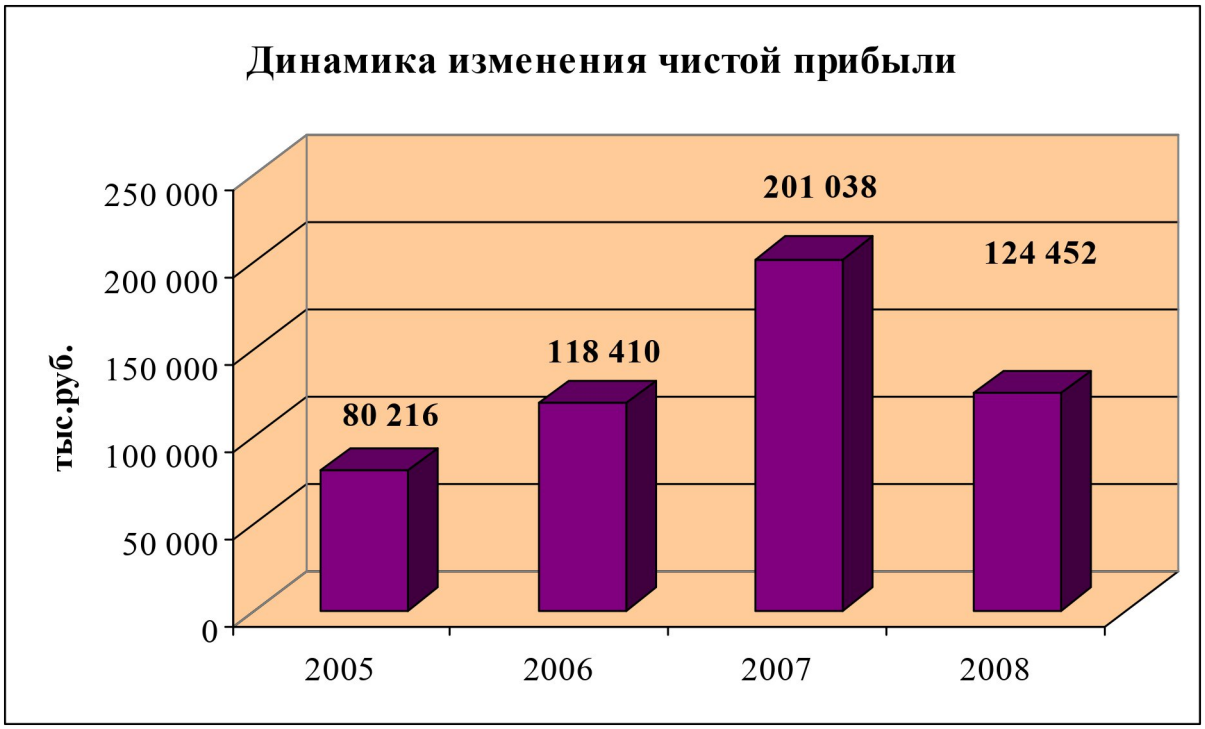


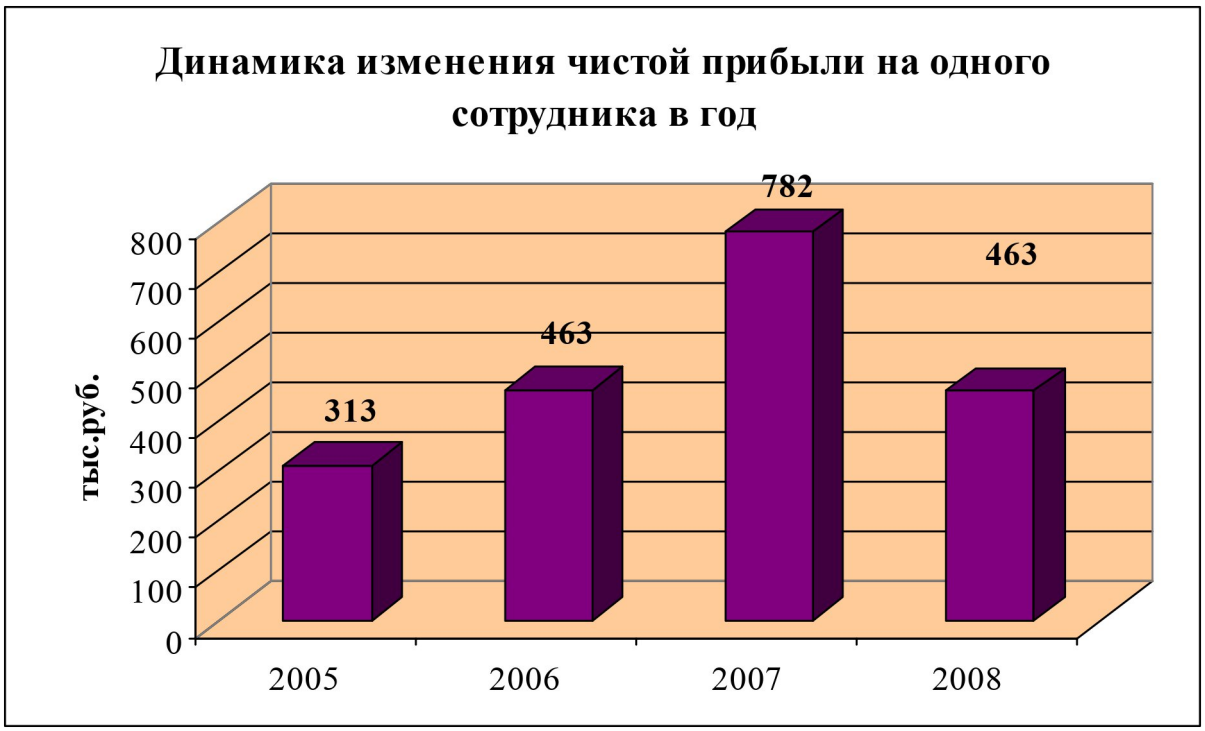
Динамика выпуска продукции за последние 3 года



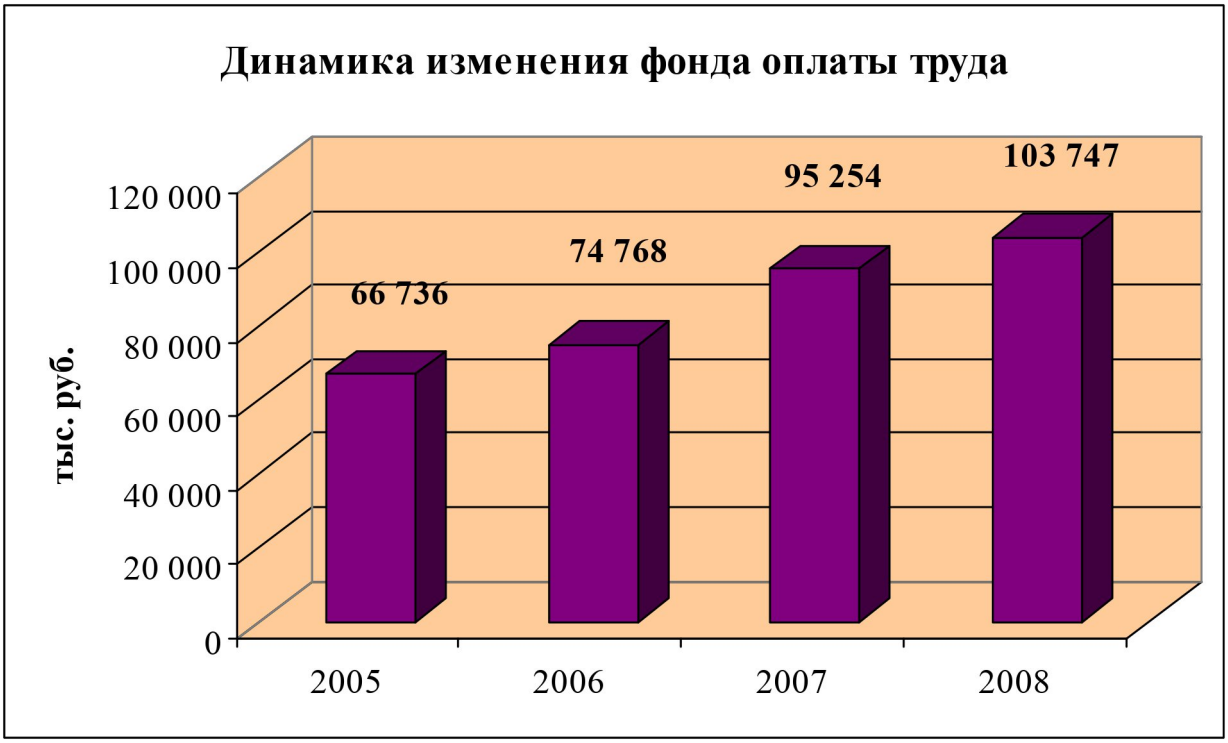
Раздел 6. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Олимп».

6.1. Анализ динамики результатов деятельности и финансового положения Общества за последние 3 года





Динамика изменения выручки на одного сотрудника в год
тыс.руб.
3 000
2 500
2 000
1 500
1 000
500
0
1 974
2 533
2 630
2 735
2005
2006
2007
2008


Динамика изменения фонда оплаты труда
тыс. руб.
120 000
100 000
80 000
60 000
40 000
20 000
0
66 736
74 768
95 254
103 747
2005
2006
2007
2008

Показатели ликвидности

Наименование	Рекомендуемые значения	2005 год (факт)	2006 год (факт)	2007 год (факт)	2008 год (факт)
Коэффициент абсолютной ликвидности	0.2-0.5	1.84	8.30	2.25	1.31
Коэффициент текущей ликвидности	0.7-1.0	2.36	13.36	4.31	4.52
Чистый оборотный капитал, тыс. руб.	Положительная динамика –увеличение 10-15% в год	199 691	380 836	402 201	556 242

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 = 1.31, что показывает, что у общества достаточно ликвидных средств для погашения краткосрочных обязательств.

Коэффициент текущей 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, а также подтверждает платежеспособность Общества на ближайшее время.

Коэффициент текущей ликвидности = 4.52.

Чистый оборотный капитал = Текущие активы – Текущие обязательства.

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

Чистый оборотный капитал = 556 242 тыс. рублей показывает, что текущие средства ОАО «Олимп» превышают текущие обязательства и означает, что Общество 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)	2008 год (факт)
Коэффициент финансовой независимости	0.5-0.8	0.85	0.96	0.76	0.63
Отношение суммарных обязательств к суммарным активам	0.2-0.5	0.15	0.04	0.24	0.37
Отношение суммарных обязательств к собственному капиталу	0.25-1.0	0.17	0.04	0.31	0.60

Коэффициент финансовой независимости = Собственный капитал / Суммарный пассив.

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

Коэффициент финансовой независимости = 0.63, что свидетельствует о снижении финансовой независимости Общества, и могло бы свидетельствовать об увеличении риска финансовых затруднений в будущие периоды, снижении гарантии погашения Обществом своих обязательств. Однако, данная ситуация обусловлена возложенными на ОАО «Олимп» функциями заказчика при строительстве многофункционального комплекса по адресу Н. Арбат д. 36, что приводит к увеличению валюты баланса на сумму вложенных в объект инвестиций. В дальнейшем данный показатель продолжит снижаться пропорционально увеличению объемов вложенных инвестиций.

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 = 0,37.

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 = 0.6

Показатели деловой активности

Наименование	2005 год (факт)	2006 год (факт)	2007 год (факт)	2008 год (факт)
Оборачиваемость чистого оборотного капитала, раз	2.53	1.70	1.68	1.32
Оборачиваемость основных средств, раз	0.75	0.89	0.98	1.12
Оборачиваемость активов, раз	0.49	0.53	0.39	0.33
Оборачиваемость запасов, раз	37.51	39.84	30.68	44.39
Оборачиваемость краткосрочной дебиторской задолженности, дней	49.31	83.57	100.76	202.09

Оборачиваемость чистого оборотного капитала = Выручка / Чистый оборотный капитал

Оборачиваемость чистого оборотного капитала = 1.32, показывает, что в 2008 году Общество эффективно использовало чистый оборотный капитал.

Оборачиваемость основных средств = Выручка / Основные средства

Характеризует эффективность использования акционерным обществом имеющихся в распоряжении основных средств.

Оборачиваемость основных средств = 1.12, показывает, что Общество эффективно использует основные средства. Следует также отметить положительную динамику данного показателя за последние 3 года.

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 = 0.33 и ее снижение в 2007-2008 гг. также обусловлено выполнением Обществом функций заказчика строительства МФК из-за роста «Незавершенного производства».

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

Показывает среднее число дней, требуемое для взыскания задолженности.

Оборачиваемость краткосрочной дебиторской задолженности = 202.1 дней, показывает, что возможны некоторые трудности со взысканием средств со счетов дебиторов.

Показатели рентабельности

Наименование	2005 год (факт)	2006 год (факт)	2007 год (факт)	2008 год (факт)
Рентабельность внеоборотных активов, %	11	14	17	8
Рентабельность заемного капитала, %	53	245	50	15
Рентабельность собственного капитала, %	9	10	15	9

Рентабельность внеоборотных активов = Чистая прибыль / Внеоборотные активы.

Отражает эффективность использования основных средств и прочих внеоборотных активов.

Рентабельность внеоборотных активов = 8%.

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

Отражает эффективность использования заемного капитала.

Рентабельность заемного капитала = 15%.

Рентабельность собственного капитала = Чистая прибыль / Собственный капитал

Отражает эффективность использования собственного капитала.

Рентабельность собственного капитала = 9% .

Снижение показателей рентабельности в 2007 – 2008 гг. объясняется теми же причинами, что и снижение показателей финансовой независимости и оборачиваемости активов.

6.2. Отчет о выполнении стратегического бизнес-плана, оперативных планов развития и бюджетов ОАО «Олимп»

6.2.1. Анализ исполнения бюджета доходов и расходов за 2008г.

Бюджет доходов и расходов на 2008 год был утвержден 22 декабря 2007г. решением Совета директоров. Новая редакция бюджета, с внесенными изменениями, была утверждена 4 июля 2008 года решением Совета директоров.

СТАТЬИ ЗАТРАТ	Доля статьи в расходах	План	Факт	Отклонение	в %
Фонд оплаты труда (с ЕСН)	19%	104 028 095	103 747 488	- 280 607	0%
Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды	4%	20 823 200	24 248 387	3 425 187	16%
Коммунальные расходы	7%	36 985 808	27 961 670	- 9 024 138	- 24%
Услуги охраны	7%	40 879 603	51 946 598	11 066 995	27%
Содержание зданий, сооружений, оборудования и др. ОС	28%	156 913 369	172 100 968	15 187 599	10%
Капитальный и текущий ремонт ОС	5%	30 000 000	26 172 332	- 3 827 668	- 13%
Амортизация ОС	13%	69 885 680	66 391 024	- 3 494 656	- 5%
Общехозяйственные расходы	10%	57 198 635	68 105 461	10 906 826	19%
в т.ч. транспортные расходы	1%	*8 259 288*	*10 205 373*	1 946 085	24%
расходы АУП	9%	*48 939 347*	*57 900 088*	8 960 741	18%
внутреннее перераспределение (снимаются транспортные расходы)	- 1%	*- 8 259 288*	*- 10 205 373*	- 1 946 085	24%
Налоги и сборы	2%	12 172 692	11 003 213	- 1 169 479	- 10%
Прочие расходы связанные с производством и реализацией	6%	32 594 805	17 879 489	- 14 715 316	- 45%
ИТОГО расходов	100%	**553 222 600**	**559 351 256**	**6 128 657**	**1%**
Доходы		**723 886 529**	**735 771 317**	**11 884 788**	**2%**
Прибыль		**170 663 929**	**176 420 061**	**5 756 132**	**3%**
Производственная рентабельность		**31%**	**32%**	**1%**	
Рентабельность продаж		**24%**	**24%**	**0%**	

В 2008 г. Обществом были запланированы расходы в размере 553 223 тыс. руб., доходы в размере 712 887 тыс. руб., фактически расходы составили 559 351 тыс. руб., а доходы 735 771 тыс. руб. Отклонения по расходам составляют 6 129 тыс. руб. (1%), отклонения по доходам 11 885 тыс. руб. или (2%). При этом превышение фактически полученной прибыли над запланированной составляет 5 756 тыс. руб. или 3%.

Производственная рентабельность Общества (отношение прибыли от продаж к себестоимости) выше запланированной на 1% и составляет 32%.

Превышение фактических показателей над плановыми значениями произошло за счет увеличения затрат по статьям:

- «Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды», «Содержание зданий, сооружений, оборудования и др. основных средств» (связан с увеличением затрат по транспортным услугам);
- «Услуги охраны» (расходы по содержанию охраны планировались в составе «Прочих расходов, связанных с производством и реализацией» (услуги по обеспечению внутриобъектового режима). С 2008 года расходы учитываются непосредственно на счете 20 «Основное производство»);

Организация	**План**	**Доля в расходах план**	**Факт**	**Доля в расходах факт**	**Отклонение**	
					абсолютн.	**в %**
УВО при ГУВД	19 864 567	48,6%	27 271 015	52,5%	7 406 448	37,3%
ГУ МЧС по г. Москве	6 060 900	14,8%	7 340 004	14,1%	1 279 104	21,1%
УСБ-Олимп*	14 954 136	36,6%	17 335 579	33,4%	2 381 443	15,9%
ИТОГО:	**40 879 603**	**100%**	**51 946 598**	**100%**	**11 066 995**	**27,1%**

* расходы УСБ-Олимп на 2008 год планировались в составе «Прочих расходов, связанных с производством и реализацией»

Наиболее значительный рост расходов на охрану приходится на УВО при ГУВД по г. Москве (увеличение составило 37,3%).

- «Общехозяйственные расходы» (в связи с незапланированной в необходимом объеме выплатой вознаграждения по итогам работы Общества за 2007 год)

Далее в отчете будет приведен более подробный анализ отклонений фактических показателей от плановых.

Для более детального изучения расходов и отражения их динамики можно привести анализ отклонений фактических расходов за 2008 год относительно показателей 2007 года.

6.2.2. Сравнительный анализ исполнения бюджетов доходов и расходов за 2007 и 2008г.

СТАТЬИ ЗАТРАТ	2007г.	2008г.	Отклонение	%
Фонд оплаты труда (с ЕСН)	95 254 019	103 747 487	8 493 468	8,9%
Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды	21 084 706	24 248 387	3 163 681	10,2%
Коммунальные расходы	25 786 444	27 961 670	2 175 226	8,4%
Услуги охраны	36 635 064	51 946 598	15 311 534	41,8%
Содержание зданий, сооружений, оборудования и др. ОС	158 439 461	172 100 968	13 661 507	8,6%
Капитальный ремонт ОС	36 939 244	26 172 332	- 10 766 912	- 29,1%
Амортизация ОС	58 243 415	66 391 024	8 147 609	32,3%
Общехозяйственные расходы	33 717 873	68 105 461	34 387 588	в 2 раза
Налоги и сборы	9 413 930	11 003 213	1 589 283	16,9%
Прочие расходы связанные с производством и реализацией	21 720 665	17 879 489	- 3 841 176	- 17,7%
ИТОГО расходов	**497 234 822**	**559 351 256**	**62 116 434**	**12,5%**
Доходы	**675 972 788**	**735 771 317**	**59 798 529**	**8,8%**
Прибыль	**178 737 966**	**176 420 061**	**- 2 317 905**	**- 1,3%**
Производственная рентабельность	**36%**	**32%**	**- 4%**	
Рентабельность продаж	**26%**	**24%**	**- 2%**	

Рост расходов в 2008 году, относительно показателей 2007 года, произошел по следующим статьям:

- по статье «Фонд оплаты труда» увеличение составляет 8 493 тыс. руб. (9%), что связано с повышением заработной платы сотрудников, увеличением численности сотрудников на автобазе;
- по статье «Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды» увеличение расходов на 10% связано с увеличением цен на топливо и с увеличением затрат на замену автошин;
- по статье «Услуги охраны» произошло увеличение расходов на 42%. Это связано с увеличением тарифов на выдаваемые автомобильные пропуска, на оказание услуг по обслуживанию сигнализации, а также изменениями в учете расходов по указанной статье (ранее учитывались в составе общехозяйственных и прочих расходов);
- по статье «Амортизация ОС» увеличение расходов составило 8 148 тыс. руб. или 32%, что связано с принятием к учету офисного здания по адресу: ул. Расплетина д. 12 корп. 1 и, соответственно, начислением на него амортизации;
- по статье «Содержание зданий, сооружений, оборудования и др. основных средств» расходы выросли на 13 662 тыс. рублей (8,6%) из-за увеличения расходов автобазы на ремонт автомобилей;

- по статье «Общехозяйственные расходы» увеличение показателей составило 34 388 тыс. руб. (в 2 раза). Такое отклонение в сторону увеличения связано со следующими факторами: с ростом заработной платы сотрудников АУП; ростом цен на товары и услуги, увеличением прибыли Общества в 2007 году, и, соответственно, дополнительной выплатой вознаграждения;

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 2008 г.

СТАТЬИ ЗАТРАТ	План	Факт	Отклонение	в %
Фонд оплаты труда (с ЕСН)	320 000	419 902	99 902	31,2%
Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды	300 000	381 199	81 199	27,1%
Коммунальные расходы	35 679 100	26 944 584	-8 734 516	-24,5%
Услуги охраны	39 300 800	50 477 107	11 176 307	28,4%
Содержание зданий, сооружений, оборудования и др. ОС	142 662 700	140 163 590	-2 499 110	-1,2%
Капитальный ремонт ОС	30 000 000	26 172 332	-3 827 668	-12,8%
Амортизация ОС	22 133 300	24 169 723	2 036 423	9,2%
Общехозяйственные расходы	36 472 149	42 599 116	6 126 967	18,9%
в т.ч.транспортные расходы	*5 266 454*	*6 441 580*	*1 175 126*	*22,3%*
расходы АУП	*31 205 695*	*36 157 536*	*4 951 841*	*15,9%*
Налоги и сборы	8 407 200	6 886 688	-1 520 512	-18,1%
Прочие расходы связанные с производством и реализацией	2 373 400	3 787 827	1 414 427	59,6%
ИТОГО расходов	**317 648 649**	**322 002 069**	**4 353 420**	**1,4%**
Доходы	**461 579 150**	**474 536 334**	**12 957 184**	**2,8%**
Прибыль	**143 930 501**	**152 534 265**	**8 603 764**	**6,0%**
Производственная рентабельность	**45%**	**47%**	**2%**	
Рентабельность продаж	**31%**	**32%**	**1%**	

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

Анализ исполнения бюджета доходов и расходов по аренде за 2008 год отражает отклонение фактических расходов и доходов от плановых показателей. Увеличение фактических расходов на 4 353 тыс. руб. или на 1,4%, при одновременном росте доходов на 2,8%, сказалось на увеличении прибыли и ее отклонении от запланированной на 8 604 тыс. руб. или 6%. При этом фактическая рентабельность продаж по этому виду превысила плановую на 1% и составила 32%. Прибыль от сдачи в аренду нежилых помещений составила 152 534 тыс. руб.

Планируемые доходы от поступлений арендной платы за 2008 год по помещениям, находящимся в собственности ОАО «Олимп», составляли 461 579 150 руб., фактические же доходы от арендной платы составили 474 536 334 руб., что на 12 957 184 руб. больше, чем запланировано.

Доходы от аренды недвижимого имущества ОАО "Олимп" за 2008г.

Арендатор	План в руб.	Факт в руб.	Отклонение	
	без НДС	без НДС	в руб.	в %
Здание по ул. Новый Арбат,36/9	404 227 637	418 775 961	14 548 324	3,6%
Рублевское шоссе,121	22 627 119	22 118 644	- 508 475	- 2,2%
Здание по ул. Новый Арбат,11	13 831 734	14 382 474	550 740	4,0%
Здание по ул. Расплетина,12, корп.1	20 892 660	19 259 255	- 1 633 405	- 7,8%
ИТОГО по всем зданиям:	**461 579 150**	**474 536 334**	**12 957 184**	**2,81%**

Изменение показателей планируемых доходов вызвано следующими причинами:

По зданию ул. Новый Арбат, 36/9 превышение фактически полученных доходов над плановыми на 14 548 324 рублей:

С 1 декабря 2008 года на 5% увеличилась ставка арендной платы за арендуемые помещения в здании.

По зданию Рублевское шоссе, д.121 изменение запланированных показателей в сторону уменьшения доходов на 508 475 руб. связано с корректировкой ставки на предоставление услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию инженерных систем

По зданию ул. Новый Арбат,11 фактические доходы превысили плановые показатели на 550 740 руб.:

Увеличение показателей произошло за счет сдачи помещений, находящихся в резерве.

По зданию ул. Расплетина,12 изменение запланированных показателей в сторону уменьшения на 1 633 405 руб.:

Освободило помещения ООО «УМЭСТР-ЭМ» 179,1 кв.м., договоры с арендаторами на указанные помещения заключены в мае 2008 г.

Экономия расходов по аренде в 2008 г. по статье «Коммунальные услуги» составила 8 734,5 тыс. руб., или 24,5% от запланированных показателей. Это объясняется погодными условиями. Зимой 2007 года были зафиксированы рекордно низкие температуры, что было учтено при планировании расходов на тепло в 2008г. Но в 1 и 4 кварталах 2008 года температура воздуха в зимние месяцы была достаточно теплой, что и повлекло за собой уменьшение объемов потребляемой теплоэнергии.

Экономия расходов по статье «Содержание зданий, сооружений, оборудования и др. основных средств» за отчетный период составила 2 499 тыс. руб. или 1,2% и объясняется тем, что с 1 января 2008 года планировалось увеличение ставки по договору с ООО «Олимп-Сервис». Фактически ООО «Олимп-Сервис» увеличил ставку по договору только с

февраля 2008г. (ул. Новый Арбат 36/9). По адресу ул. Расплетина д. 12 ежемесячный платеж остался на том же уровне, что и в 2007г., а по адресу ул. Новый Арбат, д.11 произошло уменьшение размера ежемесячного платежа.

Рост расходов по статье «Общехозяйственные расходы» составил 6 127 тыс. руб. или 19%. Причины отклонения будут рассмотрены отдельно в разделе «Исполнение бюджета общехозяйственных расходов за 2008 год».

Превышение фактических расходов над плановыми выявлены также по статьям «Фонд оплаты труда» (отклонение составило 100 тыс. руб.), по статье «Прочие расходы связанные с производством и реализацией» (отклонение составило 1 414 тыс. руб.), Амортизация основных средств» (отклонение – 2 036 тыс. руб., по статье «Услуги охраны» 11 176 тыс. руб.

6.2.4. Исполнение бюджета доходов и расходов по транспортным услугам за 2008 г.

СТАТЬИ ЗАТРАТ	План	Факт	Отклонение	в %
Фонд оплаты труда (с ЕСН)	103 708 095	100 846 594	-2 861 501	-2,8%
Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды	20 523 200	23 843 446	3 320 246	16,2%
Коммунальные расходы	1 306 708	1 017 086	-289 622	-22,2%
Услуги охраны	1 578 803	1 469 492	-109 311	-6,9%
Содержание зданий, сооружений, оборудования и др. основных средств	14 090 810	31 858 812	17 768 002	в 1,2 раза
Амортизация ОС	47 392 908	42 110 178	-5 282 730	-11,1%
Общехозяйственные расходы	19 106 973	22 626 638	3 519 665	18,4%
В т.ч. транспортные расходы	*2 758 982*	*3 403 875*	*644 893*	*23,4%*
Расходы АУП	*16 347 991*	*19 222 763*	*2 874 772*	*17,6%*
Снимается с подразделения	- 8 259 288	-10 205 373	-1 946 085	23,6%
Налоги и сборы	3 765 492	4 116 525	351 033	9,3%
Прочие расходы, связанные с производством и реализацией	16 354 906	13 297 447	-3 057 459	-18,7%
ИТОГО расходов	**219 568 607**	**230 980 844**	**11 412 237**	**5,1%**
Доходы	**241 811 368**	**235 219 264**	**-6 592 104**	**-2,7%**
Прибыль	**22 242 761**	**4 238 420**	**-18 004 341**	**-80,9%**
Производственная рентабельность	**10%**	**1,8%**	**-8,2%**	
Рентабельность продаж	**9%**	**1,8%**	**-7,2%**	

В 2008 году фактические расходы по транспортным услугам превысили запланированные на 11 412 тыс. руб. (5%) и составили 230 981 тыс. руб.

При этом превышение фактических показателей над плановыми в отчетном периоде произошло по следующим видам расходов:

-по статье «Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды» увеличение фактических показателей на 3 320 тыс. руб. связано с увеличением затрат на замену автошин (покупка новых автошин для а/м «AUDI») и с увеличением цен на топливо.

-по статье «Содержание оборудования» превышение фактических расходов над плановыми в 1,2 раза, что в абсолютном выражении составляет 17 768 002 руб., связано с тем, что:

- в начале 2008 года на многие автомобили закончились гарантийные сроки обслуживания, в связи с чем, все последующие ремонтные работы выполняются за счет средств Общества;

- ремонтные организации, и, в первую очередь ООО «Новое автохозяйство», обслуживающие автомобили, принадлежащие ОАО «Олимп» с 1 февраля 2008 г. увеличили на 70% расценки на ремонт автомобилей (в т.ч. на стоимость з/частей, расходных материалов, а также увеличена стоимость нормо/часа выполнения ремонтных работ);

Экономия средств на 22% произошла по статье «Коммунальные расходы», что связано с теплой зимой (относительно зимы 2006-2007 гг.), на 18,7% по статье «Прочие расходы», на 11% по статье «Общехозяйственные расходы» (в связи с тем, что распределение общехозяйственных расходов, согласно Учетной политике Общества, осуществляется прямо пропорционально полученной выручке, уменьшение объема доходов по транспортным услугам повлекло за собой уменьшение доли Общехозяйственных расходов, приходящихся на этот вид деятельности).

Состав расходов по транспортным услугам в 2008 г.

СТАТЬИ ЗАТРАТ	План	в %	Факт	в %
Фонд оплаты труда (с ЕСН)	103 708 095	47,2%	100 846 594	43,7%
Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды	20 523 200	9,3%	23 843 446	10,3%
Коммунальные расходы	1 306 708	0,6%	1 017 086	0,4%
Услуги охраны	1 578 803	0,7%	1 469 492	0,6%
Содержание оборудования	14 090 810	6,4%	31 858 812	13,8%
Амортизация ОС	47 392 908	21,6%	42 110 178	18,2%
Общехозяйственные расходы	19 106 973	8,7%	22 626 638	9,8%
Снимается с подразделения	- 8 259 288	-3,8%	-10 205 373	-4,4%
Налоги и сборы	3 765 492	1,7%	4 116 525	1,8%

СТАТЬИ ЗАТРАТ	План	в %	Факт	в %
Прочие расходы связанные с производством и реализацией	16 354 906	7,4%	13 297 447	5,8%
ИТОГО расходов	**219 568 607**	**100,0%**	**230 980 844**	**100,0%**

Основными статьями расходов для автобазы ОАО «Олимп» являются:

- Фонд оплаты труда (43,7% в общей сумме расходов);
- Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды (10,3% от общей суммы расходов);
- Содержание оборудования (13,8% от общей суммы расходов);
- Амортизация ОС (18,2% от общей суммы расходов);

Фактические доходы по автобазе в отчетном периоде меньше запланированных на 6 592 тыс. руб. (2,7%) и составляют 235 219 тыс. руб. Такое расхождение фактических показателей от плановых, в сторону уменьшения выручки, связанно с тем, что в 2008 году ставка на оказание транспортных услуг ниже ставки 2007 года по результатам тендера, проведенного Московской городской Думой, которая является одним из основных арендаторов транспортных средств.

Также источником дохода по транспортным услугам являются средства, полученные от сдачи машин в аренду Контрольно-счетной палате г. Москвы, ГУП «Автохозяйство ФХУ Мэрии г. Москвы», ГУП г. Москвы «Медицинский центр Управления делами Мэра и Правительства Москвы».

В связи с увеличением расходов и уменьшением доходов фактически полученная прибыль подразделения сократилась на 18 004 тыс. руб. или (81%).

Из-за вышеперечисленных факторов производственная рентабельность составила 1,8%, что на 8,2% меньше запланированных показателей. Рентабельность продаж так же снизилась, и составила 1,8%, что на 7,2 % меньше запланированных показателей.

6.2.5. Исполнение сметы прочих доходов и расходов за 2008г.

СТАТЬИ ЗАТРАТ	План	Факт	Отклонение	в %
Фонд оплаты труда (с ЕСН)	0	2 480 991	2 480 991	100%
Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды	0	23 741	23 741	100%
Коммунальные расходы	0			
Услуги охраны	0			
Содержание оборудования	159 859	78 567	-81 292	50,1%
Капитальный ремонт ОС	0			
Амортизация ОС	359 472	111 123	-248 349	-69,1%
Общехозяйственные расходы	1 619 513	2 879 706	1 260 193	77,8%
В т.ч. транспортные расходы	*233 852*	*359 917*	*126 065*	*53,9%*
расходы АУП	*1 385 661*	*2 519 789*	*1 134 128*	*81,8%*
Налоги и сборы	0			
Прочие расходы, связанные с производством и реализацией	13 866 499	794 215	-13 072 284	-94,2%
ИТОГО расходов	**16 005 343**	**6 368 343**	**-9 637 000**	**-60,2%**
Доходы	**20 496 010**	**26 015 719**	**5 519 709**	**26,9%**
Прибыль	**4 490 667**	**19 647 376**	**15 156 709**	**в 3,4 раза**
Производственная рентабельность	**28%**	**308%**	**в 11 раз**	
Рентабельность продаж	**22%**	**76%**	**54%**	

В состав запланированных прочих видов деятельности ОАО «Олимп» включались:

- услуги по обеспечению внутриобъектового режима;
- услуги по размещению рекламы;
- услуги по сдаче в аренду оборудования.

С 1 января 2008 года Обществом заключен договор с ООО «УСБ-Олимп» на оказание услуг по администрированию зданий, в связи с чем, планировавшиеся ранее расходы по обеспечению внутриобъектового режима учитываются в составе расходов на охрану помещений по каждому объекту непосредственно. Часть расходов отдела режима, учитываемая ранее на счете 26 «Общехозяйственные расходы» также стала учитываться в составе расходов на охрану помещений по каждому объекту. В связи с указанным, произошло перераспределение затрат между статьями расходов и привело к превышению фактических расходов над плановыми по статье «Услуги охраны» по каждому объекту недвижимого имущества. Расходы услуг по

обеспечению внутриобъектового режима из прочих видов деятельности ОАО «Олимп» исключены.

В состав запланированных доходов и расходов по прочим видам деятельности не были включены результаты финансово-хозяйственной деятельности медицинского отдела. Это объясняется тем, что Общество планировало передачу медицинского отдела ГУП г. Москвы «Медицинский центр Управления делами Мэра и Правительства Москвы». С 1 ноября 2008 года медицинский отдел в составе ОАО «Олимп» закрыт, его функции переданы ГУП «Медицинский центр». Соответственно, и доходы и расходы медицинского отдела как подразделения Общества до 01.11.2008 года учитывались в ОАО «Олимп», что привело к незапланированным расходам по статьям «Фонд оплаты труда», «Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды» и дополнительному (кроме причин указанных ранее) увеличению «Общехозяйственных расходов».

Указанными причинами объясняется значительное отклонение (-9 637 тыс. руб. или -60%) фактических расходов от плановых.

Доходы от оказания услуг по обеспечению внутриобъектового режима планировались в объеме 14 954 тыс. руб., а фактически составили 18 478 тыс. руб., что на 3 524 тыс. руб. (23,6%) больше запланированных. Не запланированные доходы медицинского отдела составили 800 тыс. руб.

Планируемый объем доходов за 2008г. – 20 496 тыс. руб., фактически получено 26 016 тыс. руб., отклонение составляет 5 520 тыс. руб.(27%).

- Аренда оборудования. По этому направлению отклонение фактических показателей доходов от запланированных составило 4 135 тыс. руб. Превышение фактических доходов над плановыми объясняется тем, что на момент составления бюджета на 2008 год не был подписан договор с ГУП г. Москвы «Медицинский центр Управления делами Мэра и Правительства Москвы» об аренде медицинского оборудования.

Недополучено доходов по следующим направлениям:

- Сдача в аренду рекламных площадей. Планируемый доход 2 261 тыс. руб. Доходы по факту составили 553 тыс. руб. Недополучено доходов на сумму 1 708 тыс. руб.

6.2.6. Исполнение бюджета общехозяйственных расходов за 2008 года

СТАТЬИ ЗАТРАТ	План	Факт	Отклонение	%
Фонд оплаты труда АУП	26 603 023	34 243 000	7 639 977	28,7%
в том числе : заработная плата АУП	*14 707 400*	*27 172 768*	*12 465 368*	84,8%
Резерв на вознаграждение по итогам года, дополнительное вознаграждение по Положению (с ЕСН)	*6 406 110*	*3 874 728*	*-2 531 382*	-39,5%
ЕСН	*5 489 513*	*3 195 504*	*-2 294 009*	-41,8%

СТАТЬИ ЗАТРАТ	План	Факт	Отклонение	%
Взносы по ДМС	612 414	174 340	-438 074	-71,5%
Юридические информационные и консультационные услуги	1 887 112	2 045 030	157 918	8,4%
Права на использование программ	0	925 188	925 188	100%
Услуги связи	774 002	840 669	66 667	8,6%
Оплата мобильной связи	271 725	323 679	51 954	19,1%
Кадровое делопроизводство	2 437 356	2 691 982	254 626	10,4%
Транспортные расходы	8 259 300	10 205 373	1 946 073	23,6%
Аудиторские услуги	1 117 400	959 803	-157 597	-14,0%
Канцелярские товары	418 482	345 112	-73 370	-17,5%
Содержание оборудования	314 600	910 526	595 926	в 1,9 раза
Бухгалтерское обслуживание	13 906 619	13 220 339	-686 280	-4,9%
Прочие расходы	596 602	1 220 420	623 818	104,6%
Итого:	**57 198 635**	**68 105 461**	**10 906 826**	**19,1%**

Наибольшие отклонения расходов произошли по следующим статьям:

Превышение фактических расходов над плановыми на 12 465 тыс. руб. (84,8%) по статье «Заработная плата АУП» связано с:

- увеличением заработной платы сотрудников на 15%.
- в связи с тем, что объем вознаграждения руководству Общества напрямую зависит от объема полученной чистой прибыли, данная статья планировалась в сентябре-октябре 2007 года, исходя из предполагаемой чистой прибыли за 2007 год. Фактическая чистая прибыль превысила плановую более чем на 30%, что и повлекло за собой перерасчет вознаграждения по итогам работы за 2007 год.

По статье «Аудиторские услуги». Запланированы расходы в размере 1 117 тыс. руб., фактически потрачено 960 тыс. руб. Экономия составила 158 тыс. руб.

В статье «Бухгалтерское обслуживание» непосредственно на бухгалтерское обслуживание планировалось 13 100 тыс. руб., по факту потрачено 13 220 тыс. руб. Отклонение составило 120 тыс. руб. (менее 1%).

Также в статье «Бухгалтерское обслуживание» были запланированы расходы по статье «Права на использование программ», так как в связи с особенностями учета, права на использование программ не могут быть переданы сторонней организации и, соответственно, не могут быть выделены в отдельную статью расходов. Отклонение по этому виду расходов составило 118 тыс. рублей (план - 807 тыс. рублей, факт – 925 тыс. рублей).

Наибольшие отклонение в сторону увеличения затрат произошло по статьям:

- «Информационные услуги» в составе статьи «Юридические, информационные и консультационные услуги». Отклонение на сумму 158 тыс. рублей произошло в связи с увеличением с марта 2008 года тарифов за предоставленные услуги на 70%.

- «Кадровое делопроизводство». Отклонение на 255 тыс. руб. (10,4%). Это произошло в связи с увеличением, относительно запланированных показателей, стоимости договора на оказание данного вида услуг.

-«Транспортные расходы». Увеличение расходов на 1 946 тыс. руб. связано с более интенсивным использованием автотранспорта.

6.2.7. Постатейный анализ бухгалтерской отчетности за 2008 г.

Анализ активов баланса.

в тыс.руб.

Актив баланса	01.01.2008	31.12.2008	Изменение	%
Основные средства	691 191	655 376	-36 315	-5,3%
Незавершенное строительство	410 208	832 487	422 279	в 2 раза
Долгосрочные фин. вложения	93 406	59 111	-34 295	-36,7%
Отложенные налоговые активы	2 731	4 667	1 936	70,9%
Внеоборотные активы	**1 197 536**	**1 551 641**	**354 105**	**30%**
Запасы	16 206	12 939	-3 267	-20,2%
в т.ч. Материалы	*9 801*	*7 512*	*-2 289*	*-23,4%*
готовая продукция	*355*	*282*	*-73*	*-20,6%*
расходы будущих периодов	*6 041*	*5 145*	*-896*	*-14,8%*
НДС	51 291	81 843	30 552	59,6%
Дебиторская задолженность	189 189	413 042	223 853	в 2,2 раза
Краткосрочные фин. вложения	154 000	11 700	-142 300	-92,4%
Денежные средства	108 091	191 257	83 166	76,9%
Оборотные активы	**518 776**	**710 781**	**192 005**	**37,0%**
Баланс	**1 716 312**	**2 262 422**	**546 110**	**31,8%**

Внеоборотные активы.

- Основные средства

Уменьшение основных средств за период составило 36,3 млн. рублей (5,3%). Это произошло за счет разницы между стоимостью приобретенных основных средств и начисленной амортизацией, а также выбытием основных средств (в т.ч. продажей автомобилей «Ford» и «KIA»).

- Незавершенное строительство

По статье «Незавершенное строительство» в 2008 г. был зафиксирован рост в размере 422,3 млн. руб., что более чем в 2 раза превышает показатель начала отчетного года.

Основной причиной увеличения стали:

- вложения в строительство здания по ул. Народного Ополчения, д. 40, корп. 2 в размере 207,3 млн. руб.;

- строительные работы, проводимые в здании по адресу: ул. Расплетина д.12, корп. 1 на общую сумму 3,1 млн. руб.;

- Постановлением Правительства Москвы от 17.09.2002 г. № 763-ПП на ОАО «Олимп» возложены функции заказчика по проектированию и строительству многофункционального комплекса зданий по адресу ул. Новый Арбат, вл. 36/9, в связи с чем в отчетном периоде 2008 года на 126,9 млн. руб. выросли обороты по указанной статье;

- Распоряжением Департамента имущества города Москвы от 05 июня 2008 года № 2110-Р В принято решение осуществить финансирование предпроектных, проектных работ, а также работ по разборке недостроенного здания пансионата в Пицунде за счет чистой прибыли Общества. Вложения в строительство климатотерапевтического санатория в г. Пицунда на отчетную дату составили 105,8 млн. руб.

- Долгосрочные финансовые вложения

По статье «Долгосрочные финансовые вложения» произошли следующие изменения:

- реализована доля ОАО «Олимп» в уставном капитале ОАО «Олимпкапстрой» в размере 19 000 руб.;

реализована доля ОАО «Олимп» в уставном капитале ООО «Олимп-Телеком» в размере 150 000 руб.;

- реализована доля ОАО «Олимп» в уставном капитале «Атаэр» в размере 31 125 760 руб.

На 01.01.2009 года статья «Долгосрочные финансовые вложения» состоит из вклада в уставный капитал Гостиничного комплекса «МИР» в размере 59 110 992 руб.;

Оборотные активы

- Запасы

Запасы	Остаток на 01.01.08 г.	Приход	Расход	Остаток на 31.12.08 г.
материалы	9 810	30 505	32 803	7 512
готовая продукция	355	-	73	282
расходы будущих периодов	6 041	19 465	20 361	5 145
ИТОГО:	**16 206**	**49 970**	**53 237**	**12 939**

За 2008 год оборот по материалам составил 30,5 млн. рублей по приходу и 32,8 млн. рублей по расходу.

При этом большая часть оборота материалов приходится на автобазу.

- приобретено топлива на 20,7 млн. руб.;
- списано топлива на сумму 21,0 млн. руб.

Приобретено материалов, используемых для содержания зданий, сооружений и др. ОС на 5,9 млн. рублей, списано материалов на сумму 6,0 млн. рублей.

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 223 853 млн. рублей.

При этом на 31.12.2008 г. дебиторская задолженность состоит из:

Поставщики и подрядчики	337 905 122
Задолженность по арендной плате	10 440 378
Задолженность по прочим услугам	12 775 088
в том числе по услугам автобазы	*12 766 426*
Прочие дебиторы	27 780 419
Задолженность по налогам и сборам	21 618 201
Прочие расчеты с персоналом	7 250
Расчеты по социальному страхованию	522 388
Прочие покупатели и заказчики	1 993 636
ИТОГО:	**413 042 482**

Основными дебиторами по статье «Поставщики и подрядчики» являются:

- ОАО «Москапстрой» (130 000 тыс. руб.);
- ОАО « Московская городская электросетевая компания» (48 689 тыс. руб.);
- ООО «Экопроект-Плаз» (44 998 тыс. руб.);
- ООО «НАМАСТЕЙ» (28 350 тыс. руб.);
- ОАО «Олимпкапстрой» (18 411 тыс. руб.);
- ООО «СТРОЙТЕХНОКОМ» (17 499 тыс. руб.);
- ООО «Компания РДК» (14 334 тыс. руб.);
- ОАО «МОСЭНЕРГО» (13 440 тыс. руб.);
- ООО «Бюро АВ» (6 784 тыс. руб.);
- ООО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» (3 120 тыс. руб.);
- ООО «АВС-инвестстрой» (1 596 тыс. руб.);
- ООО «Татнефть-АЗС-Запад (1 210 тыс. руб.);
- ООО «МИБЕЛ инвест» (1 175 тыс. руб.);
- ООО «Институт геобиосферных исследований» (1 047 тыс. руб.);
- ФГУП «НИЦ «Строительство» (1 000 тыс. руб.).

Основные дебиторы по статье «Прочие покупатели и заказчики»;

- ООО «Управление Собственной Безопасности – Олимп» (1 414 тыс. руб.).

Основные дебиторы по арендной плате:

- ООО «Арбат-Меню» (1 055 тыс. руб.);
- ЗАО «Восточноевропейская компания делового сотрудничества» (1 428 тыс. руб.);
- ОАО «МСК групп» (1 309 тыс. руб.)

Основные дебиторы по услугам автобазы:

- ГУП «Медицинский центр» (4 944 тыс. руб.);
- ОАО «Олимпкапстрой» (4 152 тыс. рублей);
- ГУП «Автохозяйство ФХУ Мэрии г. Москвы» (952 тыс. руб.)

Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности по налогам и сборам

Виды налогов	**Дебиторская задолженность, руб.**	**Кредиторская задолженность, руб.**
НДС		29 277 452,32
Налог на прибыль организации	9 977 708,68	-
НДФЛ	222 668,46	-
Арендная плата за землю	11 200 949,75	-
Налог на имущество		3 037 849,90

Виды налогов	Дебиторская задолженность, руб.	Кредиторская задолженность, руб.
Налог на операции с ценными бумагами	-	-
Прочие налоги	216 874,09	-
Расчеты по ЕСН с Федеральным бюджетом (6%)	70 280,83	-
Транспортный налог	-	2 170 915,7
Итого:	21 688 481,81	34 486 217,92
ИТОГО:	**21 688 481,81**	**34 486 217,92**

- Краткосрочные финансовые вложения

Статья на начало года состояла, в основном, из средств, вложенных Обществом в векселя. На начало года сумма в векселях составляла 150 млн. рублей. За рассматриваемый период доход по вложенным средствам составил 536,3 тыс. рублей. На конец года сумма 11,7 млн. рублей состоит из займа дочернему обществу – ООО «ГК «Мир».

- Денежные средства

Денежные средства Общества размещены на счетах в ОАО «Банк Москвы» (остаток на конец периода 144 273,2 тыс. рублей), КБ «АЛЬТА-БАНК» (45 836,8 тыс. рублей), в кассе Общества 147,4 тыс. рублей).

Анализ пассива баланса.

тыс.руб.

Пассив баланса	01.01.2008	31.12.2008	Изменение	%
Уставный капитал	751 231	751 231	0	0%
Добавочный капитал	89 681	89 681	0	0%
Резервный капитал	15 290	25 341	10 051	66%
Нераспределенная прибыль	455 446	549 741	94 295	21%
Капитал и резервы	**1 311 647**	**1 415 994**	**104 347**	**8%**
Отложенные налоговые обязательства	22 021	23 629	1 608	7%
Прочие долгосрочные обязательства	266 051	668 260	402 209	в 1,5 раза
Долгосрочные обязательства	**288 071**	**691 889**	**403 818**	**в 1,4 раза**
Кредиторская задолженность	116 576	154 535	37 959	33%
Задолженность участникам по выплате доходов	-			%
Доходы будущих периодов	18	4	-14	- 78%
Резервы предстоящих расходов	-			%
Краткосрочные обязательства	**116 594**	**154 539**	**37 945**	**33%**
БАЛАНС	**1 716 312**	**2 262 422**	**546 110**	**31,8%**

Капитал и резервы.

В 2008 году уставный капитал Общества не изменился. Чистая прибыль за 2008г. составила 124 452 тыс. рублей.

Была распределена чистая прибыль 2007 г.: 10 051 тыс. рублей были направлены в резервный фонд, 20 104 тыс. рублей было направлено в Фонд потребления Общества.

Краткосрочные обязательства.

Статьи кредиторской задолженности	Сумма, руб.
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	12 653 555
Задолженность по прочим услугам	105 649 172
в том числе полученные авансы по аренде	*2 212 370*
прочие авансы	*103 436 802*
Прочие кредиторы	926 386
Задолженность по налогам и сборам	34 486 218
Задолженность перед персоналом	819 943
ИТОГО:	**154 535 274**

В 2008 году. статья «Кредиторская задолженность» увеличилась с начала года на 37 959 тыс. руб. или на 32,6%.

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

- ОАО «Олимпкапстрой» (10 184 тыс. руб.);
- ООО «Оллмед» (644 тыс. руб.)

Наиболее значительные суммы полученных авансов по аренде зафиксированы по следующим контрагентам:

- ООО «Арт проект» (843 тыс. руб.);
- ООО «МБГ Бьюти» (389 тыс. руб.);
- ООО «Фонд Инвест» (208 тыс. руб.);
- ООО Предприятие «Барост» (164 тыс. руб.);
- ООО «Статэл Сети» (145 тыс. руб.);
- ЗАО «Корпорация «Российский высокие технологии» (108 тыс. руб.);

Основная часть кредиторской задолженности в объеме 100 000 тыс. руб. – аванс, полученный от Департамента имущества г. Москвы. На эту сумму планируется передача Департаменту в 2009 году объекта незавершенного строительства (климатотерапевтического санатория) в г. Пицунда Республики Абхазии.

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)	2008 год (факт)
стоимость чистых активов	888 564	1 183 192	1 311 647	1 415 994
рентабельность активов	8%	10%	12%	6.3%
интегральная доходность	10,5%	29,9%	16%	8%
второстепенные стратегические КПЭ				
коэффициент платежеспособности	3.07	9.18	1.86	1.21
коэффициент капитализации	0.17	0.04	0.31	0.60
уровень износа основных средств	22.00%	21.00%	22.00%	25.20%
доля рынка	0.004%	0.004%	0.004%	0.004%
выручка на 1-го работника	1 974	2 533	2 630	2 735

Выполнение ключевых показателей эффективности деятельности Общества в 2008 году

КПЭ	**2008 год (план)**	**2008 год (факт)**	**Отклонение**	**%**
Важные стратегические КПЭ				
стоимость чистых активов	1 410 516	1 415 994	5 478	0,4%
рентабельность активов	6.3%	6.3%	0	0%
интегральная доходность	0.09	0.08	-0,01	-13%
Второстепенные стратегические КПЭ				
коэффициент платежеспособности	1.1	1.2	0.1	9%
коэффициент капитализации	0.10	0.60	0.5	в 5 раз
уровень износа основных средств	20%	25%	5	25%
выручка на 1-го работника	2 405	2 735	330	13.7%

Уменьшение показателя интегральной доходности на 13% произошло не по вине Общества, а было обусловлено решением Единственного акционера в лице Департамента имущества города Москвы от 05 июня 2008 года № 2110-Р не осуществлять выплаты, запланированные в качестве дивидендов.

В том случае, если бы дивиденды за 2007 год (101 519 тыс. рублей) были выплачены, показатель интегральной доходности составил бы 0.16

Постановлением Правительства Москвы от 17 сентября 2002 г. № 763-ПП на ОАО «Олимп» возложены функции заказчика по проектированию и строительству многофункционального комплекса зданий (далее - МФК)… по адресу: Новый Арбат, вл. 36/9.

ОАО «Олимп» непосредственно в строительстве объекта не участвует, но по Положению по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. Письмом Минфина России от 30 декабря 1993 г. N 160) и ПБУ 2/94 "Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство" (утв. Приказом Минфина России от 20 декабря 1994 г. N 167) осуществляет бухгалтерское сопровождение строительства, значительно увеличивая собственную валюту баланса Общества за счет объемов инвестиций (статья «Прочие долгосрочные обязательства») по указанному объекту в статье «Незавершенное строительство».

Увеличение валюты баланса, не связанное с основной деятельностью Общества, привело к тому, что рассчитанные в соответствии с Постановлением КПЭ искажают реальные результаты финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Олимп».

Целевое финансирование строительства МФК на 01.01.2009 г. составляет 545,4 млн. рублей (24% от всей валюты баланса). По указанной причине фактические показатели коэффициентов платежеспособности и капитализации хуже запланированных (при расчете КПЭ используются данные баланса).

6.4. Отчет, содержащий следующую информацию:

6.4.1. Финансовый результат

Объем продаж	735 711 317 рублей
Прибыль от продаж	176 420 061 рубль*
Производственная рентабельность	32%
Рентабельность продаж	24%

* при расчете прибыли от продаж в составе себестоимости не учтен налог на имущество, т.к. при планировании на год данная статья расходов была учтена в составе «Прочих расходов»

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

Основной капитал любой организации представлен, прежде всего, зданиями и сооружениями, передаточными устройствами, машинами, оборудованием и приборами, транспортными средствами, инструментом, скотом, товарами длительного пользования домашних хозяйств (домашним имуществом), а также нематериальными активами (патентами, товарными знаками, авторскими и другими правами).

В течение 2008 года инвестиции в основной капитал Общества составили 99 миллионов рублей, в том числе 36 млн. рублей на приобретение автотранспорта. Бюджетных инвестиций, как источников финансирования основного капитала, в 2008 году у Общества не было.

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

Среднесписочная численность работников за 2008г. – 252 человек.

Фонд оплаты труда и иные выплаты социального характера – 103 747 487 рублей.

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

Работы и услуги в рамках городского заказа Обществом в 2008 году состоят из предоставленных обществом транспортных услуг.

По итогам проведенного в декабре 2007 года конкурса на оказание транспортных услуг, данный вид услуг предоставляется Московской городской Думе, ГУП «Медцентр», Контрольно счетной палате г. Москвы, Арбитражному суду г. Москвы и др. бюджетным учреждениям.

Объем выделенных бюджетных средств в 2008 году составил 223 229 318 рублей.

Организация	**Объем оказанных услуг (руб.)**	
	с НДС	**без НДС**
Московская городская Дума	150 062 248	127 171 397
ГУП «Медцентр»	35 482 869	30 070 228
КСП г. Москвы	26 989 990	22 872 872
Арбитражный суд	8 707 359	7 379 118
Прочие бюджетные организации	1 986 852	1 683 773
ИТОГО:	**223 229 318**	**189 177 388**

6.5. Годовая бухгалтерская отчетность

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
на 31 декабря 2008 г.

		КОДЫ		
	Форма №1 по ОКУД	0710001		
	Дата (год, месяц, число)	2008	12	31
Организация **ОАО "Олимп"**	по ОКПО	11530310		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7704233886		
Вид деятельности **сдача в наем собственного недвижимого имущества**	по ОКВЭД	70.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Открытое акционерное общество / **акционерая**	по ОКОПФ/ОКФС	47	13	
Единица измерения **в тыс. рублей**	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
121205, Москва г, Новый Арбат ул, дом № 36/9

Дата утверждения	-
Дата отправки / принятия	-

Форма 0710001 с.1

АКТИВ	Код показателя	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
I. Внеоборотные активы			
Основные средства	120	691 191	655 376
Незавершенное строительство	130	410 208	832 487
Долгосрочные финансовые вложения	140	93 406	59 111
Отложенные налоговые активы	145	2 731	4 667
Итого по разделу I	**190**	**1 197 536**	**1 551 641**
II. Оборотные активы			
Запасы	210	16 206	12 939
в том числе:			
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	9 810	7 512
готовая продукция и товары для перепродажи	214	355	282
расходы будущих периодов	216	6 041	5 145
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	51 291	81 843
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	189 189	413 042
в том числе:			
покупатели и заказчики	241	34 400	25 209
Краткосрочные финансовые вложения	250	154 000	11 700
Денежные средства	260	108 091	191 257
Итого по разделу II	**290**	**518 777**	**710 781**
БАЛАНС (сумма строк 190 + 290)	**300**	**1 716 312**	**2 262 422**

Форма 0710001 с.2

ПАССИВ	Код показателя	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
III. Капитал и резервы			
Уставный капитал	410	751 231	751 231
Добавочный капитал	420	89 681	89 681
Резервный капитал	430	15 290	25 341
в том числе:			
резервные фонды, образованные в соответствии с законодательством	431	15 290	25 341
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	455 446	549 741
Итого по разделу III	**490**	**1 311 647**	**1 415 994**
IV. Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	515	22 021	23 629
Прочие долгосрочные обязательства	520	266 051	668 260
Итого по разделу IV	**590**	**288 071**	**691 889**
V. Краткосрочные обязательства			
Кредиторская задолженность	620	116 576	154 535
в том числе:			
поставщики и подрядчики	621	89 276	12 654
задолженность перед персоналом организации	622	1 122	820
задолженность по налогам и сборам	624	18 922	34 486
прочие кредиторы	625	7 256	106 575
Доходы будущих периодов	640	18	4
Итого по разделу V	**690**	**116 594**	**154 539**
БАЛАНС (сумма строк 490 + 590 + 690)	**700**	**1 716 312**	**2 262 422**

СПРАВКА о наличии ценностей, учитываемых на забалансовых счетах			
Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	940	237	1 888

Руководитель _____ **Фомичкин Анатолий Николаевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

26 марта 2009 г.

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

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ
за Январь - Декабрь 2008г.

		КОДЫ		
	Форма №2 по ОКУД	0710002		
	Дата (год, месяц, число)	2008	12	31
Организация **ОАО "Олимп"**	по ОКПО	11530310		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7704233886		
Вид деятельности **сдача в наем собственного недвижимого имущества**	по ОКВЭД	70.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Открытое акционерное общество / **акционерая**	по ОКОПФ/ОКФС	47	13	
Единица измерения **в тыс. рублей**	по ОКЕИ	384		

Показатель		За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
наименование	код		
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	735 771	675 973
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	(574 311)	(497 235)
Валовая прибыль	029	161 460	178 738
Прибыль (убыток) от продаж	050	161 460	178 738
Прочие доходы и расходы			
Проценты к получению	060	2 104	12 750
Доходы от участия в других организациях	080	237	13 604
Прочие доходы	090	65 371	97 217
Прочие расходы	100	(63 539)	(37 359)
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	165 633	264 950
Отложенные налоговые активы	141	1 936	(323)
Отложенные налоговые обязательства	142	(1 609)	(3 480)
Текущий налог на прибыль	150	(41 508)	(60 109)
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	190	124 452	201 038
СПРАВОЧНО:			
Постоянные налоговые обязательства (активы)	200	1 430	324

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	213	-	484	-
Курсовые разницы по операциям в иностранной валюте	240	97	30	-	16
Списание дебиторских и кредиторских задолженностей, по которым истек срок исковой давности	260	-	180	-	166

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

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

25 марта 2009 г.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2008г.

		КОДЫ		
	Форма №3 по ОКУД	0710003		
	Дата (год, месяц, число)	2008	12	31
Организация **ОАО "Олимп"**	по ОКПО	11530310		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7704233886		
Вид деятельности **сдача в наем собственного недвижимого имущества**	по ОКВЭД	70.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Открытое акционерное общество / **акционерая**	по ОКОПФ/ОКФС	47	13	
Единица измерения **в тыс. рублей**	по ОКЕИ	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	541 793	360 803	9 369	271 191	1 183 156
2007 (предыдущий год)						
Изменения в учетной политике	011	X	X	X	-	-
Результат от переоценки объектов основных средств	012	X	-	X	-	-
	020	X	-	-	-	-
Остаток на 1 января предыдущего года	030	541 793	360 803	9 369	271 191	1 183 156
Результат от пересчета иностранных валют	031	X	-	X	X	-
Чистая прибыль	032	X	X	X	201 037	201 037
Дивиденды	033	X	X	X	(59 205)	(59 205)
Отчисления в резервный фонд	040	X	X	5 920	(5 920)	-
Увеличение величины капитала за счет:						
дополнительного выпуска акций	051	209 438	X	X	X	209 438
увеличения номинальной стоимости акций	052	-	X	X	X	-
реорганизации юридического лица	053	-	X	X	-	-
дооценка основных средств	054	-	-	-	61 684	61 684
Уменьшение величины капитала за счет:						
уменьшения номинала акций	061	-	X	X	X	-
уменьшения количества акций	062	-	X	X	X	-
реорганизации юридического лица	063	-	X	X	-	-
дооценка основных средств	064	-	(61 684)	-	-	(61 684)
добавочного капитала	064	-	(209 438)	-	-	(209 438)
использования фонда потребления	064	-	-	-	(13 341)	(13 341)
Остаток на 31 декабря предыдущего года	070	751 231	89 681	15 289	455 446	1 311 647
2008 (отчетный год)						
Изменения в учетной политике	071	X	X	X	-	-
Результат от переоценки объектов основных средств	072	X	-	X	-	-
	080	X	-	-	-	-
Остаток на 1 января отчетного года	100	751 231	89 681	15 289	455 446	1 311 647
Результат от пересчета иностранных валют	101	X	-	X	X	-
Чистая прибыль	102	X	X	X	124 452	124 452
Дивиденды	103	X	X	X	-	-
Отчисления в резервный фонд	110	X	X	10 052	(10 052)	-

1	2	3	4	5	6	7
Увеличение величины капитала за счет:						
дополнительного выпуска акций	121	-	X	X	X	-
увеличения номинальной стоимости акций	122	-	X	X	X	-
реорганизации юридического лица	123	-	X	X	-	-
	124	-	-	-	-	-
Уменьшение величины капитала за счет:						
уменьшения номинала акций	131	-	X	X	X	-
уменьшения количества акций	132	-	X	X	X	-
реорганизации юридического лица	133	-	X	X	-	-
использование фонда потребления	134	-	-	-	(20 104)	(20 104)
Остаток на 31 декабря отчетного года	140	751 231	89 681	25 341	549 742	1 415 995

II. Резервы

Показатель		Остаток	Поступило	Использовано	Остаток
наименование	код				
1	2	3	4	5	6
Резервы, образованные в соответствии с законодательством:					
(наименование резерва)					
данные предыдущего года	151	9 369	5 920	-	15 289
данные отчетного года	152	15 289	10 052	-	25 341
Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами:					
(наименование резерва)					
данные предыдущего года	161	-	-	-	-
данные отчетного года	162	-	-	-	-
Оценочные резервы:					
(наименование резерва)					
данные предыдущего года	171	-	-	-	-
данные отчетного года	172	-	-	-	-
Резервы предстоящих расходов: на выплату ежегодного вознаграждения					
(наименование резерва)					
данные предыдущего года	181	-	11 209	(11 209)	-
данные отчетного года	182	-	12 754	(12 754)	-

СПРАВКИ

Показатель		Остаток на начало отчетного года		Остаток на конец отчетного периода	
наименование	код				
1	2	3		5	
1) Чистые активы	200	1 311 665		1 415 998	
		Из бюджета		Из внебюджетных фондов	
		за отчетный год	за предыдущий год	за отчетный год	за предыдущий год
		3	4	5	6
2) Получено на:					
расходы по обычным видам деятельности - всего	210	-	-	-	-
в том числе:	211	-	-	-	-
	212	-	-	-	-
	213	-	-	-	-
капитальные вложения во внеоборотные активы	220	-	-	-	-
в том числе:	221	-	-	-	-
	222	-	-	-	-
	223	-	-	-	-

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

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

23 марта 2009 г.

Приложение к Порядку оценки стоимости
чистых активов акционерных обществ
(утвержден приказом Минфина России и ФКЦБ России
от 29 января 2003 г. №10н/03-6/пз)

РАСЧЕТ
оценки стоимости чистых активов акционерного общества

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
I. Активы			
1. Нематериальные активы	110	-	-
2. Основные средства	120	691 191	655 376
3. Незавершенное строительство	130	410 208	832 487
4. Доходные вложения в материальные ценности	135	-	-
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения <1>	140+250-252	247 406	70 811
6. Прочие внеоборотные активы <2>	150	2 731	4 667
7. Запасы	210	16 206	12 939
8. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	51 290	81 843
9. Дебиторская задолженность <3>	230+240-244	189 189	413 042
10. Денежные средства	260	108 091	191 257
11. Прочие оборотные активы	270	-	-
12. Итого активы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 1-11)		1 716 312	2 262 422
II. Пассивы			
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	510	-	-
14. Прочие долгосрочные обязательства <4>, <5>	520	288 071	691 889
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	610	-	-
16. Кредиторская задолженность	620	116 576	154 535
17. Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630	-	-
18. Резервы предстоящих расходов	650	-	-
19. Прочие краткосрочные обязательства <5>	660	-	-
20. Итого пассивы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 13-19)		404 647	846 424
21. Стоимость чистых активов акционерного общества (итого активы, принимаемые к расчету (стр. 12), минус итого пассивы, принимаемые к расчету (стр. 20))		1 311 665	1 415 998

<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 _____ (подпись) **Фомочкин Анатолий Николаевич** (расшифровка подписи)

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

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

за Январь - Декабрь 2008г.

		КОДЫ		
	Форма №4 по ОКУД	0710004		
	Дата (год, месяц, число)	2008	12	31
Организация **ОАО "Олимп"**	по ОКПО	11530310		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7704233886		
Вид деятельности **сдача в наем собственного недвижимого имущества**	по ОКВЭД	70.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Открытое акционерное общество / **акционерая**	по ОКОПФ/ОКФС	47	13	
Единица измерения **в тыс. рублей**	по ОКЕИ	384		

Показатель		За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
наименование	код		
1	2	3	4
Остаток денежных средств на начало отчетного года	010	108 091	17 784
Движение денежных средств по текущей деятельности			
Средства, полученные от покупателей, заказчиков	020	872 819	790 308
	030	-	-
Прочие доходы	110	25 293	293 367
Денежные средства, направленные:	120	(738 829)	(1 118 193)
на оплату приобретенных товаров, работ, услуг, сырья и иных оборотных активов	150	(454 621)	(810 740)
на оплату труда	160	(107 721)	(88 878)
на выплату дивидендов, процентов	170	-	(64 404)
на расчеты по налогам и сборам	180	(146 765)	(127 426)
на расчеты с внебюджетными фондами	181	(20 295)	(14 878)
на прочие расходы	190	(9 427)	(11 867)
Чистые денежные средства от текущей деятельности	200	159 283	(34 518)
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Выручка от продажи объектов основных средств и иных внеоборотных активов	210	126 807	6 874
Выручка от продажи ценных бумаг и иных финансовых вложений	220	168 263	1 687 612
Полученные дивиденды	230	-	13 604
Полученные проценты	240	1 705	529
Поступления от погашения займов, предоставленных другим организациям	250	-	1 900
Прочие поступления по инвестиционной деятельности	260	402 209	-
Приобретение дочерних организаций	280	-	-
Приобретение объектов основных средств, доходных вложений в материальные ценности и нематериальных активов	290	(767 401)	(71 994)
Приобретение ценных бумаг и иных финансовых вложений	300	-	(1 507 800)
Займы, предоставленные другим организациям	310	(7 700)	(5 900)
	320	-	-
Чистые денежные средства от инвестиционной деятельности	340	(76 117)	124 825

1	2	3	4
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Поступления от эмиссии акций или иных долевых бумаг	350	-	-
Поступления от займов и кредитов, предоставленных другими организациями	360	-	-
	370	-	-
Погашение займов и кредитов (без процентов)	390	-	-
Погашение обязательств по финансовой аренде	400	-	-
	410	-	-

Чистые денежные средства от финансовой деятельности	430	-	-
Чистое увеличение (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	440	83 166	90 307
Остаток денежных средств на конец отчетного периода	450	191 257	108 091
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	460	67	(16)

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

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

21 марта 2009 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ

за Январь - Декабрь 2008г.

		КОДЫ		
	Форма №5 по ОКУД	0710005		
	Дата (год, месяц, число)	2008	12	31
Организация **ОАО "Олимп"**	по ОКПО	11530310		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7704233886		
Вид деятельности **сдача в наем собственного недвижимого имущества**	по ОКВЭД	70.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Открытое акционерное общество** / **акционерая**	по ОКОПФ/ОКФС	47	13	
Единица измерения **в тыс. рублей**	по ОКЕИ	384		

Форма 0710005 с. 2

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	666 849	266	-	667 115
Сооружения и передаточные устройства	075	9 034	1 628	-	10 662
Машины и оборудование	080	29 745	10 542	(958)	39 329
Транспортные средства	085	150 127	36 523	(43 051)	143 599
Производственный и хозяйственный инвентарь	090	10 030	5 458	(526)	14 962
Итого	130	865 785	54 417	(44 535)	875 667

Показатель		На начало отчетного года	На конец отчетного периода
наименование	код		
1	2	3	4
Амортизация основных средств - всего	140	174 594	220 291
в том числе: зданий и сооружений	141	87 395	107 730
машин, оборудования, транспортных средств	142	80 439	99 795
других	143	6 760	12 766

Форма 0710005 с. 3

Финансовые вложения

Показатель		Долгосрочные		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	93 406	59 111	-	-
в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ	511	93 237	59 111	-	-
Ценные бумаги других организаций - всего	520	-	-	150 000	-
в том числе долговые ценные бумаги (облигации, векселя)	521	-	-	150 000	-
Предоставленные займы	525	-	-	4 000	11 700
Итого	540	93 406	59 111	154 000	11 700

Форма 0710005 с. 3

Дебиторская и кредиторская задолженность

Показатель		Остаток на начало отчетного года	Остаток на конец отчетного периода
наименование	код		
1	2	3	4
Дебиторская задолженность: краткосрочная - всего	610	189 189	413 042
в том числе: расчеты с покупателями и заказчиками	611	34 400	25 209
авансы выданные	612	143 173	337 905
прочая	613	11 616	49 928
Итого	630	189 189	413 042
Кредиторская задолженность: краткосрочная - всего	640	116 576	154 535
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	641	89 276	12 654
авансы полученные	642	4 552	105 649
расчеты по налогам и сборам	643	18 922	34 486
прочая	646	3 826	1 746
долгосрочная - всего	650	266 051	668 260
в том числе: целевое финансирование	653	266 051	668 260
Итого	660	382 627	822 795

Расходы по обычным видам деятельности (по элементам затрат)

Показатель		За отчетный год	За предыдущий год
наименование	код		
1	2	3	4
Материальные затраты	710	299 059	299 058
Затраты на оплату труда	720	103 401	96 284
Отчисления на социальные нужды	730	20 531	24 268
Амортизация	740	66 391	58 401
Прочие затраты	750	84 930	19 224
Итого по элементам затрат	760	574 311	497 235
Изменение остатков (прирост [+], уменьшение [-]): расходов будущих периодов	766	(896)	6 041

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

25 марта 2009 г.

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

6.6.Налоговая декларация по налогу на прибыль

0020 7010

ИНН 7704233886 – –

КПП 774850001 Стр. 001

Приложение №1 к приказу Министерства финансов Российской Федерации от 5 мая 2008 г. № 54н

Форма по КНД 1151006

Лист 01

Налоговая декларация по налогу на прибыль организаций

Номер корректировки 0 – – Налоговый (отчетный) период (код) 34 Отчетный год 2008

Представляется в налоговый орган (код) 7748 по месту нахождения (учета) (код) 213

ОАО "ОЛИМП"

(организация / обособленное подразделение)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 70.20.

Номер контактного телефона 690-74-44

На 009 страницах с приложением подтверждающих документов или их копий на – – – листах

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

1 1 – налогоплательщик, 2 – представитель налогоплательщика

ФОМОЧКИН

АНАТОЛИЙ

НИКОЛАЕВИЧ

(фамилия, имя, отчество полностью)

(наименование организации – представителя налогоплательщика)

Подпись Дата 16.03.2009

М.П.

Наименование документа, подтверждающего полномочия представителя

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении декларации

Данная декларация представлена (код)

на страницах

с приложением подтверждающих документов или их копий на листах

Дата представления декларации . .

Зарегистрирована за №

Фамилия, И.О. Подпись

0020 7027

ИНН 7704233886 – –

КПП 774850001 Стр. 002

Раздел 1. Сумма налога, подлежащая уплате в бюджет, по данным налогоплательщика

1.1. для организаций, уплачивающих авансовые платежи и налог на прибыль организаций

Признак налогоплательщика (код) 1

1 - организация, не относящаяся к указанным по коду 2
2 - сельскохозяйственный товаропроизводитель

Показатели	*Код строки*	*Значения показателей*
Код по ОКАТО	010	45286552000
В федеральный бюджет		
Код бюджетной классификации	030	18210101011010011010
Сумма налога к доплате	040	968481–––––––––
Сумма налога к уменьшению	050	–––––––––––––––
В бюджет субъекта Российской Федерации		
Код бюджетной классификации	060	18210101012021000110
Сумма налога к доплате	070	2607446–––––––––
Сумма налога к уменьшению	080	–––––––––––––––

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

_____ (подпись) 16.03.2009 (дата)

0020 7058

ИНН 7704233886--

КПП 774850001 Стр. 003

Лист 02

Расчет налога на прибыль организаций

Признак налогоплательщика (код) [1]

1 - организация, не относящаяся к указанным по кодам 2 и 3
2 - сельскохозяйственный товаропроизводитель
3 - резидент особой экономической зоны

Показатели	*Код строки*	*Сумма (руб.)*
1	2	3
Доходы от реализации (стр .040 Прил.1 к Листу 02)	010	759685730-----
Внереализационные доходы (стр .100 Прил.1 к Листу 02)	020	437878330-----
Расходы, уменьшающие сумму доходов от реализации (стр .130 Прил.2 к Листу 02)	030	597971266-----
Внереализационные расходы (стр .200+стр .300 Прил.2 к Листу 02)	040	365884545-----
Убытки (стр .360 Прил.3 к Листу 02)	050	427333-----
Итого прибыль (убыток) (стр .010+стр .020-стр .030-стр .040+стр .050)	060	173187178-----
Доходы, исключаемые из прибыли	070	2368906-------
Прибыль, полученная Банком России от осуществления деятельности, связанной с выполнением его функций, и облагаемая по налоговой ставке 0 процентов	080	-------------
Сумма льгот, предусмотренных законодательством Российской Федерации	090	-------------
Налоговая база (стр .060-стр .070-стр .080-стр .090)	100	172950288-----
Сумма убытка или части убытка, уменьшающего налоговую базу за отчетный (налоговый) период (стр .150 Прил.4 к Листу 02)	110	-------------
Налоговая база для исчисления налога (стр .100-стр .110+стр .100 Листов 05+стр .530 Листа 06)	120	172950288-----
в том числе в бюджет субъекта Российской Федерации (с учетом положений абзацев 4 и 5 п.1 ст.284 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК))	130	-------------
Ставка налога на прибыль – всего, (%)	140	24.--
в том числе:		
в федеральный бюджет	150	6-.5-
в бюджет субъекта Российской Федерации	160	17.5-
в бюджет субъекта Российской Федерации (с учетом положений абзацев 4 и 5 п.1 ст.284 НК)	170	--.--
Сумма исчисленного налога на прибыль – всего,	180	415080690------
в том числе:		
в федеральный бюджет (стр .120 х стр.150 : 100)	190	112417690------
в бюджет субъекта Российской Федерации (стр .120-стр .130) х стр.160 : 100 + (стр .130 х строка 170 : 100)	200	302663000------

0020 7065

ИНН 7704233886 – –

КПП 774850001 Стр. 004

Лист 02 (продолжение)

Показатели	*Код строки*	*Сумма (руб.)*
1	2	3
Сумма начисленных авансовых платежей за отчетный (налоговый) период – всего, в том числе:	210	37932142 – – – – – –
в федеральный бюджет	220	10273288 – – – – – –
в бюджет субъекта Российской Федерации	230	27658854 – – – – – –
Сумма налога, выплаченная за пределами Российской Федерации и засчитываемая в уплату налога согласно порядку, установленному статьей 311 НК в том числе:	240	– – – – – – – – – – – – – –
в федеральный бюджет	250	– – – – – – – – – – – – – –
в бюджет субъекта Российской Федерации	260	– – – – – – – – – – – – – –
Сумма налога на прибыль к доплате		
в федеральный бюджет (стр .190-стр .220-стр .250)	270	9684810 – – – – – – –
в бюджет субъекта Российской Федерации (стр .200-стр .230-стр .260)	271	26074466 – – – – – –
Сумма налога на прибыль к уменьшению		
в федеральный бюджет (стр .220+стр .250-стр .190)	280	– – – – – – – – – – – – – –
в бюджет субъекта Российской Федерации (стр .230+стр .260-стр .200)	281	– – – – – – – – – – – – – –
Сумма ежемесячных авансовых платежей, подлежащих к уплате в квартале, следующем за текущим отчетным периодом в том числе:	290	– – – – – – – – – – – – – –
в федеральный бюджет	300	– – – – – – – – – – – – – –
в бюджет субъекта Российской Федерации	310	– – – – – – – – – – – – – –

0020 7072

ИНН 7704233886 – –

КПП 774850001 Стр. 005

Приложение №1 к Листу 02

Доходы от реализации и внереализационные доходы

Признак налогоплательщика (код) 1

1 - организация, не относящаяся к указанным по кодам 2 и 3
2 - сельскохозяйственный товаропроизводитель
3 - резидент особой экономической зоны

Показатели	*Код строки*	*Сумма (руб.)*
1	2	3
Выручка от реализации – всего в том числе:	010	736058221
выручка от реализации товаров (работ, услуг) собственного производства	011	735771317
выручка от реализации покупных товаров	012	72092
выручка от реализации имущественных прав, за исключением доходов от реализации права требования, долей, паев, указанных в Прил.3 к Листу 02	013	
выручка от реализации прочего имущества	014	2148122
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 предприятия как имущественного комплекса	023	
Выручка от реализации по операциям, отраженным в Приложении 3 к Листу 02 (стр .340 Прил.3 к Листу 02)	030	23627509
Итого доходов от реализации (стр .010+стр .020+стр .023+стр .030)	040	759685730
Внереализационные доходы – всего в том числе	100	437878300
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	
в виде безвозмездно полученного имущества (работ, услуг) или имущественных прав (кроме указанных в статье 251 НК)	103	
Сумма доходов, не учитываемых при определении налоговой базы	200	246637

Приложение №2 к Листу 02

Расходы, связанные с производством и реализацией, внереализационные расходы и убытки, приравниваемые к внереализационным расходам

Признак налогоплательщика (код) [1]

1 - организация, не относящаяся к указанным по кодам 2 и 3
2 - сельскохозяйственный товаропроизводитель
3 - резидент особой экономической зоны

Показатели	Код строки	Сумма (руб.)
1	2	3
Прямые расходы, относящиеся к реализованным товарам, работам, услугам	010	26775740900
Прямые расходы налогоплательщиков, осуществляющих оптовую, мелкооптовую и розничную торговлю в текущем отчетном (налоговом) периоде, относящихся к реализованным товарам	020	72092
в том числе стоимость реализованных покупных товаров	030	72092
Косвенные расходы – всего в том числе:	040	3007273300
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	25963047
расходы на НИОКР	042	
из них: расходы на НИОКР, не давшие положительного результата	043	
расходы на капитальные вложения в соответствии с п.1.1 ст. 259 НК	044	5325215
расходы, осуществленные налогоплательщиком-организацией, использующим труд инвалидов, согласно пп. 38 п. 1 ст. 264 НК	045	
расходы налогоплательщиков - общественных организаций инвалидов, а также налогоплательщиков-учреждений, единственными собственниками имущества которых являются общественные организации инвалидов, согласно пп. 39 п.1 ст.264 НК	046	
расходы на приобретение права на земельные участки, указанные в п 1 и 2 ст. 264.1 НК, признаваемые расходами отчетного (налогового) периода – всего	047	
из них при признании расходов:		
в течение срока, определенного налогоплательщиком (но не менее 5 лет)	048	
в размере, не превышающем 30% налоговой базы предыдущего налогового периода	049	
в течение срока, установленного договором при приобретении земельного участка на условиях рассрочки	050	
в течение срока действия договора аренды земельного участка, не подлежащего государственной регистрации	051	
Стоимость реализованных имущественных прав (кроме прав требований, долей, паев, указанных в Прил.3 к Листу 02)	055	
Цена приобретения реализованного прочего имущества и расходы, связанные с его реализацией	060	1982810
Стоимость чистых активов предприятия, реализованного как имущественный комплекс	061	
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 (стр.350 Прил.3 к Листу 02)	080	26227512

0020 7096

ИНН 7704233886--

КПП 774850001 Стр. 007

Приложение №2 к Листу 02 (продолжение)

Показатели	*Код строки*	*Сумма (руб.)*
1	2	3
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	29886422
Сумма убытка от реализации права на земельный участок, относящаяся к расходам текущего отчетного (налогового) периода	110	
Сумма надбавки, уплачиваемая покупателем предприятия как имущественного комплекса, относящаяся к расходам текущего отчетного (налогового) периода	120	
Итого признанных расходов (сумма строк 010,020,040,055-120)	130	59797126 6
Сумма начисленной аммортизации за отчетный (налоговый) период - всего	131	58831487
в том числе по нематериальным активам	132	
Внереализационные расходы – всего	200	36588454
в том числе:		
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	
расходы на ликвидацию выводимых из эксплуатации основных средств, объектов незавершенного строительства и иного имущества, охрану недр и другие аналогичные работы	204	23936
штрафы, пени и иные санкции за нарушение договорных или долговых обязательств, возмещение причиненного ущерба	205	
Убытки, приравниваемые к внереализационным расходам – всего	300	
в том числе: 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	

Приложение №3 к Листу 02

Расчет суммы расходов по операциям, финансовые результаты по которым учитываются при налогообложении прибыли с учетом положений статей 264.1, 268, 268.1, 275.1, 276, 279, 323 НК (за исключением отраженных в Листе 05)

Налогоплательщики, не осуществляющие операции, подлежащие отражению в Приложении 3 к Листу 02, данное Приложение не представляют

Признак налогоплательщика (код) [1]
1 - организация, не относящаяся к указанным по кодам 2 и 3
2 - сельскохозяйственный товаропроизводитель
3 - резидент особой экономической зоны

Показатели	Код строки	Сумма (руб.)
1	2	3
Количество объектов реализации амортизируемого имущества – всего	010	55
в том числе объектов, реализованных с убытком	020	13
Выручка от реализации амортизируемого имущества	030	23627509
Остаточная стоимость реализованного амортизируемого имущества и расходы, связанные с его реализацией	040	26227512
Прибыль от реализации амортизируемого имущества (без учета объектов, реализованных с убытком)	050	16733351
Убытки от реализации амортизируемого имущества (без учета объектов, реализованных с прибылью)	060	42733381
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 (стр .080-стр .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 (стр .120-стр .100-стр .140)	150	
по п. 2 – убыток от реализации права требования (стр .130-стр .110)	160	
в том числе убыток от реализации права требования, относящийся к внереализационным расходам текущего отчетного (налогового) периода	170	

Приложение №3 к Листу 02 (продолжение)

Показатели	Код строки	Сумма (руб.)
1	2	3
Выручка от реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав по объектам обслуживающих производств и хозяйств, включая объекты жилищно-коммунальной и социально-культурной сферы	180	
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	200	
в том числе убытки, не учитываемые для целей налогообложения в текущем отчетном (налоговом) периоде	201	
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) (стр .220-стр .210)	230	
Цена реализации права на земельный участок	240	
Сумма не возмещенных налогоплательщику затрат, связанных с приобретением права на земельный участок	250	
Убыток от реализации права на земельный участок	260	
Выручка от реализации долей, паев	270	
Стоимость реализованных долей, паев	280	
Убыток от реализации долей, паев (стр .280-стр .270)	290	
Цена приобретения предприятия как имущественного комплекса	300	
Стоимость чистых активов предприятия, приобретенного как имущественный комплекс	310	
Надбавка, уплачиваемая покупателем предприятия как имущественного комплекса (стр .300-стр .310)	320	
Скидка, получаемая покупателем предприятия как имущественного комплекса (стр .310-стр .300)	330	
Итого выручка от реализации по операциям, отраженным в Приложении 3 к Листу 02 (сумма строк 030,070,100,110,180,210,240,270,310 Прил.3 к Листу 02)	340	23627509
Итого расходы по операциям, отраженным в Приложении 3 к Листу 02 (сумма строк 040,080,120,130,190, 220,250,280,300 Прил.3 к Листу 02)	350	26227512
Убытки по операциям, отраженным в Приложении 3 к Листу 02 (сумма строк 060,090,150,160,201,230,260,290,320 Прил.3 к Листу 02)	360	427338

6.7. Аудиторское заключение

ЗАО «МКПЦН»

NEXIA INTERNATIONAL

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 БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ОАО «Олимп»
за 2008 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: ОГРН 1027739831900 от 19.12.2002 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности ОАО «Олимп» (далее – Общество) за период с 1 января по 31 декабря 2008 г. включительно. Бухгалтерская (финансовая) 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 «бухгалтерская (финансовая) отчетность»). Бухгалтерская (финансовая) 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 составления бухгалтерской отчетности.

2. Ответственность за подготовку и представление этой бухгалтерской (финансовой) отчетности несет исполнительный орган Общества. Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о достоверности во всех существенных отношениях данной отчетности на основе проведенного аудита.

3. Мы провели аудит в соответствии с Федеральным законом «Об аудиторской деятельности», федеральными правилами (стандартами) аудиторской деятельности, правилами (стандартами) аудиторской деятельности Аудиторской палаты России, другими нормативными документами, регулирующими аудиторскую деятельность.

4. Аудит планировался и проводился таким образом, чтобы получить разумную уверенность в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений. Аудит проводился на выборочной основе и включал в себя изучение на основе тестирования доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской (финансовой) отчетности и раскрытие в ней информации о финансово-хозяйственной деятельности, оценку соблюдения принципов и правил бухгалтерского учета, применяемых при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности, рассмотрение основных оценочных показателей, полученных руководством Общества, а также оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности. Мы полагаем, что проведенный аудит представляет достаточные основания для выражения нашего мнения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности.

5. По нашему мнению, бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение на 31 декабря 2008 г. и результаты его финансово-хозяйственной деятельности за период с 1 января по 31 декабря 2008 г. включительно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в части подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности.

«27» марта 2009 г.

Генеральный директор ЗАО «МКПЦН» _____ Д.М. Винокуров

квалификационный аттестат Министерства финансов РФ на право осуществления аудиторской деятельности в области

общего аудита № К 012362 выдан на основании решения Центральной аттестационно-лицензионной аудиторской комиссии Министерства финансов РФ от 25.01.2001 г. (протокол № 88 ЦАЛАК Минфина России), продлен на неограниченный срок с 24.02.2004 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

Старший аудитор _____ М.К. Космасова

квалификационный аттестат Министерства финансов РФ на право осуществления аудиторской деятельности в области общего аудита № 041654 выдан на основании решения Центральной аттестационно-лицензионной аудиторской комиссии Министерства финансов РФ от 31.01.2002 г. (протокол № 102 ЦАЛАК Минфина России) без ограничения срока действия

Всего сброшюровано 26 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
2008*	-	-

* Распоряжением Департамента имущества города Москвы от 5 июня 2008 года №2110-Р В принято решение осуществить финансирование предпроектных, проектных, а также работ по разборке недостроенного здания пансионата в Пицунде за счет чистой прибыли Общества, ранее запланированной в виде выплаты в качестве дивидендов Единственному акционеру.

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%
2008	101 519**	1 415 994	7,1%

** В том случае, если бы дивиденды за 2007 год в сумме 101 519 тыс. руб. были выплачены (согласно Распоряжению Департамента имущества города Москвы от 5 июня 2008 года №2110-Р принято решение не выплачивать дивиденды за 2007 год), доходность дивидендных выплат возросла бы на 91% и составила 7,1%.

Предложения по использованию чистой прибыли 2008 года.

Наименование статей	*Сумма, тыс. руб.*	*В % к итогу*
Чистая прибыль	**124 452**	**100**
Дивиденды учредителю	-	-
Фонд развития	105 784	85
Фонд потребления	12 445	10
Резервный фонд	6 223	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.

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 снесенного 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 (10 этажей, в т.ч. один технический), 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 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 Соинвесторам.

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 Соинвесторам.

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 Соинвесторам;

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

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 2009 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 2010 году планируется осуществлен предпроектный этап.

Снос здания примерно будет осуществлен в конце 2010 – в начале 2011 года.

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

Ориентировочный объем инвестиций составит 550 000 - 570 000 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 строк 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 планируется осуществлять 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»».

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

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

Источники финансирования, тыс. руб.

наименование	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
собственные средства	**145 751**	**404 757**	**571 350**	**257 365**
уставный капитал (увеличение)		118 271	232 709	-
прибыль от основной деятельности	115 273	170 160	178 738	161 460
прибыль от прочей деятельности	11 715	21 376	86 212	4 173
амортизационные отчисления	5 290	53 468	58 401	66 391
резервный фонд	5 358	9 369	15 290	25 341
резервы предстоящих расходов и платежей	8 115	31 931		
привлеченные средства	**152 025**	**48 420**	**566 108**	**846 424**
краткосрочные кредиты	138 788	29 879	116 576	154 535
долгосрочные кредиты	13 237	18 541	22 021	23 629
эмиссия ценных бумаг				
иные формы (привлеченные средства соинвесторов)			266 051	668 260
лизинг				
бюджетные кредиты				
бюджетные инвестиции				
субсидии, субвенции (целевое финансирование)				
итого	**297 776**	**452 995**	**1 137 458**	**1 103 789**

Раздел 9. Кадровая и социальная политика

9.1. Структура кадрового состава

Из общей численности:

Мужчин	224 человек (89%)
Женщин	28 человек (11%)

Из них:

Пенсионеров	44 человек (17%)

9.2. Возрастная структура работников

От 18 до 29 лет	34 человека
От 30 до 39 лет	36 человек
От 40 до 49 лет	61 человека
От 50 до 59 лет	90 человек
От 60лет и выше	31 человек

9.3. Качественный состав работников (уровень образования)

Доля работников, имеющих образование:

Высшее профессиональное	39 человек (15%)
Среднее профессиональное	48 человек (19%)
Начальное профессиональное	58 человек (23%)
Среднее (общее)	107 человек (43%)

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 – 14 человек

9.5. Подготовка кадров

Подготовка кадров – 6 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 мероприя-тия (месяц, год)	Продолжительность мероприятия (мес.)
Повышение класса	Водитель- 6 человек	01.04.09г.	30.05.09г.	2 месяца
«Бюджетирование»	Экономист – 1 человек	01.09.09г.	30.09.09г.	1 месяц
“Prodject expert”	Экономист – 1 человек	01.10.09г.	31.10.09г.	1 месяц

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

ОКФС 13

ОКВЭД :

70.2– Сдача внаем собственного недвижимого имущества.
70.1– Подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества.
70.3– Предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом.
60.2– Деятельность прочего сухопутного транспорта.
71.1– Аренда легковых автомобилей.
71.2– Аренда прочих транспортных средств и оборудования.
71.3– Аренда прочих машин и оборудования.
74.1– Деятельность в области права, бухгалтерского учета и аудита.
74.4– Рекламная деятельность.
64.2– Деятельность в области электросвязи.
45.1– Подготовка строительного участка.
45.2– Строительство зданий и сооружений.
45.3– Монтаж инженерного оборудования зданий и сооружений.
45.4– Производство отделочных работ.
45.5– Аренда строительных машин и оборудования с оператором.
80.2– Основное общее, среднее (полное) общее, начальное и среднее профессиональное образование.
22.2– Полиграфическая деятельность и предоставление услуг в этой области.
55.11.– Деятельность гостиниц с ресторанами.
– 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) 690-77-24
факс (495) 603-28-04
e-mail: 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) 690-78-55,
факс (495) 697-28-04.

10. Депозитарий общества.
АКБ «Банк Москвы (ОАО).