ПРОЕКТ

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Открытого акционерного общества «Олимп»

за 2009 год

Москва, 2010 г.

УВЕРЖДЕН
Решением Совета директоров общества.
Протокол № 72
от ***30 апреля 2010 г.***

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА, ПАКЕТ АКЦИЙ (ДОЛЯ УЧАСТИЯ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ) КОТОРОГО НАХОДИТСЯ В СОБСТВЕННОСТИ города МОСКВЫ.

Фирменное наименование общества:

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОЛИМП»

Код эмитента: **1-01-06746-А**

Отчетный период: 2009 год.

Генеральный директор А. Н. Фомочкин

121205, Москва,
ул. Новый Арбат, д. 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.Финансово-экономические показатели деятельности Общества за отчетный год 5
1.2. Результаты инвестиционной деятельности 6
1.3. Корпоративное управление в акционерном обществе. Меры по соблюдению прав и интересов акционеров 7
1.4. Задачи, стоящие перед акционерным обществом в следующем году (краткий обзор) 8
Раздел 2. Общие сведения, положение акционерного общества в отрасли. 9
2.1. Макроэкономические и отраслевые условия 9
2.2. Приоритетные направления деятельности Общества 15
2.3. Конкурентное окружение акционерного общества и факторы риска. Управление рисками. 25
Внешние факторы риска 27
Внутренние факторы риска 27
Объекты риска 28
Раздел 3. Корпоративное управление. 31
3.1. Стратегия и перспективы развития Общества 31
3.2. Принципы корпоративного управления 33
3.3. Организационная структура и органы управления акционерного общества 39
3.5. Информация о существенных фактах за отчетный период 50
Раздел 4. Информация об имущественном комплексе Общества. 51
4.1. Земельные участки в собственности Общества 51
4.2. Земельные участки в аренде Общества 51
4.3. Здания и сооружения в собственности Общества 53
4.4. Недвижимое имущество в аренде Общества 54
4.5. Информация о совершенных за год сделках с недвижимым имуществом Общества 54
4.6. Обременения имущественного комплекса Общества (договоры аренды, залога и т.д.) 54
Раздел 5. Основные производственные показатели. 55
5.1. Структура и объем выпускаемой продукции (работ, услуг) за отчетный период 55
5.2. Динамика выпуска продукции в разрезе номенклатурных групп за последние 5 лет 56
Раздел 6. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Олимп». 59
6.1. Анализ динамики результатов деятельности и финансового положения Общества за последние 5 лет 59
6.2. Отчет о выполнении стратегического бизнес-плана, оперативных планов развития и бюджетов ОАО «Олимп» 66
6.2.1. Анализ исполнения бюджета доходов и расходов за 2009г. 66
6.2.2. Отчет об исполнении бюджета расходов Общества за 2009 год 67
6.2.3. Исполнение бюджетов доходов и расходов по аренде за 2009 г. 68
6.2.4. Исполнение бюджета доходов и расходов по транспортным услугам за 2009 г. 71
6.2.5. Исполнение сметы прочих доходов и расходов за 2009г. 73
6.2.6. Исполнение бюджета общехозяйственных расходов за 2009 год 75
6.2.7. Отчет об исполнении ключевых показателей эффективности деятельности Общества за 2009 год 77

6.3. Отчет, содержащий следующую информацию: 87
6.3.1. Финансовый результат 87
6.3.2. Инвестиции в основной капитал Общества за счет всех источников финансирования, в том числе бюджетных инвестиций города Москвы 88
6.3.3. Среднесписочная численность работников предприятия, фонд оплаты труда и иные выплаты социального характера 88
6.3.4. Средства бюджета на выполнение городского заказа (кроме инвестиций в основной капитал) 88
6.4. Годовая бухгалтерская отчетность 89
6.5.Налоговая декларация по налогу на прибыль 104
6.6. Аудиторское заключение 114
Раздел 7. Распределение прибыли и дивидендная политика. 117
7.1. Информация о суммах начисленных дивидендов за последние 5 лет и отчет об их выплате* 117
7.2. Информация о доходности дивидендных выплат за последние 5 лет. Предложения по использованию чистой прибыли. 117
Раздел 8. Инвестиционная деятельность. 119
8.1. Структура инвестиций по направлениям деятельности 119
8.2. Источники финансирования инвестиционных программ (прибыль, амортизационные отчисления, прочие) 126
Раздел 9. Кадровая и социальная политика 127
9.1. Структура кадрового состава 127
9.2. Возрастная структура работников 127
9.3. Качественный состав работников (уровень образования) 127
9.4. Ротация кадров, кадровый резерв 127
9.5. Подготовка, переподготовка и обучение кадров 127
Раздел 10. Справочная информация для акционеров 129

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

1.1.Финансово-экономические показатели деятельности Общества за отчетный год

Основные производственные показатели 2009года:

Объем продаж	797 020 409 рублей
Прибыль от продаж	169 289 937 рублей
Производственная рентабельность	29%
Рентабельность продаж	21%

Финансово-экономические показатели деятельности ОАО «Олимп»

табл.1

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм	Фактически		Изменение (рост/снижение)	
			2008 год	2009 год	абс.	%
1	**Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг** (без НДС, акцизов и пр.)	тыс. руб.	735 771	797 020	61 249	8,3
2	**Расходы, всего** (себестоимость+ком.расходы+упр. расходы)		559 351	627 731	68 380	12,2
2.1.	из них себестоимость		559 351	627 731	68 380	12,2
3	**Рентабельность продаж** (прибыль от продаж/выручка)	%	21,9	21,2	-0,7	-3,2
4	**Чистая прибыль (убыток)**	тыс. руб.	124 452	135 668	11 216	9,0
5	**Общая рентабельность** (чистая прибыль/выручка)	%	16,91	17,02	0	0,6
6	**Стоимость чистых активов на конец года**	тыс. руб.	1 415 998	1 584 895	168 897	11,9
7	**Дебиторская задолженность**		413 042	373 996	-39 046	-9,5
7.1.	в т.ч. просроченная дебиторская задолженность		0	0	0	0
8	**Кредиторская задолженность**		154 535	56 823	-97 712	-63,2
8.1.	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность		0	0	0	0
9	**Налоговые платежи в бюджет** (фактически уплачено за год)	тыс. руб.	153 308	151 017	-2 291	-1,5
10	**Неналоговые платежи в бюджет г.Москвы** (фактически уплачено за год)		13 744	4 550	-9 194	-66,9
11	**Среднесписочная численность работников**	чел.	252	263	11	4,4

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм	Фактически		Изменение (рост/снижение)	
			2008 год	2009 год	абс.	%
12	**Годовой фонд оплаты труда**	тыс. руб.	113 503	108 273	-5 230	-4,6
13	**Средняя заработная плата на 1 чел./мес.**		38	34	-3	-8,6
14	**Сокращено работников** в отчетном году		0	0	0	
15	**Уставный капитал**	тыс. руб.	751 231	760 461	9 230	1,2
16	**Дивиденды, перечисленные в бюджет города Москвы**		0	62 226	62 226	100,0
17	**Средства, полученные из городского бюджета**		0	0	0	0
18	**Инвестиции в основной капитал** (расходы на строительство, реконструкцию, модернизацию, приобретение основных средств)		54 417	118 729	64 312	в 2 раза

1.2. Результаты инвестиционной деятельности

Основным направлением инвестирования в Обществе в 2009 году являлись имущественные инвестиции, направленные на приобретение в собственность готовых объектов, новое строительство, приобретение автомобилей и модернизация автопарка. Одновременно следует обратить внимание на произошедшие изменения в документах Правительства Москвы, на основании которых Общество в 2009 году осуществляло инвестиционную деятельность со своего инвестиционного счета, но за счет средств ЗАО «Тантьема» (Постановление Правительства Москвы № 763-ПП).

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

Наиболее крупные инвестиционные проекты Общества, вложения в которые осуществлялись 2009 году, представлены в таблице 2.

табл.2

Инвестиционный проект	Инвестированные средства (млн. руб.), в т.ч. средства соинвесторов за 2009 год	Год реализации
Административно-офисное здание с подземным паркингом (ул. Народного Ополчения, д.40, корп. 2	76,8/11,7	2010
Многофункциональный комплекс зданий с подземно-наземными автостоянками (ул. Новый Арбат, 36/9)	32,5/32,5	В соответствии с Постановлением Правительства Москвы 2009 года № 365-ПП 100% построенных площадей, а также функции заказчика-застройщика переданы ЗАО «Тантьема» и инвестиционный контракт будет расторгнут в 2010 году
Реконструкция административно-офисного здания по адресу Новый Арбат, 36/9	14,9/-	2011
Приобретение и модернизация автотранспорта	58,4/-	2009

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

Корпоративное управление в Обществе осуществляется в соответствии со Стандартами корпоративного поведения, установленными Постановлением Правительства Москвы №308-ПП. Права и интересы акционера соблюдаются в полной мере предусмотренной законодательством.

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 03.07.2007 №576-ПП, распоряжениями Департамента имущества города Москвы от 14.12.2007 №4576-Р и от 14.01.2009 № 49-Р, ст.7 Закона «Об аудиторской деятельности» и постановлением ФКЦБ от 31.05.2002 №17/пс, а также Федеральным Законом от 22.04.1996 №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;

-проекты оперативных и стратегических ключевых показателей эффективности (КПЭ) деятельности Общества;

-отчеты об исполнении оперативных КПЭ и основных бюджетов Общества;

-оперативные бюджеты Общества;

-стратегический бизнес-план Общества;

-отчет эмитента, представляемый в ФСФР России;

-заключение по результатам аудиторской проверки;

-отчет аудитора;

-сведения об Обществе и налоговых поступлениях;

-другие документы по требованию единственного акционера.

В соответствии с законодательством РФ Общество своевременно раскрывает информацию на своем сайте в сети Интернет и в ленте новостей, а также ежеквартально готовит и направляет в ФСФР РФ отчет эмитента.

Обществом заключен и зарегистрирован 28.11.2008г. «Коллективный договор».

По всем вопросам повестки дня заседания Совет директоров запрашивает и выполняет Директивы Департамента имущества города Москвы.

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

Цели акционерного общества в 2010 году:

1) в области экономики:

- рост капитализации Общества;
- получение чистой прибыли на 5% выше чем в 2009 году;

2) в области качества выполняемых работ и предоставляемых услуг:

- улучшение качества предоставляемых в аренду помещений (с ремонтом, мебелью и по желанию клиента оргтехникой);
- улучшение качества оказания транспортных услуг (подбор более профессионального водительского состава, улучшение работы диспетчерских служб, комплектация автомобилей дополнительным оборудованием навигации и телекоммуникации, регулярное обновление парка);

3) в социальной области:

- увеличение оплаты труда на основании внедрения новых стандартов мотивации персонала;
- проведение социальной экспертизы и получение социального паспорта предприятия;
- расширение предоставления дополнительных социальных благ сотрудникам предприятия и членам их семей (увеличение дотаций по оплате путевок, новые направления отдыха, улучшение программ ДМС и др.);

4) в области корпоративного управления:

- проведение дополнительного обучения руководящих работников в области корпоративного управления, изучение передовых практик ОЭСР, в т.ч. для предприятий с государственным участием;

Для осуществления поставленных целей, необходимо выполнить следующие задачи:

-строительство и покупка недвижимого имущества;

- реконструкция имеющегося недвижимого имущества;

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

-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.

- обновление парка транспортных средств.

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

2.1. Макроэкономические и отраслевые условия

Средний уровень вакантных площадей в московских бизнес-центрах в 2009 году превысил 20%. По данным GVA Sawyer, введенные в эксплуатацию в кризисный период офисные объекты пустуют в среднем на 60–80%.

Худшие кризисные прогнозы экспертов сбылись с завидной точностью: спрос на офисные квадратные метры резко упал, на рынок вышли десятки новых бизнес- центров, все это привело к резкому увеличению вакантных площадей. По данным компании Colliers International, в 2009 году на рынок в результате строительства и реконструкции был введен 1 млн. 689 тыс. кв. м офисных площадей класса А и В. «Это произошло на фоне драматического падения спроса. Поглощение на рынке аренды сократилось в 2009 на 57% по сравнению с предыдущим годом, на рынке купли-продажи на 63%. Все это вместе с попыткой арендаторов сдать «излишки» площадей в субаренду

привело нас в итоге к текущему уровню вакантных площадей: в категории А это – 21%, в категории В – 16%.

По данным аналитического исследования CB Richard Ellis, доля свободных площадей для сегмента класса А значительно превысила аналогичный показатель для сегмента класса В. По данным CB Richard Ellis, если в конце 2008 года доля свободных помещений класса А была 9%, то в конце 2009 она поднялась до 27%, что составляет 460 тыс. кв. м. Доля свободных площадей в сегменте класа В в 2009 году держалась на уровне 17%, в IV квартале понизилась до 16%.

Несмотря на то, что спрос на помещения класса А является стабильным, этого недостаточно для того, чтобы поглотить значительный объем пустующих помещений в данном сегменте. Высокий объем свободных площадей класса А объясняется тем, что перед кризисом многие девелоперы не спешили подписывать предварительные договоры аренды на строящиеся здания класса А, они предпочитали подождать окончания строительства и подписать договоры на уже построенные объекты, добиваясь максимальной ставки аренды.

Таким образом, когда начался кризис, многие объекты класса А были пустыми, и девелоперам до сих пор не удается сдать в аренду данные помещения даже по гораздо более низким ставкам. В 2010 году возможен выход на рынок еще 300 тыс. кв. м помещений класса А, что не позволит значительно снизиться уровню свободных площадей в данном сегменте. Сложность в сдаче помещений класса А для многих девелоперов в том, что более 65% свободных помещений класса А находятся в состоянии без отделки, что требует дополнительных инвестиций во внутреннюю отделку.

По данным компании Knight Frank, уровень вакантных площадей в бизнес-центрах класса А составляет 19,5%, в офисных зданиях класса В – 21,3%. Аналитики компании подтверждают, что собственники бизнес-центров, введенных в эксплуатацию в 2009 году, действительно испытали серьезные трудности со сдачей площадей в аренду.

Наиболее острой ситуация была в I квартале 2009 года, когда на рынок вышел рекордный объем новых площадей. Колоссальное давление со стороны предложения на фоне практически полного отсутствия спроса привело к снижению арендных ставок и росту уровня вакантных площадей. Именно тогда в новых бизнес-центрах действительно пустовало около 80% площадей. В дальнейшем сокращение объемов ввода и постепенный рост поглощения привели к снижению доли свободных площадей в новых бизнес-центрах в среднем до 40–50%.

СТАВКИ АРЕНДЫ, ЦЕНЫ ПРОДАЖИ

В течение 2009 г. наблюдалось неуклонное снижение уровня средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды.

За 2009 г. средневзвешенные ставки аренды упали на 50% (класс А) и на 40% (класс В).

Интересно отметить, что ставки аренды в отношении зданий класса В продемонстрировали рост в IV квартале 2009 г. Объясняется данный факт спросом на здания класса В, что позволило их собственникам заявлять более высокие ставки по сравнению с теми, на которые они ориентировались ранее. На данный момент не ясно, насколько показательно или устойчиво данное явление; нельзя исключить, что первое полугодие 2010 г. продемонстрирует противоположную тенденцию.

ТЕНДЕНЦИИ

■ Появилась тенденция к уменьшению срока договора аренды: средний срок аренды – 3–5 лет.

■ Появилась тенденция к использованию рубля в качестве валюты договоров. Данная тенденция характерна для договоров, заключенных в отношении зданий класса В.

■ Основной объем сделок заключался в отношении помещений с выполненными отделочными работами.

■ Наибольшей корректировке подверглись условия предварительных договоров аренды (т. е. заключенных в отношении объектов, не имевших Свидетельства о собственности на момент заключения договора), подписанных до 2009 г.

■ Меняется структура собственности на офисные здания: кредитующие организации реализуют свое право на площади в кредитуемых объектах. Таким образом, объект недвижимости может иметь более одного собственника, каждый из которых может иметь собственную стратегию реализации данного объекта; что непосредственно влияет на условия аренды такого объекта.

■ Реагируя на изменения экономических условий, арендаторы и арендодатели стремились найти взаимоприемлемые решения в рамках действующих договоров аренды для сохранения арендных отношений, что подтверждается заявленными сделками. Совокупный объем сделок по изменению условий в действующих договорах аренды составил 196 000 кв. м. Данный тип сделок характерен исключительно для рынка, переживающего качественное изменение.

■ Основной объем сделок состоялся в отношении офисных зданий, расположенных в пределах Третьего транспортного кольца. Таким образом, наибольшую активность арендаторы и покупатели проявили в отношении зданий, расположенных ближе к центру города.

■ Некоторые застройщики предприняли экстраординарные усилия для привлечения арендаторов. Как правило, такие усилия предпринимались с целью реализации объектов, арендуемая площадь которых превышает 30 000 кв. м и которые были введены в эксплуатацию в 2009 г.

■ В IV квартале 2009 года ряд застройщиков объявили о возобновлении работ на ранее «замороженных» объектах, что отражает их уверенность в стабилизации рынка и ожидаемом восстановлении спроса.

Транспортные услуги

Обзор и сегментация легкового автотранспорта для корпоративных парков

Большинство компаний – участников рынка предоставления автотранспортных услуг 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.

Корпоративные клиенты все чаще выбирают автомобили импортных марок. Крупные компании отказались от приобретения устаревших автомобилей в пользу, например, Ford Focus, Hyundai Accent и Sonata производства ТагАЗа.

В то же время, у отечественного автопроизводителя остаются преимущества для корпоративных парков: низкая стартовая цена, невысокая развитость сервисных мощностей для иномарок в регионах.

Корпоративные клиенты смотрят не только на стартовую цену, но и на стоимость владения. Это отмечают даже представители премиум-сегмента. Критерием приобретения часто выступает не цена автомобиля, а так называемый индекс TCO (total cost of ownership, или совокупная стоимость владения в месяц).

А по этому показателю, российские автомобили нередко проигрывают иномаркам. В частности, "Газель" в эксплуатации не дешевле Ford Transit, а Lada-110 уступает и Renault Logan, и Ford Focus, даже если не брать внеплановые поломки.

Дело в том, что стоимость сервиса у официальных дилеров на отечественные и иностранные машины практически сравнялась, а российским автомобилям требуется более частое регламентное обслуживание.

Автомобили премиум-сегмента приобретаются для топ-менеджмента компаний, дипломатическими организациями и государственными структурами.

Значительную долю (более 25%) среди корпоративных клиентов занимают государственные структуры – это Аппарат правительства и

Управление делами Президента РФ, Государственная дума РФ, МВД, Минобороны России, юстиция, другие министерства.

С началом производства иномарок в России госструктуры, имеющие предписание поддерживать отечественные предприятия, получили возможность использовать автомобили иностранных брэндов. Так, автомобили Ford Focus, выпускаемые во Всеволожске, поступают на службу в Министерство внутренних дел РФ и другие госорганы.

На калининградских BMW ездят представители Администрации Президента.

Собираемая в Ижевске с осени прошлого года модель Kia Spectra привлекла внимание чиновников из областных и районных администраций.

Ряд министерств и ведомств (например, МЧС) большое внимание уделяют продукту СП «GM-АвтоВАЗ» – автомобилю Chevrolet-Niva.

С помощью служебных машин решается несколько задач. Прежде всего, это сфера грузовых и пассажирских автоперевозок.

В этом случае функция автомобильного транспорта – определяющая, поскольку на нем, собственно, и строится весь бизнес.

Западные транспортные компании обновляют свой парк каждые три-четыре года, российские – после того, как затраты на ремонт автомобилей начинают превышать доходы от их применения, то есть после пяти–семи лет непрерывной эксплуатации.

Автомобильный аутсорсинг появился в России три года назад. В Старом Свете подобные услуги чрезвычайно востребованы и считаются эффективным инструментом управления крупными парками. Российские предприниматели–владельцы автопарков пока только присматриваются к таким услугам, поэтому 95% клиентов аутсорсинговых компаний в РФ – иностранцы.

Услуги управления парками для корпоративных клиентов также пытались предоставлять и некоторые автодилеры, однако конкуренция на профильном рынке заставила их сконцентрироваться на продажах и обслуживании машин.

Сегодня на российском рынке действуют как российские, так и иностранные игроки. Крупнейшие из них – CarPool, Пятое колесо менеджмент, Rekanz и ALDAutomotive – контролируют около 90% московского рынка управления автопарком. Оставшиеся 10% приходятся на более мелкие компании, предлагающие услугу управления автопарками в качестве сопутствующей.

По данным авторитетного издания "Автобизнес", российский рынок управления автопарками растет на уровне 10% в год. На данный момент количество машин, которыми управляют аутсорсинговые компании, исчисляется несколькими тысячами, однако, как считают специалисты, уже через два-три года в управлении аутсорсинговых компаний будет находиться до 50 тыс. машин.

С учетом средней цены в 25 евро в месяц за управление одним автомобилем (она идентична средней европейской) эксперты оценивают потенциал рынка аутсорсинга в 100–150 млн. евро в год.

Основные производители и модели легковых автомобилей, используемых в автопарках

Маркой Ford укомплектовано около 25% корпоративного сегмента. В числе клиентов Ford компании разных секторов: здесь есть и таксомоторные перевозчики (как московские "Автолайн", "Новое желтое такси", так и региональные из Ярославля и Красноярска), и компании сектора FMCG (Nestle, Mars, Heineken, JTI, BAT, Philip Morris), и "связисты" из МТС, и "фармацевты" из Solvay Pharma, и госструктуры (Управление делами президента РФ, управление ФНС, МВД). Активно закупаются автомобили у производителей спецмашин - для инкассаторов и «скорой помощи».

Hyundai развивается в основном за счет популярности моделей местной сборки - Sonata и Accent. До 10% объема продаж ТагАЗа приходится на корпоративных клиентов. По импортируемым Hyundai эта доля куда меньше - 5%. В основном корпоративные клиенты берут Elantra и Getz.

Близкая к Ford доля корпоративных продаж в общем портфеле российских заказов у Renault. Эксперты полагают, что планируется реализовать 100 тыс. машин, из которых 60 тыс.- Logan местной сборки) Renault значительно приблизится к Ford.

Mitsubishi и Nissan удерживают достаточно высокие места. Что касается Toyota, то эксперты отмечают наличие в модельной гамме хороших автомобилей для руководителей компаний - Camry и популярного внедорожника Land Cruiser.

В премиум-сегменте корпоративных продаж лидирует Audi, опережая конкурентов из BMW. Доля корпоративных продаж составляет порядка 15%-20%. У корпоративных клиентов наибольшей популярностью пользуется Audi A6, которая занимает более 45% объема корпоративных продаж марки. В BMW корпоративные продажи составляют около 12% от общего объема, и эта цифра постоянно растет.

Розничные продажи легковых машин Peugeot в России в прошлом году существенно отстали от общей динамики рынка, и, видимо, компания решила наверстать упущенное за счет коммерческих моделей (таких, как Partner и Boxer). Планируется значительно поднять реализацию этих автомобилей. Как результат, нерозничные продажи «Пежо Рус Авто» резко пошли вверх: если прежде на долю юридических лиц приходилось около 5% от общего объема сбыта, то уже в текущем году данный показатель приблизился к 10%.

Компания SOKIA, официальный дистрибьютор автомобилей Kia в России, также рассчитывает на серьезный рост корпоративных продаж, в основном за счет Kia Spectra, пользующейся наибольшей популярностью среди моделей южнокорейской марки. Как правило, Kia Spectra приобретают

таксомоторные компании и компании, занимающиеся прокатом и арендой автомобилей. Объемы сделок варьируются от 20 до 100 ед.

В этом году на рынок стремительно ворвалась GM с брэндом Chevrolet. Доступный Lanos уже приглянулся таксопаркам и прокатным компаниям. Доля корпоративных продаж у Chevrolet составляет порядка 20% от общего объема.

2.2. Приоритетные направления деятельности 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 2009г. составила 64,0% от общего объема выручки Общества, в 2010г. должен составить 62,5%. 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.

После оформления в собственность площадей в построенном новом административно-офисном здании, расположенном по адресу: ул. Народного Ополчения, д. 40, корп. 2, начиная с октября-ноября 2010 года, планируется увеличение количества сдаваемых в аренду площадей. В связи с этим объем выручки, полученной от аренды помещений, будет увеличен.

Помимо этого, в собственность Общества в 2009 году были переданы 2 (два) объекта недвижимого имущества, расположенные по адресам: ул. Героев-Панфиловцев, д. 1, корп. 3 и Красносельский туп., д. 5. В соответствии с разработанными и утвержденными технико-экономическими обоснованиями выручка от сдачи в аренду данного недвижимого имущества начнет поступать со II (второго) полугодия 2010 года. К сожалению, переданные объекты, для доведения до состояния способного приносить доход, потребовали значительных капитальных вложений.

Структура доходов от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества в 2009 году:

табл.3

Адрес	Доход	% к итогу
Ул. Новый Арбат, д.36/9	451 469 710	88,5%
Рублевское шоссе, д.121	22 118 644	4,3%
Ул. Расплетина, д.12, корп. 2	18 994 310	3,7%
Новый Арбат, д.11, стр.1	17 568 395	3,5%
Итого:	**510 151 058**	100%

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

1. Москва, ЦАО, р-н Арбат
ул. Новый Арбат, д.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, магазин, отделение банка, салон красоты, химчистка, медпункт, киоски, аптечный пункт.
Тип планировки	Свободная + кабинетная
Отделка	По усмотрению арендатора

Поддержание здания в нормальном работоспособном состоянии требует постоянных ежегодных вложений в виде как ремонта (текущего и капитального) так и реконструкции части инженерно-технических систем.

2. Москва, СЗАО, р-н Щукино

ул. Расплетина, д.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
Отопление	Центральное
Система безопасности	Круглосуточная охрана
Инфраструктура	Кафе
Тип планировки	Свободная + кабинетная
Отделка	По усмотрению арендатора

3. Москва, ЦАО, р-н Арбат

ул. Новый Арбат, д. 11, стр.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, д. 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

6. Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино
ул. Героев-Панфиловцев, д. 1, корп. 3
Ближайшее метро: м. Сходненская

Тип и класс помещений	Нежилые помещения свободного назначения
Этажность	1 этаж
Конструкция здания	Панель
Общая площадь	588,5 кв.м.
Арендная площадь	588,5 кв.м.
Парковка (тип, емкость)	Наземная, стихийная
Вентиляция	Приточная
Кондиционирование	Отсутствует
Отопление	Центральное
Система безопасности	Отсутствует
Тип планировки	Квартирного типа
Отделка	Без отделки

7. Москва, ЦАО, р-н Красносельский

Красносельский туп., д. 5

Ближайшее метро: м. Красносельская

Тип и класс помещений	Нежилое помещение учрежденческого типа
Этажность	1 этаж
Конструкция здания	Кирпич
Общая площадь	188,6 кв.м.
Арендная площадь	188,6 кв.м.
Парковка (тип, емкость)	Наземная, стихийная
Вентиляция	Естественная
Кондиционирование	Отсутствует
Отопление	Центральное
Система безопасности	Отсутствует
Тип планировки	Квартирного типа, кабинетная
Отделка	Требуется ремонт

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»,
- другим юридическим и физическим лицам.

Автобаза оказывает дополнительные услуги по мойке автомобилей, сдаче в аренду автотранспорта и погрузочно-уборочной техники, предоставлению складских помещений, ангаров и парковочных мест.

Во втором полугодии 2010 года планируется получить по договору соинвестирования с ОАО «Москапстрой» гараж по адресу 3-я Хорошевская ул. Дом 7, куда будет переведена автобаза. В то же время будут сданы в аренду места в гараже по ул. Новый Арбат д.36. Это планировалось осуществить в 2009 году, но по объективным причинам ОАО «Москапстрой» не смогло осуществить сдачу объекта в эксплуатацию.

Количество техники в 2009г. составило 158 автомобилей (***138 легковых автомобиля, 12 микроавтобусов, 1 автобус, 2 грузовых автомобиля и 5 единиц уборочной техники***) Также в 2010 г. планируется провести обновление парка автомобилей на 10%, сохранив общее количество автомобилей на уровне 2009 года.

Доход автобазы за 2009 год
(31,7% от общего объема выручки)

табл.4

Организация	Сумма	% к итогу
Контрольно-счетная палата г. Москвы	22 642 150	9
ГУП «Автохозяйство ФХУ Мэрии Москвы»	166 879 061	66
ГУП «Медцентр»	34 537 898	14
Прочие бюджетные организации	13 135 442	5
Прочие коммерческие организации	6 654 439	3
Аренда автотранспорта	2 911 695	1
Аренда площадей	4 738 430	1
Прочие	1 274 870	1
Итого, тыс.руб.:	**252 773 985**	**100**
План по смете, тыс. руб.	249 785 068	
Отклонение, тыс.руб.:	2 988 917	
Выполнение плана:	101,2%	

Оказание прочих услуг.

В 2009 году ОАО «Олимп» предоставляло следующие виды услуг в виде:

- ► сдачи в аренду рекламных площадей,
- ► сдачи в аренду оборудования,
- ► предоставление услуг по фотографированию, установке и обслуживанию электронных замков, техническому обслуживанию охранных сигнализаций и пр.

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

Структура доходов от оказания прочих услуг

табл.5

Подразделение	Доход	% к итогу прочих доходов	% от общей суммы доходов
Услуги по фотографированию, установке и обслуживанию электронных замков, техническому обслуживанию охранных сигнализаций и пр.	18 233 935	53,5%	2,3%
Услуги по сдаче в аренду рекламных площадей	1 013 138	3,0%	0,1%
Услуги по сдаче в аренду оборудования	14 858 292	43,5%	1,9%
Итого:	34 095 365	100%	4,3%

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 в сфере аренды недвижимости

табл.6

№ 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»	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
4	«Forum Properties»	Москва, ул. Ниж. Красносельская, 35/1а	380 000 кв. м	0,038	0,042

«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.

«CB Richard Ellis»

http://www.cbre.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

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.

«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.

«Forum Properties»

http://www.forum-prp.ru/index.php

Forum Properties является профессиональной управляющей компанией, предоставляющей полный спектр услуг в области управления и эксплуатации коммерческой и жилой недвижимости: от управления активами, продажи и сдачи помещений в аренду, административно-правового менеджмента до инженерно-технической эксплуатации.

Анализ факторов конкурентоспособности акционерного общества

табл.7

Определяющий фактор	Рейтинг важности фактора	ОАО «Олимп»	«Colliers International»	«CB Richard Ellis»	«Forum Properties»	«The Sawatzky group of companies»
Спектр услуг	0,4	**4**[1]	5	5	5	5
Цена	0,3	**4**	5	4	5	4
Качество услуг	0,2	**5**	5	5	5	5

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

Определяющий фактор	Рейтинг важности фактора	ОАО «Олимп»	«Colliers International»	«CB Richard Ellis»	«Forum Properties»	«The Sawatzky group of companies»
Профессионализм обслуживания	0,05	**5**	5	5	4	5
Управление и эксплуатация зданием	0,05	**5**	5	5	5	5
Итоговое значение конкурентоспособности акционерного общества	1	**4,3**	5	4,7	4,7	4,7

Факторы риска

Внешние факторы риска

Внешние факторы риска - это такие явления, события, организации и люди, которые извне влияют на Ваш бизнес и являются причинами вероятных потерь.

Таких внешних факторов риска существует множество, они взаимосвязаны и взаимозависимы, их влияние на бизнес подчинено сложным законам.

Классификация внешних факторов риска по следующим группам:

1. Факторы конкуренции
2. Факторы региональной экономической ситуации
3. Факторы национальной экономической ситуации
4. Факторы техногенных ситуаций
5. Факторы природных катаклизмов
6. Факторы социальной ситуации
7. Факторы политической ситуации
8. Факторы ситуации на финансовых рынках
9. Факторы правовой ситуации в сфере бизнеса
10. Факторы криминального свойства

Внутренние факторы риска

Внутренними причинами предпринимательских рисков часто являются несовершенство структуры организации, ошибки управления бизнесом, отсутствие у персонала мотивации на добросовестный труд, а часто даже саботаж, вредительство, воровство, предательство сотрудников.

Для успешного управления предпринимательскими рисками выделяются следующие группы внутренних факторов риска:

1. Факторы операционно-технологические
2. Факторы административно-управленческие
3. Факторы инженерно-научные
4. Факторы организационно-структурные
5. Факторы криминального свойства
6. Человеческие факторы.

Объекты риска

Объекты риска - это все то, что подвержено влиянию внутренних и внешних факторов. Это все то, чье изменение в результате такого влияния приводит ухудшению состояния всего бизнеса, ведет к потерям и ущербу.

Выделяются следующие группы объектов риска, подлежащих защите:

1. Имущество (земля, здания и сооружения, оборудование, транспорт, права и привилегии, торговые марки и бренды, ноу-хау, опыт, гудвил, репутация, интеллектуальная собственность)

2. Доходы (процесс получения, деловые отношения, прибыль, платежи к получению)

3. Свобода от ответственности (опасность продукции, опасность производства, опасность правонарушений)

4. Ключевой персонал (жизнь и здоровье, деловая репутация, связи, личные доходы, личная свобода, уникальные личные качества)

Управление рисками

Мероприятия по минимизации рисков в области управления персоналом

- трудовые договоры с вновь принимаемыми работниками, заключать на определенный срок, в зависимости от предполагаемого объема работы (на период действия договоров с обслуживаемыми организациями, сезонные работы, работы подряда и другая работа на срок менее 2 лет);
- провести анализ должностных инструкций работников;
- пересмотреть и внести изменения в должностные инструкции работников в соответствии с проведенным анализом;
- ужесточить учет рабочего времени работников с ежедневным анализом (приход, уход, использование рабочего времени) и ежемесячным докладом руководителю;
- провести аттестацию квалификации работников на профпригодность занимаемой им должности;
- организовать информационный стенд, размещать на нем информацию об отличившихся работниках, дисциплинарных взысканиях, нарушениях, приказы, грамоты и т.д.;
- разработать систему мотивации работников за бережное отношение к имуществу Общества, дополнительную работу и т.д. (премии, грамоты и пр.);
- пересмотреть штатное расписание, установить фиксированные оклады работникам, ежемесячно устанавливать надбавку к окладу за квалифицированно выполненную работу, высокую производительность труда и т.д.

Мероприятия по минимизации рисков в области управления недвижимостью

- на период экономического кризиса, а именно с 2009-2011 гг. установить для якорных арендаторов фиксированную ставку арендной платы без повышения;
- в период экономического кризиса заключать долгосрочные договоры аренды (на срок до 2012г.) с арендаторами, занимающими площадь помещений от 1000 кв.м.;
- увеличение насыщенности инфраструктуры мест общего пользования (бесплатные газеты и журналы);
- расширение ассортимента зоны розничной торговли на первом этаже;
- на период 2 (второго) полугодия 2010г. выборочно предусмотреть возможность постоянным арендаторам оплачивать арендную плату помесячно;
- взять за практику сдавать в аренду помещения с косметическим ремонтом, а также меблированные помещения;
- на период экономического кризиса совместно с эксплуатирующей организацией просчитать и установить на период 2010-2011гг. фиксированную стоимость услуг на эксплуатацию здания без повышения;
- заменить по зданию все лампы накаливания на энергосберегающие;
- контролировать расход электроэнергии в здании (места общего пользования) в светлое время суток, а в выходные (праздничные) дни, в общем по зданию;
- заменить лампы наружного освещения здания на более экономичные;
- определить необходимый минимум подсветки здания в темное время суток и не использовать освещение сверх необходимого;
- ужесточить контроль над ремонтными работами в здании, целесообразность и необходимость проведения ремонтных работ по зданию, план проведения ремонтных работ по зданию, проведение тендеров на закупку материалов, контроль за качеством и сроками проведения ремонтных работ.

Мероприятия по минимизации рисков в области деятельности автобазы

- разработать систему мотивации водителей за безаварийную езду, бережное эксплуатирование, отсутствие перепробегов, рациональную езду (премии, грамоты, льготная стоянка личного автомобиля, скидка на автомойку, скидка на бензин и т.д.);
- расширение обслуживаемых организаций и, следовательно, получение дополнительного дохода;
- использовать гарантийные автомобили, ужесточить контроль над затратами на ремонт автомобилей;

- своевременная и отлаженная реализация автомобилей вышедших из эксплуатации;
- снизить простой автомобилей;
- уменьшить «холостые» пробеги; ужесточить контроль за перепробегами автомобилей;
- увеличить выход автомобилей на линию.

Мероприятия по минимизации рисков в области финансово-экономического сектора

- создать центры финансовой ответственности с разработкой единой методологии их деятельности;
- определить показатели оценки деятельности каждого ЦФО;
- разработать методологию мотивации руководителей центров финансовой ответственности;
- перейти на позаказный метод учета затрат на автобазе с целью выявления наиболее или наименее рентабельных договоров и принятия своевременных управленческих решений; с этой целью разработать методологию позаказного учета затрат на автобазе и внести соответствующие изменения в учетную политику Общества;
- производить постоянную экономическую экспертизу заключаемых договоров, регулярный анализ цен на товары, работы и услуги;
- участие в тендерах (конкурсах), проводимых Правительством города Москвы на заключение госконтрактов;
- выдавать ежеквартальные рекомендации центрам финансовой ответственности по результатам анализа финансово-хозяйственной деятельности;
- внедрение принципов горизонтальной интеграции совместно с обществами, входящими в холдинг и дружественными организациями (ГУП «Автохозяйство Мэрии Москвы», ГУП «Медицинский центр», ГАУ «ФХУ Мэрии Москвы».;
- создание виртуального единого конъюнктурного снабженческо-сбытового отдела;
- внедрение электронного документооборота.

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, мотивации 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.

На стратегию развития Общества, равно как на его перспективы и планы развития, большое значение оказывают решения собственника в виде обязательных предписаний изложенных в постановлениях и распоряжениях Правительства Москвы. Так первоначально Постановлением Правительства Москвы № 763-ПП 2002 г. «О строительстве многофункционального комплекса зданий с подземно-наземными автостоянками по адресу: ул. Новый Арбат вл. 36/9» ОАО «Олимп» планировалось после строительства второй очереди комплекса зданий по ул. Новый Арбат 36/9 30% вновь построенных площадей внести в уставный капитал Общества. В новой редакции данного документа от апреля 2009 года, это не предусмотрено

За последний год 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, сдача в аренду без отделки, ещё полтора года 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 Обществу 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 и на основании Директивы Собственника, вложение в новые 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.

Дополнительно, в целях дальнейшей диверсификации с одной стороны, и консолидации активов с другими государственными организациями (ГУП «Медицинский центр Мэра и Правительства Москвы», ГУП «Автохозяйство ФХУ Мэрии Москвы» и др.) возможно расширение видов деятельности, таких как:

- предоставление в долгосрочную аренду специализированного оборудования;
- совместной деятельности в области транспорта;
- объединение усилий в решении совместных социальных программ.

3.2. Принципы корпоративного управления

Корпоративное поведение должно быть основано на уважении прав и законных интересов его участников и способствовать эффективной деятельности Общества, в том числе увеличению стоимости активов Общества, созданию рабочих мест и поддержанию финансовой стабильности и прибыльности Общества.

Основой эффективной деятельности и инвестиционной привлекательности Общества является доверие между всеми участниками корпоративного поведения. Принципы корпоративного поведения, содержащиеся в настоящей главе, направлены на создание доверия в отношениях, возникающих в связи с управлением.

Принципы корпоративного поведения – это исходные начала, лежащие в основе формирования, функционирования и совершенствования системы корпоративного управления Обществ.

Принципы корпоративного поведения, приведенные ниже, сформулированы с учетом Принципов корпоративного управления Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), международной практики в сфере корпоративного поведения, а также опыта, накопленного в России со времени принятия Федерального закона «Об акционерных обществах».

1. Практика корпоративного поведения должна обеспечивать акционерам реальную возможность осуществлять свои права, связанные с участием в Обществе.

1.1. Акционерам должны быть обеспечены надежные и эффективные способы учета прав собственности на акции, а также возможность свободного и быстрого отчуждения принадлежащих им акций.

1.2. Акционеры имеют право участвовать в управлении акционерным м путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности

Общества на общем собрании акционеров. Для осуществления этого права рекомендуется обеспечить, чтобы:
(1) порядок сообщения о проведении общего собрания акционеров давал акционерам возможность надлежащим образом подготовиться к участию в нем;
(2) акционерам была предоставлена возможность ознакомиться со списком лиц, имеющих право участвовать в общем собрании акционеров;
(3) место, дата и время проведения общего собрания были определены таким образом, чтобы у акционеров была реальная и необременительная возможность принять в нем участие;
(4) права акционеров требовать созыва общего собрания и вносить предложения в повестку дня собрания не были сопряжены с неоправданными сложностями при подтверждении акционерами наличия этих прав;
(5) каждый акционер имел возможность реализовать право голоса самым простым и удобным для него способом.
1.3. Акционерам должно быть предоставлена возможность участвовать в прибыли Общества. Для осуществления этого права рекомендуется:
(1) установить прозрачный и понятный акционерам механизм определения размера дивидендов и их выплаты;
(2) предоставлять достаточную информацию для формирования точного представления о наличии условий для выплаты дивидендов и порядке их выплаты;
(3) исключать возможность введения акционеров в заблуждение относительно финансового положения Общества при выплате дивидендов;
(4) обеспечить такой порядок выплаты дивидендов, который не был бы сопряжен с неоправданными сложностями при их получении;
(5) предусмотреть меры, применяемые к исполнительным органам в случае неполной или несвоевременной выплаты объявленных дивидендов.
1.4. Акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об Обществе. Это право реализуется путем:
(1) предоставления акционерам исчерпывающей информации по каждому вопросу повестки дня при подготовке общего собрания акционеров;
(2) включения в годовой отчет, предоставляемый акционерам, необходимой информации, позволяющей оценить итоги деятельности Общества за год;
(3) введения должности корпоративного секретаря (далее – секретарь Общества), в задачи которого входит обеспечение доступа акционеров к информации об Обществе.
1.5. Акционеры не должны злоупотреблять предоставленными им правами.
Не допускаются действия акционеров, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другим акционерам или Обществу, а также иные злоупотребления правами акционеров.
2. Практика корпоративного поведения должна обеспечивать равное отношение к акционерам, владеющим равным числом акций одного типа

(категории). Все акционеры должны иметь возможность получать эффективную защиту в случае нарушения их прав.
Доверие к Обществу в очень большой степени основывается на равном отношении Общества к равным акционерам. Равными акционерами считаются акционеры, владеющие одинаковым числом акций одного типа (категории). Соблюдение данного принципа обеспечивается:
(1) установлением порядка ведения общего собрания, обеспечивающего разумную равную возможность всем лицам, присутствующим на собрании, высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы;
(2) установлением порядка совершения существенных корпоративных действий, позволяющего акционерам получать полную информацию о таких действиях и гарантирующего соблюдение их прав;
(3) запретом осуществлять операции с использованием инсайдерской и конфиденциальной информации;
(4) избранием членов совета директоров и генерального директора в соответствии с прозрачной процедурой, предусматривающей предоставление акционерам полной информации об этих лицах;
(5) предоставлением генеральным директором и иными лицами, которые могут быть признаны заинтересованными в совершении сделки, информации о такой заинтересованности;
(6) принятием всех необходимых и возможных мер для урегулирования конфликта между органом Общества и его акционером (акционерами), а также между акционерами, если такой конфликт затрагивает интересы Общества (далее – корпоративный конфликт).
3. Практика корпоративного поведения должна обеспечивать осуществление советом директоров стратегического управления деятельностью Общества и эффективный контроль с его стороны за деятельностью исполнительных органов Общества, а также подотчетность членов совета директоров его акционерам.
3.1. Совет директоров определяет стратегию развития Общества, а также обеспечивает эффективный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества. С этой целью совет директоров утверждает:
(1) приоритетные направления деятельности Общества;
(2) ключевые показатели эффективности финансово-хозяйственной деятельности Общества, стратегический бизнес- план и оперативные бюджеты ;
(3) процедуры внутреннего контроля.
3.2. Состав совета директоров Общества должен обеспечивать наиболее эффективное осуществление функций, возложенных на совет директоров. Для этого рекомендуется, чтобы:
(1) члены совета директоров избирались посредством прозрачной процедуры, учитывающей разнообразие мнений акционеров, обеспечивающей соответствие состава совета директоров требованиям законодательства и позволяющей избирать независимых членов совета директоров (далее – независимый директор);

(2) в состав совета директоров входило достаточное количество независимых директоров;
(3) процедура определения кворума заседаний совета директоров обеспечивала участие неисполнительных и независимых директоров.
3.3. Рекомендуется, чтобы члены совета директоров активно участвовали в заседаниях совета директоров и комитетов совета директоров.
Рекомендуется, чтобы заседания совета директоров проводились:
(1) регулярно в соответствии со специально разработанным планом;
(2) в очной или в заочной формах в зависимости от важности рассматриваемых вопросов.
В совете директоров рекомендуется создавать комитеты для предварительного рассмотрения наиболее важных вопросов, относящихся к компетенции совета директоров:
(1) комитет по стратегическому планированию способствует повышению эффективности деятельности Общества в долгосрочной перспективе;
(2) комитет по аудиту обеспечивает контроль совета директоров за финансово-хозяйственной деятельностью Общества;
(3) комитет по кадрам и вознаграждениям способствует привлечению к управлению квалифицированных специалистов и созданию необходимых стимулов для их успешной работы;
(4) комитет по урегулированию корпоративных конфликтов способствует предотвращению и эффективному разрешению корпоративных конфликтов.
Совет директоров также может рассматривать вопрос об учреждении других комитетов, в том числе комитета по управлению рисками, комитета по этике.
3.4. Совет директоров обеспечивает эффективную деятельность исполнительных органов Общества и контролирует ее.
Для достижения данной цели рекомендуется, чтобы совет директоров:
(1) был наделен правом приостанавливать полномочия генерального директора (управляющей организации, управляющего) Общества;
(2) определял требования к кандидатам на должности генерального директора (управляющей организации, управляющего) и членов правления Общества;
(3) утверждал условия договоров с генеральным директором (управляющей организацией, управляющим), членами правления Общества, включая условия о вознаграждении и иных выплатах.
4. Практика корпоративного поведения должна обеспечивать исполнительным органам Общества возможность разумно, добросовестно, исключительно в интересах Общества осуществлять эффективное руководство текущей деятельностью Общества, а также подотчетность исполнительных органов совету директоров Общества и его акционерам.
4.1. Обществам рекомендуется создавать коллегиальный исполнительный орган (правление), к компетенции которого следует отнести решение наиболее сложных вопросов руководства текущей деятельностью Общества.

4.2. Состав исполнительных органов Общества должен обеспечивать наиболее эффективное осуществление функций, возложенных на исполнительные органы. Для этого:
(1) генеральный директор должен избираться в соответствии с прозрачной процедурой, предусматривающей предоставление акционерам полной информации об этом лице;
(2) при принятии решения о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации (управляющему) акционеры должны располагать полной информацией об управляющей организации (управляющем), включая информацию о рисках, связанных с передачей полномочий управляющей организации (управляющему), обоснование необходимости такой передачи, подтверждение наличия у управляющей организации (управляющего) средств для возмещения убытков Обществу в случае их возникновения по вине управляющей организации (управляющего), а также проект договора, заключаемого с управляющей организацией (управляющим);
(3) генеральный директор должен иметь достаточно времени для исполнения возложенных на них обязанностей.
4.3. Исполнительным органам рекомендуется действовать в соответствии с финансово-хозяйственным планом Общества.
4.4. Рекомендуется, чтобы вознаграждение генерального директора (управляющей организации, управляющего) и членов коллегиального исполнительного органа соответствовало их квалификации и учитывало их реальный вклад в результаты деятельности Общества.
5. Практика корпоративного поведения должна обеспечивать своевременное раскрытие полной и достоверной информации об Обществе, в том числе о его финансовом положении, экономических показателях, структуре собственности и управления в целях обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами Общества и инвесторами.
5.1. Акционеры должны иметь равные возможности для доступа к одинаковой информации.
5.2. Информационная политика Общества должна обеспечивать возможность свободного и необременительного доступа к информации об Обществе.
5.3. Акционеры должны иметь возможность получать полную и достоверную информацию, в том числе о финансовом положении Общества, результатах его деятельности, об управлении, о крупных акционерах Общества, а также о существенных фактах, затрагивающих его финансово-хозяйственную деятельность.
5.4. В Обществе должен осуществляться контроль за использованием конфиденциальной и инсайдерской информации.
6. Практика корпоративного поведения должна учитывать предусмотренные законодательством права заинтересованных лиц, в том числе работников Общества, и поощрять активное сотрудничество Общества и заинтересованных лиц в целях увеличения активов Общества, стоимости акций и иных ценных бумаг Общества, создания новых рабочих мест.

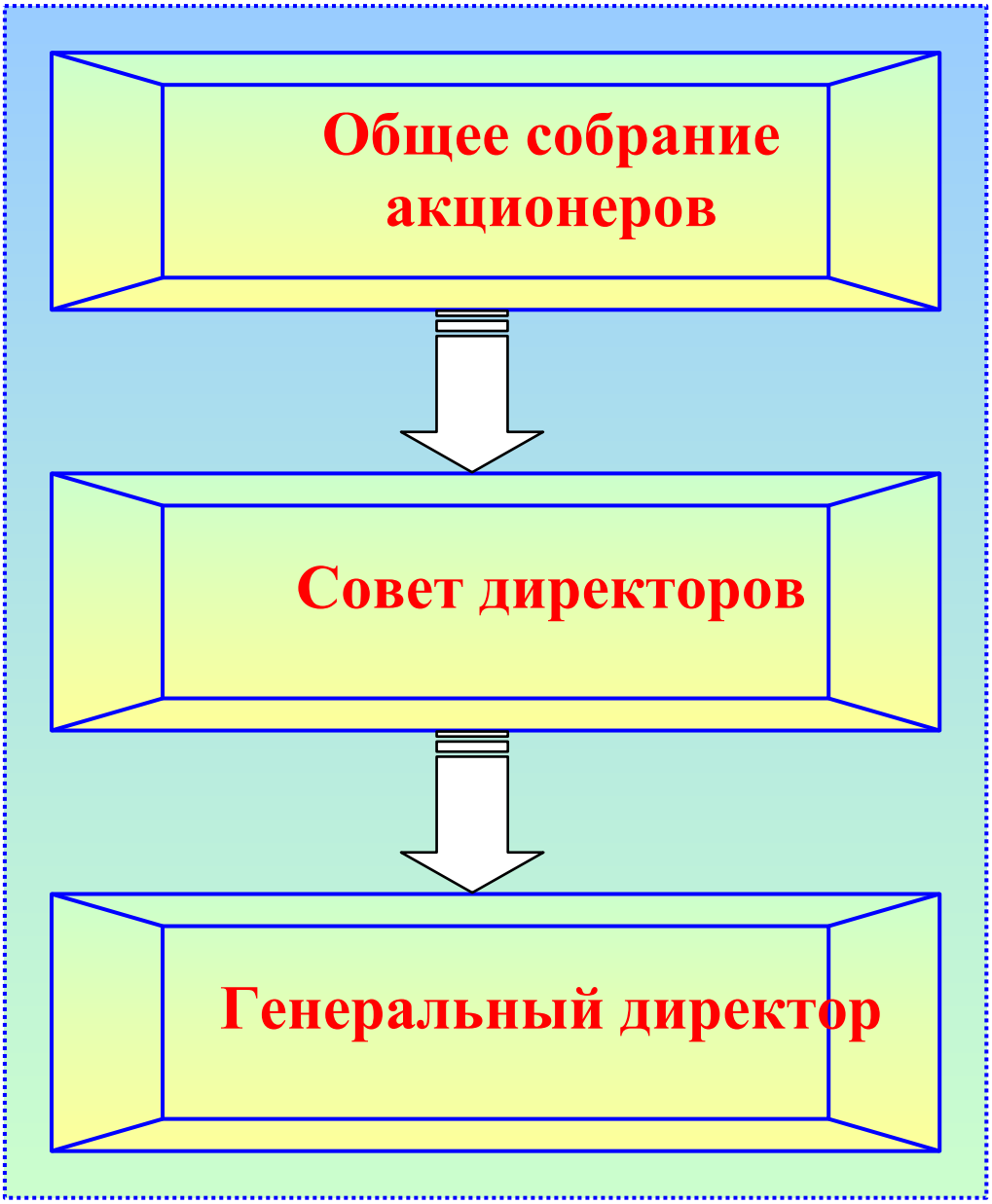
6.1. Для обеспечения эффективной деятельности Общества его исполнительные органы должны учитывать интересы третьих лиц, в том числе кредиторов Общества, государства и муниципальных образований, на территории которых находится или его структурные подразделения.
6.2. Органы управления Общества должны содействовать заинтересованности работников Общества в эффективной работе Общества.
7. Практика корпоративного поведения должна обеспечивать эффективный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества с целью защиты прав и законных интересов акционеров.
7.1. В Обществе рекомендуется создавать эффективно функционирующую систему ежедневного контроля за его финансово-хозяйственной деятельностью. Для этого рекомендуется, чтобы деятельность Общества осуществлялась на основе бюджетов, ежегодно утверждаемых советом директоров Общества.
7.2. Обществу рекомендуется разграничивать компетенцию входящих в систему контроля за его финансово-хозяйственной деятельностью органов и лиц, осуществляющих разработку, утверждение, применение и оценку системы внутреннего контроля. Разработку процедур внутреннего контроля рекомендуется поручить службе внутреннего контроля (далее – контрольно-ревизионная служба), независимой от исполнительных органов Общества, а утверждение процедур внутреннего контроля – совету директоров Общества.
7.3. В Обществе рекомендуется наладить эффективное взаимодействие внутреннего и внешнего аудита. С этой целью:
(1) комитет по аудиту оценивает кандидатов в аудиторы Общества;
(2) заключение аудиторской организации (аудитора) Общества до представления его на утверждение общим собранием акционеров представляется для оценки в комитет по аудиту.

3.3. Организационная структура и органы управления акционерного общества

схема 1

Структура органов управления Общества.

схема 2



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, возраст 54 года.
Занимаемая должность - первый заместитель руководителя Аппарата Мэра и Правительства Москвы, управляющий делами Мэра и Правительства Москвы.
Акциями общества не владеет.
Общий трудовой стаж 38 лет, время работы в должности Первого заместителя руководителя Аппарата Мэра и Правительства Москвы 2,5 года, в должности Управляющего делами Мэра и Правительства Москвы 9 лет.
Образование высшее. Квалификация юрист.
Иные должности в обществе или в других организациях не занимает.

Посконин Антон Юрьевич (Член совета директоров).

Родился 07 августа 1972 г. в г. Москве, возраст 37 лет.
Занимаемая должность - начальник управления Департамента имущества города Москвы.
Акциями общества не владеет.
Общий трудовой стаж 14 лет, время работы в данной должности 4 года.
Образование высшее. Квалификация математик.
Иные должности в обществе или в других организациях не занимает.

Крупин Олег Валерьянович (Член совета директоров).

Родился 07 ноября 1956 г. в г. Батуми, возраст 53 года.
Занимаемая должность - начальник ГАУ «ФХУ Мэрии Москвы».
Акциями общества не владеет.
Общий трудовой стаж 29 лет, время работы в данной должности 3,5 года.
Образование высшее. Квалификация экономист.
Иные должности в обществе или в других организациях не занимает.

Щербаков Сергей Павлович (Член совета директоров).

Родился 24 ноября 1956 г. в г. Москве, возраст 53 года.
Занимаемая должность - генеральный директор ООО «Олимп-Сервис».
Акциями общества не владеет.
Общий трудовой стаж 36 лет, время работы в данной должности 2,5 года.
Образование высшее. Квалификация 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, возраст 53 года.
Занимаемая должность - генеральный директор ОАО «Олимп».
Акциями общества не владеет.
Общий трудовой стаж 31 год, время работы в данной должности 18 лет.
Образование высшее. Квалификация 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.
Акциями общества не владеет.
Общий трудовой стаж 31 год.
Время работы в данной должности 18 лет.
Образование высшее.
Квалификация 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 двоих 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.
Прошел обучение в Российском институте директоров по программе «Корпоративный директор». Сертификат № 10/01/768-СД.
Имеет аккредитацию в качестве независимого эксперта, уполномоченного на проведение экспертизы на коррупционность. Свидетельство № 554.
Является действительным членом Российской академии естественных наук.

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».

Наградной знак «90 лет Войскам связи».

Грамотой Международной Ассамблеи столиц и крупных городов «10 лет МАГ».

Неоднократно награждался грамотами Правительства Москвы.

Ревизионная комиссия Общества.

Жемалева Наталья Алексеевна

Родилась 17 августа 1955 г. в г. Вильнюс, возраст 54 года.
Занимаемая должность - консультант сектора по работе с подведомственными предприятиями и объектами собственности планово-экономического управления Управления делами Мэра и Правительства Москвы.
Акциями общества не владеет.
Общий трудовой стаж 34 года, время работы на данной должности 1 год.
Образование высшее экономическое.
Квалификация экономист.
Иные должности в Обществе или в других организациях не занимает.

Токарева Марина Васильевна

Родилась 23 января 1961 г. в Москве, возраст 49 лет.
Занимаемая должность – заместитель начальника отдела, заместитель главного бухгалтера ГАУ «ФХУ Мэрии Москвы».
Акциями общества не владеет.
Общий трудовой стаж 31 год, время работы на данной должности 4,5 года.
Образование высшее.
Квалификация менеджер.
Иные должности в Обществе или в других организациях не занимает.

Шевандина Людмила Александровна

Родилась 16 сентября 1950 г. в г. Москве, возраст 59 лет.
Занимаемая должность - заместитель генерального директора ООО «Арбат-Финанс».
Акциями общества не владеет.
Общий трудовой стаж 37 лет, время работы на данной должности 2 года.
Образование высшее.
Квалификация инженер-электромеханик.
Иные должности в Обществе или в других организациях не занимает.

Заключение
по итогам ревизии финансово-хозяйственной деятельности
Открытого акционерного общества “Олимп”
за 2009 год

г. Москва 02 апреля 2010 г.

Ревизионная комиссия, утвержденная Распоряжением Департамента имущества города Москвы 4 июня 2009 года № 1703-р в составе: председатель Ревизионной комиссии - Шевандиной Людмилы Александровны и члены Ревизионной комиссии - Жемалевой Натальи Алексеевна и Токаревой Марины Васильевны, действующая в соответствии с законодательством РФ и Положением о Ревизионной комиссии ОАО “ОЛИМП” провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности “Общества” за 2009 год. Ревизия проводилась в период с 15 марта по 2 апреля 2010 года.

* * *

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

Учредителем Общества является город Москва в лице Департамента имущества города Москвы, владеющий с закреплением 100 % акций в государственной собственности города Москвы.

Новая редакция Устава Общества утверждена Распоряжением Департамента имущества города Москвы № 2426-р от 24 июня 2008 года.

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

Открытое акционерное общество “Олимп” (ЕГРН 1027700071387) состоит на учете в Межрайонной инспекции ФНС РФ № 48 по г. Москве (свидетельство серия 77 № 001822339 от 16 июня 2005 года), ИНН 7704233886, КПП 774850001.

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. На основании п.2в ст. 6 Федерального закона № 129-ФЗ от 21 ноября 1996 года

“О бухгалтерском учете” и в соответствии с договором об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета № 3 от 29.12.2007 г. бухгалтерский и налоговый учет ведется специализированной организацией ООО “Арбат-Финанс”.

Деятельность Общества направлена на выполнение работ, оказание услуг для исполнения городских социально-экономических заказов и извлечение прибыли. На лицензируемые виды деятельности в Обществе имеются лицензии.

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

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

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

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

Размер уставного капитала составляет 760 460 560 рублей и разделен на 760 460 560 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 рубль.

По состоянию на 31 декабря 2009 года основные активы Общества составляют:

Внеоборотные активы	- 1 736 611 тыс. руб.
в том числе:	
недвижимое имущество	- 657 142 тыс. руб.
капитальные вложения	- 884 658 тыс. руб.
долгосрочные финансовые вложения	- 59 111 тыс. руб.
Оборотные активы	- 625 234 тыс. руб.,
в том числе:	
краткосрочная дебиторская задолженность	- 373 996 тыс. руб.
краткосрочные финансовые вложения	- 65 828 тыс. руб.
денежные средства	- 72 153 тыс. руб.

Пассивы “Общества” составляют:

Капитал и резервы	- 1 584 895 тыс. руб.
в том числе:	
уставный капитал	- 760 461 тыс. руб.
добавочный капитал	- 172 748 тыс. руб.

резервный капитал - 31 565 тыс. руб.
нераспределенная прибыль - 620 121 тыс. руб.

Краткосрочные обязательства - 56 823 тыс. руб.
(кредиторская задолженность)

Чистые активы Общества составляют 1 584 895 тыс. руб. и превышают уставный капитал на 824 434 тыс. руб. или более чем в два раза.

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.

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 (аммортизация); 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 в тыс. руб.:

Виды услуг	Доходы	Расходы	Прибыль (+), убыток (-)
Сдача в аренду нежилых помещений	510 151	394 115	116 036
Транспортные услуги	252 774	239 233	12 986
ИТОГО:	762 925	633 348	129 022

Общая рентабельность за 2009 год составила 17 %.

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

С учетом прочих доходов и расходов балансовая прибыль Общества составляет - 171 274 тыс. руб.
Текущий налог на прибыль составляет - 34 632 тыс. руб.

Чистая прибыль Общества за 2009 год составляет - 135 670 тыс.руб.

Заключение комиссии

На основании изучения и анализа документов Общества, комиссия подтверждает достоверность данных в оценке активов, пассивов и финансовых результатов деятельности Общества за 2009 год, анализ отчетных данных позволяет сделать заключение о стабильном финансовом состоянии Общества, его платежеспособности, росте доходности продаж услуг и обоснованности произведенных затрат.

Председатель ревизионной комиссии Шевандина Л.А.

Члены ревизионной комиссии:

Жемалева Н.А.

Токарева М.В.

3.5. Информация о существенных фактах за отчетный период

Обществом совершены сделки, в том числе разработаны и реализуются по настоящее время следующие инвестиционные проекты:

1) Осуществление строительства административно-офисного здания с подземной автостоянкой по адресу улица Народного Ополчения, дом 40 максимальной общей площадью 9 994,3 кв. м., в том числе 7 661,3 кв. м - наземная часть, 2 333 кв.м. – подземная часть. Окончание строительства объекта по ППМ – 2012 год. Фактически строительство завершено. Идет подготовка к сдаче объекта комиссии и вводу в эксплуатацию.

2) Согласно протоколу встречи мэра Москвы Лужкова Ю.М. с президентом Республики Абхазия Багапш С.В. от 11.12.2007 года Общество продало, а субъект Российской Федерации город Москва в лице Департамента имущества города Москвы купил незавершенный строительством объект – недостроенный пансионат бывшего Госплана СССР, находящийся в г. Пицунда, общей площадью 12 970 кв. м., на земельном участке площадью 12,8 га;

3) В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 28 апреля 2009 года №365-ПП «О мерах по дальнейшей реализации постановления Правительства Москвы от 17 сентября 2002 г. № 763-ПП» Обществом и Закрытым акционерным обществом «ТАНТЬЕМА» проводились необходимые действия для реализации вышеуказанного Постановления;

4) В целях реализации распоряжения Правительства Москвы от 26 мая 2009 года № 1056-РП «Об увеличении уставного капитала ОАО «Олимп» и в связи с увеличением уставного капитала ОАО «Олимп» на общую сумму 92 297 000 (Девяносто два миллиона двести девяносто семь тысяч) рублей путем поведения дополнительной эмиссии обыкновенных именных бездокументарных акций в количестве 9 229 700 (Девять миллионов двести двадцать девять тысяч семьсот) штук номинальной стоимостью
1 (Один) рубль Департамент имущества города Москвы в счет оплаты приобретаемых в собственность акций дополнительного выпуска Общества передал в собственность Обществу следующие помещения:

- ул. Героев-Панфиловцев, д. 1, корпус 3, общей площадью 588,5 кв. м согласно плану ТБТИ;
- Красносельский тупик, дом 5, общей площадью 188,6 кв. м согласно кадастровому паспорту ТБТИ.

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

табл.8

Местонахож-дение земельного участка	Ул. Новый Арбат, дмвл. 36/9	Ул. Народного Ополчения, дом 40, корп. 2	Рублевское шоссе, вл. 121	МЖД, Киевское, 5 км, ст. Москва-Сортиро-вочная, вл. 9А	Ул. Расплетина, д.12, корп.1
Права на земельный участок (договор аренды земельного участка)	№ М-01-002981 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 04.09.2044г	До 09.12.2051г.	До 04.07.2019г.	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	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, дом 40, корп. 2	Рублевское шоссе, вл. 121	МЖД, Киевское, 5 км, ст. Москва-Сортиро-вочная, вл. 9А	Ул. Расплетина, д.12, корп.1
платы за землю, тыс.руб.					
Льгота по арендной плате, тыс.руб.	1050,0	нет	нет	нет	нет

4.3. Здания и сооружения в собственности Общества

табл.9

№ п/п	Наименование группы	Общая площадь помещений, кв.м	Год постройки /год реконст-рукции	Остаточная стоимость на 1 января 2010г. тыс. руб.	Месторасположение	Примечание
	Здания:					
1	Комплекс административных зданий	56.495,7	1969	291309,4	Новый Арбат, двл.36/9	
2	5-и этажное здание	4.242,2	1951	178590,6	ул. Расплетина, д. 12, к.1	
3	4-х этажное здание	2.984,8	1969	23537,9	Рублевское шоссе, двл.121	
4	Нежилые помещения	588,5	2007	63959,6	Ул. Героев-Панфиловцев дом. 1, корп. 3	
5	Нежилые помещения	188,6	1955	27875,9	Красносельский тупик дом 5	
6	Помещения	1.187,3	1968	64531,6	Новый Арбат, д.11. стр.1	
	Итого по зданиям:			**653 762,4**		
	Сооружения:					
7	Павильон	6,0	2000	150,8	Новый Арбат, двл.36/9	
8	Противопожарный водопровод		2002	1101,2	Новый Арбат, двл.36/9	
9	Система автоматического регулирования температуры		2002	297,0	Новый Арбат, двл.36/9	
10	Система автоматизации и диспетчеризации вентиляции в гаражах		2004	175,7	Новый Арбат, двл.36/9	
11	Устройство освещения верхней автостоянки здания		2006	527,4	Новый Арбат, двл.36/9	
12	Ограждение		2003	73,5	Ул. Народного Ополчения, д. 40	

№ п/п	Наименование группы	Общая площадь помещений, кв.м	Год постройки /год реконст-рукции	Остаточ-ная стоимость на 1 января 2010г. тыс. руб.	Месторасположе-ние	При-меча-ние
13	Металлическое ограждение		2005	181,3	Ул. Расплетина, д.12, к.1	
14	Прочие сооружения			1909,4		
	Итого по сооружениям:			**4 416,3**		
	Всего			**658 178,7**		

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 2009 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.)

табл.10

Наименование арендатора	Срок истечения договора	Площадь в аренде по договору (кв.м.)
ООО «Олимп-Экспосервис»	01.07.2010	6 325,4
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»	31.12.2015	2 984,8
ООО «Фонд развития международного университета»	31.12.2019	247,9

Раздел 5. Основные производственные показатели.

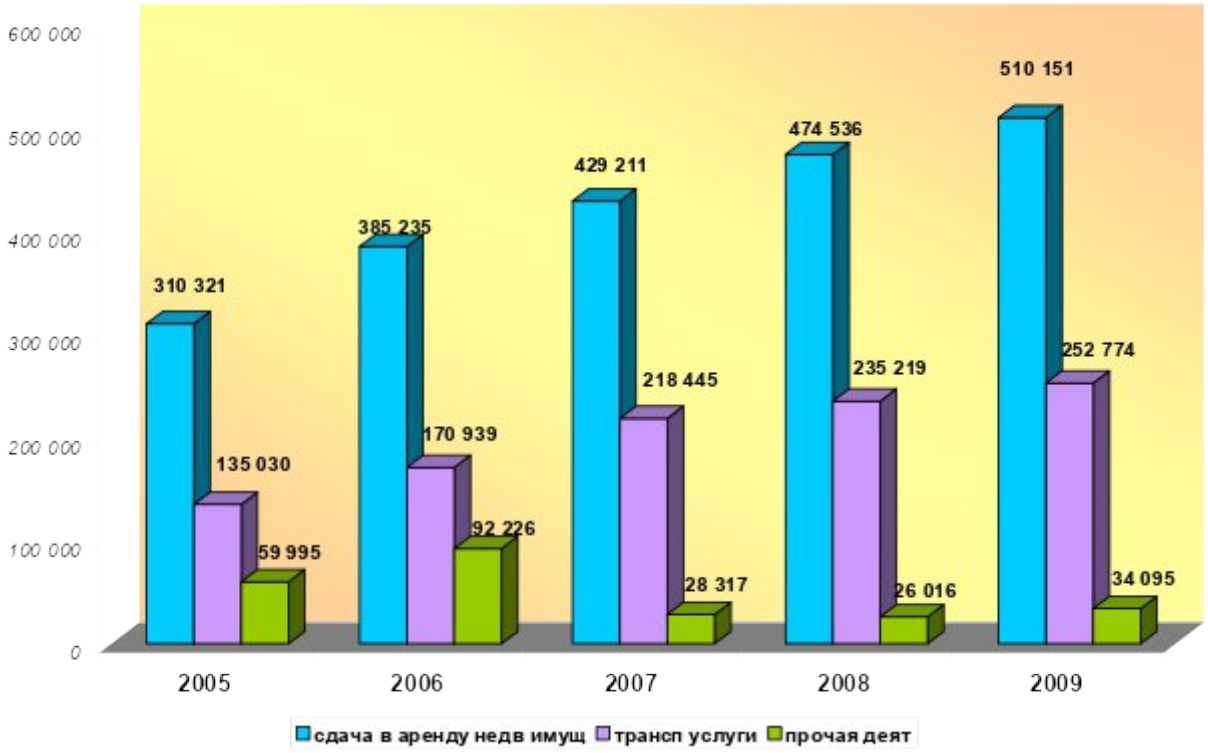
5.1. Структура и объем выпускаемой продукции (работ, услуг) за отчетный период

табл.11

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерения	2009 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
2.1	Транспортные услуги		
	Транспортные услуги	ед.	138
	Сдача в аренду автомобилей	ед.	22
	Сдача в аренду погрузочно-уборочной техники	ед.	4
3.1	Прочие услуги автобазы		
	Стоянка в гараже	шт.	17
	Мойка автомобилей	шт.	256
	Аренда ангаров	кв.м.	1 694
4.1	Прочие услуги		
	Услуги по обеспечению внутриобъектного режима	виды услуг.	9
	Услуги по сдаче рекламных площадей	виды услуг	4
	Услуги по аренде оборудования	виды оборудования	3

5.2. Динамика выпуска продукции в разрезе номенклатурных групп за последние 5 лет

диаграмма 1



Динамика выпуска продукции за последние 5 лет

диаграмма 2

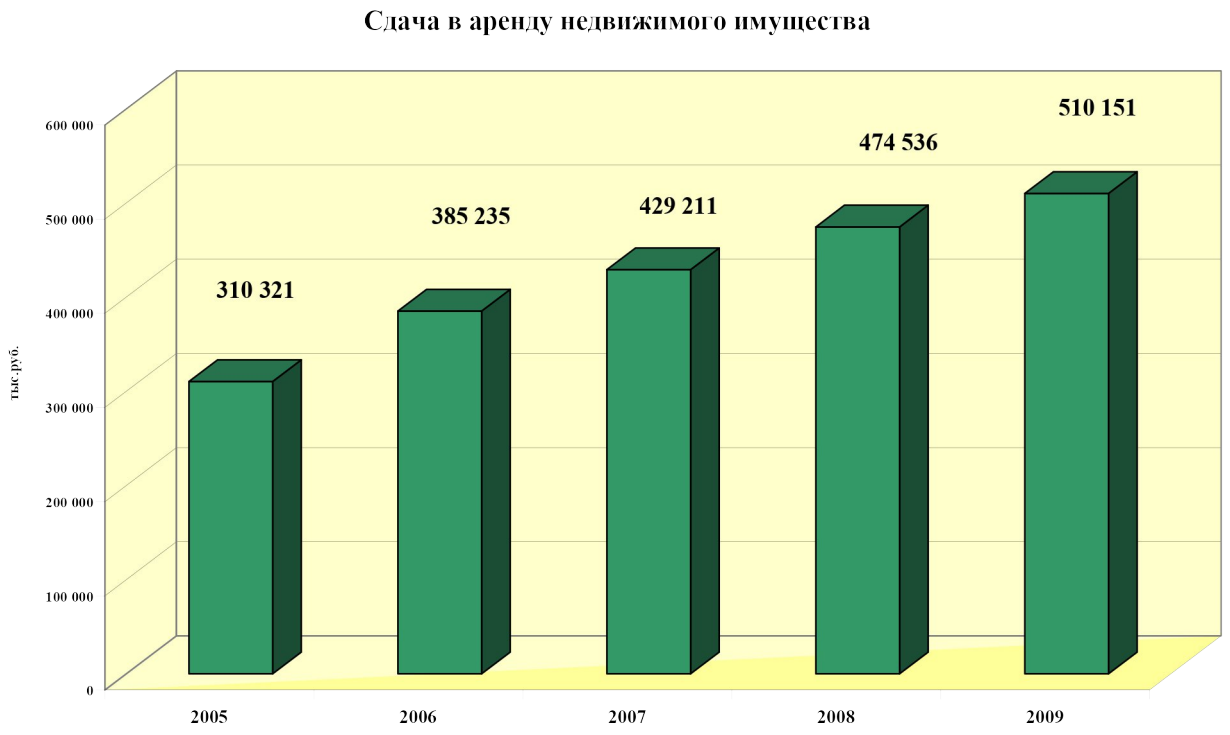
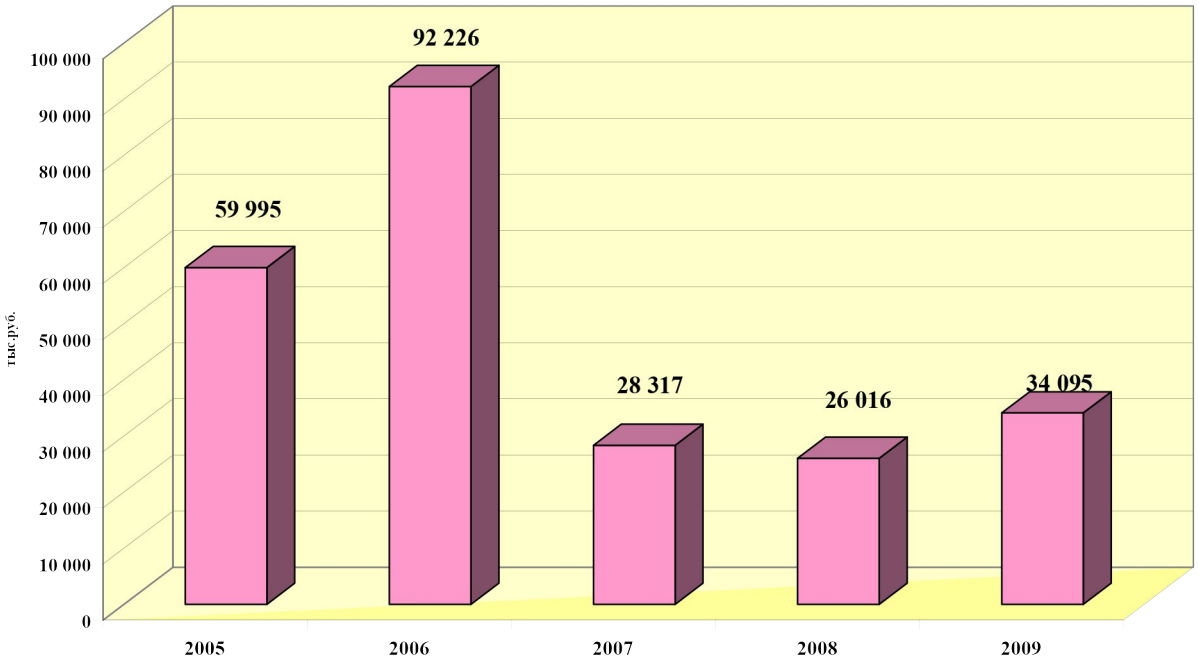


диаграмма 3

диаграмма 4

Прочая деятельность



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

6.1. Анализ динамики результатов деятельности и финансового положения Общества за последние 5 лет

диаграмма 5

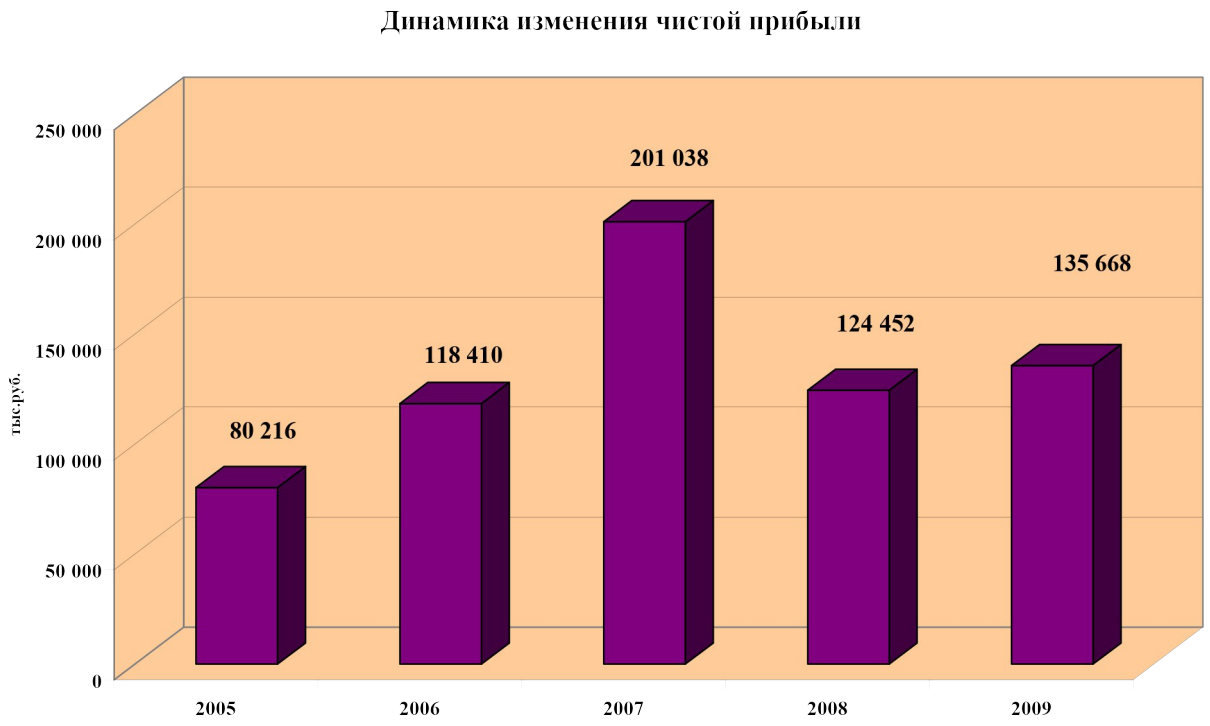


диаграмма 6

Динамика изменения чистой прибыли на одного сотрудника в год

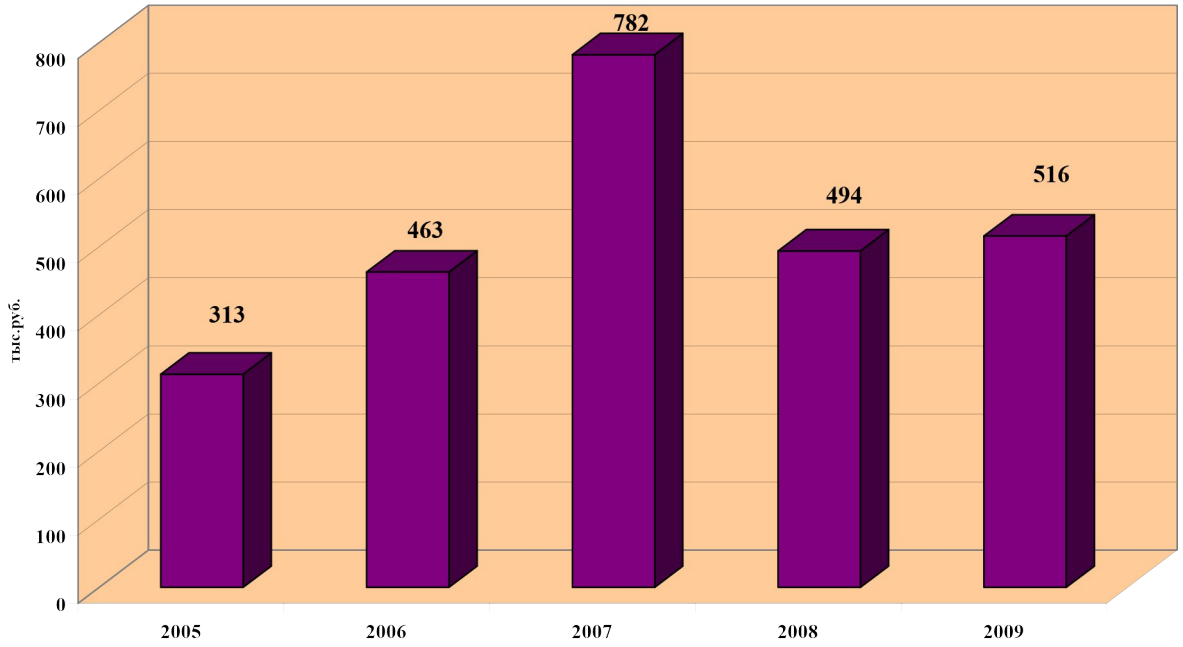


диаграмма 7

Динамика изменения выручки на одного сотрудника в год

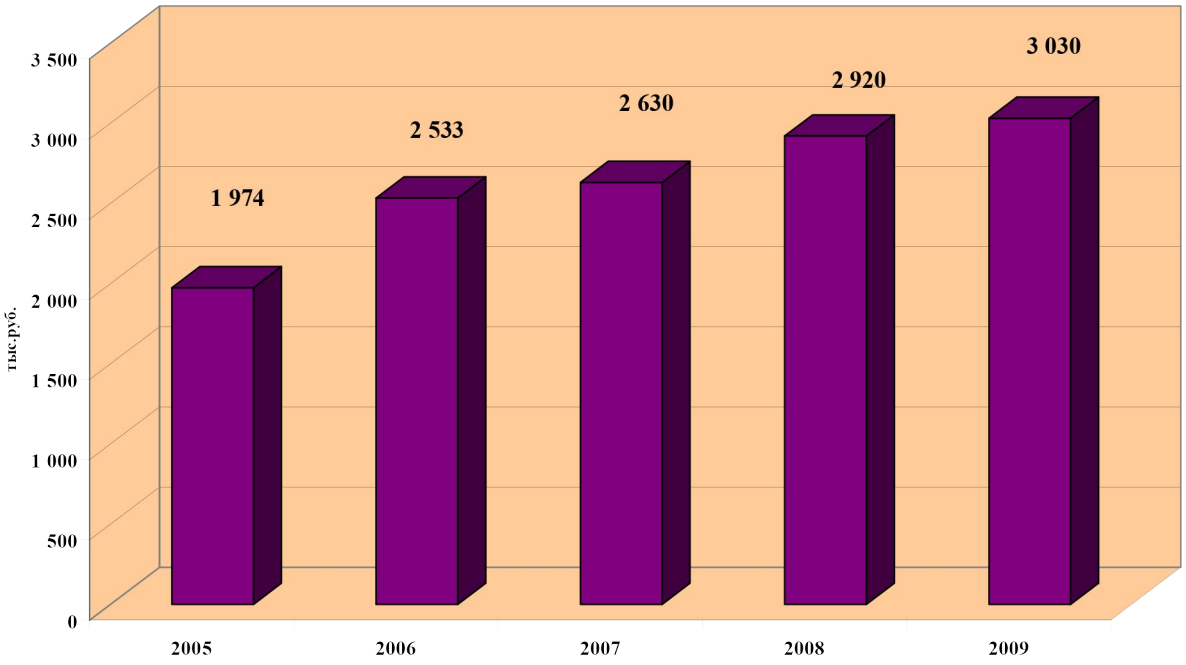


диаграмма 8

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
113 503
108 273
2005
2006
2007
2008
2009

Показатели ликвидности

табл.12

Наименование	Рекомендуемые значения	2005 год (факт)	2006 год (факт)	2007 год (факт)	2008 год (факт)	2009 год (факт)
Коэффициент абсолютной ликвидности	0.2-0.5	1.84	8.30	2.25	1.31	2,43
Коэффициент текущей ликвидности	0.7-1.0	2.36	13.36	4.31	4.52	11.0
Чистый оборотный капитал, тыс. руб.	Положительная динамика –увеличение 10-15% в год	199 691	380 836 90,7%	402 201 5,6%	556 242 38,3%	568 411 2,2%

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

Рекомендуемое ограничение => 0.2. коэффициент показывает, какую часть краткосрочной задолженности предприятие может погасить за счет имеющихся денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, быстро реализуемых при необходимости (мгновенная платежеспособность).

Коэффициент абсолютной ликвидности = 2,43, 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 = 11.0.

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 = 568 411 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

табл.13

Наименование	Рекомендуемые значения	2005 год (факт)	2006 год (факт)	2007 год (факт)	2008 год (факт)	2009 год (факт)
Коэффициент финансовой независимости	0.5-0.8	0.85	0.96	0.76	0.63	0.67
Отношение суммарных обязательств к суммарным активам	0.2-0.5	0.15	0.04	0.24	0.37	0.33
Отношение суммарных обязательств к собственному капиталу	0.25-1.0	0.17	0.04	0.31	0.60	0.49

Коэффициент финансовой независимости = Собственный капитал / Суммарный пассив.

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

Коэффициент финансовой независимости = 0.67, что свидетельствует о финансовой независимости Общества, а также, в сравнении с 2008 годом, об уменьшении риска финансовых затруднений в будущие периоды, росте гарантии погашения Обществом своих обязательств.

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

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

Отношение суммарных обязательств к суммарным активам = 0,33.

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 = 0.49

Показатели деловой активности

табл.14

Наименование	2005 год (факт)	2006 год (факт)	2007 год (факт)	2008 год (факт)	2009 год (факт)
Оборачиваемость чистого оборотного капитала, раз	2.53	1.70	1.68	1.32	1.27
Оборачиваемость основных средств, раз	0.75	0.89	0.98	1.12	1.08
Оборачиваемость активов, раз	0.49	0.53	0.39	0.33	0.35
Оборачиваемость запасов, раз	37.51	39.84	30.68	44.39	63.22
Оборачиваемость краткосрочной дебиторской задолженности, дней	49.31	83.57	100.76	202.09	168.93

Оборачиваемость чистого оборотного капитала = Выручка / Чистый оборотный капитал

Оборачиваемость чистого оборотного капитала = 1.27, показывает, что в 2009 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 = 1.08, показывает, что Общество эффективно использует основные средства. Следует также отметить положительную динамику данного показателя за последние 5 лет.

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 = 0.35 и ее снижение в 2007-2008 гг. 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 = 168.93 дней, показывает, что хотя и возможны некоторые трудности со взысканием средств со счетов дебиторов, однако этот показатель улучшился по сравнению с 2008 годом (оборачиваемость снизилась на 32.16 дней), что

свидетельствует о эффективности работы, проводимой с организациями, являющимися должниками.

Показатели рентабельности

табл.15

Наименование	2005 год (факт)	2006 год (факт)	2007 год (факт)	2008 год (факт)	2009 год (факт)
Рентабельность внеоборотных активов, %	11	14	17	8	8
Рентабельность заемного капитала, %	53	245	50	15	18
Рентабельность собственного капитала, %	9	10	15	9	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 = 18%.

Рентабельность собственного капитала = Чистая прибыль / Собственный капитал

Отражает эффективность использования собственного капитала.

Рентабельность собственного капитала = 9% .

Снижение показателей рентабельности в 2008 – 2009 гг. объясняется теми же причинами, что и снижение показателя 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 2009г.

Бюджет доходов и расходов на 2009 год был утвержден 25 декабря 2008г. решением Совета директоров. Скорректированная редакция бюджета, с внесенными изменениями, была утверждена 16 октября 2009г. решением Совета директоров (Протокол № 67).

табл.16

№ п.п.	Наименование статьи	2009 (план) (руб., без НДС)	2009 (факт) (руб., без НДС)	Отклонение	
				абс. (руб.)	%
1	2	3	4	5	6
1.	**Выручка от реализации по видам деятельности, в том числе:**	**780 907 969**	**797 020 409**	**16 112 439**	**2,06%**
1.1.	Сдача в аренду нежилых помещений	507 078 328	510 151 058	3 072 731	0,61%
1.2.	Оказание транспортных услуг	249 785 068	252 773 985	2 988 917	1,20%
1.3.	Оказание прочих услуг	24 044 573	34 095 365	10 050 791	41,80%
2.	**Себестоимость реализации по видам деятельности, в том числе:**	**564 655 392**	**563 925 455**	**-729 937**	**-0,13%**
2.1.	Сдача в аренду нежилых помещений	334 328 911	335 587 251	1 258 340	0,38%
2.2.	Оказание транспортных услуг	223 586 819	217 917 541	-5 669 277	-2,54%
2.3.	Оказание прочих услуг	6 739 662	10 420 663	3 681 000	54,62%
3.	**Прибыль от производственной деятельности, в том числе:**	**216 252 577**	**233 094 953**	**16 842 376**	**7,79%**
3.1.	Сдача в аренду нежилых помещений	172 749 417	174 563 807	1 814 391	1,05%
3.2.	Оказание транспортных услуг	26 198 249	34 856 444	8 658 195	33,05%
3.3.	Оказание прочих услуг	17 304 911	23 674 702	6 369 791	36,81%
4.	**Рентабельность производственной деятельности**	**27,69%**	**29,25%**	**1,55%**	**5,61%**
4.1.	Сдача в аренду нежилых помещений	34,07%	34,22%	0,15%	0,44%
4.2.	Оказание транспортных услуг	10,49%	13,79%	3,30%	31,48%
4.3.	Оказание прочих услуг	71,97%	69,44%	-2,53%	-3,52%
5.	**Административно-управленческие расходы**	**63 288 037**	**63 805 016**	**516 979**	**0,82%**
5.1.	Сдача в аренду нежилых помещений	40 612 507	40 839 853	227 346	0,56%
5.2.	Оказание транспортных услуг	21 050 920	20 235 678	-815 243	-3,87%
5.3.	Оказание прочих услуг	1 624 610	2 729 485	1 104 875	68,01%
6.	**Прибыль от продаж, в том числе:**	**152 964 540**	**169 289 937**	**16 325 398**	**10,67%**
6.1.	Сдача в аренду нежилых помещений	132 136 910	133 723 954	1 587 044	1,20%
6.2.	Оказание транспортных услуг	5 147 329	14 620 766	9 473 437	184,05%
6.3.	Оказание прочих услуг	15 680 301	20 945 217	5 264 916	33,58%
7.	**Рентабельность продаж**	**19,59%**	**21,24%**	**1,65%**	**8,44%**
7.1.	Сдача в аренду нежилых помещений	26,06%	26,21%	0,15%	0,59%
7.2.	Оказание транспортных услуг	2,06%	5,78%	3,72%	180,69%
7.3.	Оказание прочих услуг	65,21%	61,43%	-3,78%	-5,80%
8.	**Прочие доходы**	**16 582 957**	**144 193 298**	**127 610 341**	**в 7 раз**
9.	**Прочие расходы**	**28 338 326**	**142 209 858**	**113 871 533**	**в 4 раза**
10.	**Прибыль (убыток) до налогообложения**	**141 209 171**	**171 273 377**	**30 064 206**	**21,29%**
11.	**Рентабельность всех операций до**	**18,08%**	**21,49%**	**3,41%**	**18,84%**

№ п.п.	Наименование статьи	2009 (план) (руб., без НДС)	2009 (факт) (руб., без НДС)	Отклонение	
				абс. (руб.)	%
	налогообложения				
12.	**Налог на прибыль**	**29 418 669**	**34 632 419**	**5 213 750**	**17,72%**
	Отложенные обязательства (активы)	**-768 385**	**-972 437**		
13.	**Чистая прибыль (убыток) до распределения**	**111 022 117**	**135 668 521**	**24 646 404**	**22,20%**
14.	**Общая рентабельность**	**14,22%**	**17,02%**	**2,80%**	**19,73%**

В 2009 г. Обществом были запланированы доходы от основной деятельности в размере 780 908 тыс. руб., расходы по основной деятельности в размере 627 943 тыс. руб., фактически доходы составили 797 020 тыс. руб., а расходы 627 730 тыс. руб. Фактически полученная выручка выше плановой на 16 112 тыс. руб. (2,06%). Отклонения по расходам составляют -213 тыс. руб. (-0,03%). При этом превышение полученной прибыли (от продаж) над запланированной составляет 16 325 тыс. руб. или 10,67%.

Производственная рентабельность Общества (отношение прибыли от продаж к себестоимости) выше запланированной на 1,55% и составляет 29,25%.

6.2.2. Отчет об исполнении бюджета расходов Общества за 2009 год

табл.17

№ п.п.	Наименование статьи	2009 (план)	2009 (факт)	Отклонение	
				абс.	%
1	2	3	4	5	6
1.	**Материалы**	**27 749 036**	**30 821 256**	**3 072 219**	**11,1%**
2.	**Амортизация ОС**	**68 204 234**	**69 564 241**	**1 360 007**	**2,0%**
3.	**Затраты на оплату труда, в том числе:**	**116 071 236**	**110 482 887**	**-5 588 349**	**-4,8%**
	Прямые затраты труда	84 210 393	79 145 787	-5 064 606	-6,0%
	ЕСН с прямых затрат труда	23 830 945	20 644 014	-3 186 931	-13,4%
	Резерв предстоящих расходов (вознаграждение за год)	6 302 456	8 561 606	2 259 150	35,8%
	Взносы на ДМС	1 727 442	2 131 480	404 038	23,4%
4.	**Содержание зданий, сооружений и др. ОС**	**290 057 937**	**291 365 029**	**1 307 093**	**0,5%**
	ремонт ОС, в т.ч.	76 418 497	83 102 050	6 683 553	8,7%
	транспорт	*36 531 295*	*36 685 088*	*153 793*	*0,4%*
	здания, сооружения	*39 887 202*	*46 396 603*	*6 509 401*	*16,3%*
	прочие ОС	*0*	*20 359*	*20 359*	*0,0%*
	комммунальные услуги, в т. ч.	41 325 152	40 104 139	-1 221 013	-3,0%
	электроэнергия	*25 657 495*	*27 035 327*	*1 377 831*	*5,4%*
	тепло	*12 468 536*	*9 894 349*	*-2 574 186*	*-20,6%*
	вода	*3 199 121*	*3 174 463*	*-24 658*	*-0,8%*
	эксплуатация инж. систем и оборудования	155 837 726	155 079 420	-758 306	-0,5%
	страхование имущества, в том числе:	16 476 562	13 079 420	-3 397 141	-20,6%
	угон, ущерб	*12 167 022*	*0*	*-12 167 022*	*-100,0%*

№ п.п.	Наименование статьи	2009 (план)	2009 (факт)	Отклонение	
				абс.	%
1	2	3	4	5	6
	гражд. ответственность	*358 673*	*0*	*-358 673*	*-100,0%*
	ОСАГО	*1 881 498*	*0*	*-1 881 498*	*-100,0%*
	недвижимое имущество	*2 069 368*	*1 549 419*	*-519 949*	*-25,1%*
5.	**Расходы на охрану**	**59 004 155**	**58 083 846**	**-920 308**	**-1,6%**
	«УСБ-Олимп», отдел режима, ЧОП	11 898 534	13 379 333	1 480 798	12,4%
	ГУВД	36 567 974	35 935 948	-632 026	-1,7%
	пожарная охрана	10 537 646	8 768 565	-1 769 081	-16,8%
6.	**Налоги, в т.ч.**	**12 094 901**	**11 580 637**	**-514 264**	**-4,3%**
	аренда земли	9 980 633	9 561 212	-419 421	-4,2%
	транспортный налог	2 114 268	2 019 425	-94 843	0,0%
	налог на имущество	0	0	0	
7.	**Командировочные расходы**	**17 609**	**5 109**	**-12 500**	**-71,0%**
8.	**Услуги связи**	**445 259**	**385 082**	**-60 177**	**-13,5%**
	ОАО "ОлимпТелеком"	225 285	196 266	-29 019	-12,9%
	услуги мобильной связи	219 974	188 816	-31 158	-14,2%
9.	**Прочие расходы**	**2 709 527**	**3 119 608**	**410 081**	**15,1%**
	медосмотр водителей	938 067	749 802	-188 265	-20,1%
	прочие расходы	1 771 460	2 369 806	598 346	33,8%
10.	**Снимается с подразделения (Автобаза)**	**-11 698 502**	**-11 482 240**	**216 262**	**-1,8%**
11.	**Общехозяйственные расходы**	**63 288 037**	**63 805 016**	**516 979**	**0,82%**
	ИТОГО:	**627 943 430**	**627 730 471**	**-212 958**	**-0,03%**

Расходы Общества в 2009 году находятся на уровне плановых значений (отклонение составляет 0,03%).

Рост фактических показателей над плановыми произошел по статьям:

- «Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды», «Амортизация основных средств», «Содержание зданий, сооружений и других основных средств»

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

6.2.3. Исполнение бюджетов доходов и расходов по аренде за 2009 г.

Отчет об исполнении бюджета реализации (доходов) от сдачи в аренду недвижимого имущества за 2009 год

табл.18

№ п.п.	Показатель	Сегмент / Статья доходов	Ед. изм.	2009 (план)	2009 (факт)	Отклонение	
						абс.	%
1	2	3	4	5	6	7	8
1.1.	**Выручка от сдачи в аренду недвижимого имущества, в т.ч.:**			**507 078 328**	**510 151 058**	**3 072 730**	**0,6%**
1.1.1.		Аренда по адресу ул. Новый Арбат дмвл. 36/9		448 541 380	451 469 710	2 928 330	0,7%

№ п.п.	Показатель	Сегмент / Статья доходов	Ед. изм.	2009 (план)	2009 (факт)	Отклонение	
						абс.	%
1.1.2.		Аренда по адресу ул. Рублевское шоссе, д. 121 (школа)		22 118 644	22 118 644	0	0,0%
1.1.3.		Аренда по адресу ул. Расплетина, д. 12, корп. 1		21 560 990	18 994 310	-2 566 680	-11,9%
1.1.4.		Аренда по адресу ул. Новый Арбат д. 11		14 857 314	17 568 395	2 711 081	18,2%

Изменение показателей планируемых доходов вызвано следующими причинами:

По зданию ул. Новый Арбат, 36/9 превышение фактически полученных доходов над плановыми незначительно и составляет 2 928 тыс. руб. (менее 1%).

По зданию ул. Новый Арбат,11 фактические доходы превысили плановые показатели на 2 711 тыс. руб. (18,2%).

В помещениях, принадлежащих Обществу, в 2009 году был проведен ремонт, что позволило повысить ставку арендной платы и привлечь новых арендаторов.

По зданию ул. Расплетина,12 изменение запланированных показателей в сторону уменьшения на 2 567 тыс. руб. (-11,9%) связано с уменьшением площади, арендуемой организациями (ОАО «Мосэлектромонтаж-2С», ОАО «УМЭСТР ГМС», ООО «Софтел», ООО «Полистар- Пресс»).

Отчет об исполнении бюджета расходов от сдачи в аренду недвижимого имущества за 2009 год

табл.19

Наименование статьи	2009 (план)	2009 (факт)	Отклонение	
			абс.	%
2	3	4	5	6
Материалы	**3 827 748**	**3 939 523**	**111 775**	**2,9%**
Амортизация ОС	**26 724 822**	**26 354 798**	**-370 024**	**-1,4%**
Затраты на оплату труда*, в том числе:	**540 486**	**495 995**	**-44 491**	**-8,2%**
Прямые затраты труда	428 901	397 763	-31 139	-7,3%
ЕСН с прямых затрат труда	111 585	98 232	-13 353	-12,0%
Резерв предстоящих расходов (вознагр. за год)	0	0	0	0,0%
Взносы на ДМС	0	0	0	0,0%
Содержание зданий, сооружений и др. ОС	**236 646 661**	**239 218 740**	**2 572 079**	**1,1%**
ремонт ОС, в т.ч.	39 887 202	45 109 965	5 222 762	13,1%
здания, сооружения	*39 887 202*	*45 109 965*	*5 222 762*	*13,1%*
комммунальные услуги, в т. ч.	39 846 135	38 659 402	-1 186 733	-3,0%
электроэнергия	*24 782 975*	*26 109 483*	*1 326 508*	*5,4%*
тепло	*11 947 062*	*9 460 510*	*-2 486 552*	*-20,8%*
вода	*3 116 098*	*3 089 409*	*-26 689*	*-0,9%*
эксплуатация инж. систем и оборудования	154 843 955	153 899 953	-944 002	-0,6%
страхование имущества, в том числе:	2 069 368	1 549 419	-519 949	-25,1%

Наименование статьи	2009 (план)	2009 (факт)	Отклонение	
			абс.	%
2	3	4	5	6
недвижимое имущество	*2 069 368*	*1 549 419*	*-519 949*	*-25,1%*
Расходы на охрану	**57 838 053**	**57 111 891**	**-726 163**	**-1,3%**
«УСБ-Олимп», отдел режима, ЧОП	10 732 433	12 407 377	1 674 944	15,6%
ГУВД	36 567 974	35 935 948	-632 026	-1,7%
пожарная охрана	10 537 646	8 768 565	-1 769 081	-16,8%
Налоги, в т.ч.	**7 887 705**	**7 575 357**	**-312 348**	**-4,0%**
аренда земли	7 887 705	7 575 357	-312 348	-4,0%
транспортный налог	0		0	0,0%
налог на имущество	0		0	0,0%
Командировочные расходы	**0**	**0**	**0**	**0,0%**
Услуги связи	**10 143**	**19 331**	**9 188**	**90,6%**
ОАО "ОлимпТелеком"	10 143	19 331	9 188	90,6%
услуги мобильной связи	0		0	0,0%
Прочие расходы	**853 292**	**871 617**	**18 325**	**2,1%**
медосмотр водителей	0		0	0,0%
прочие расходы	853 292	871 617	18 325	2,1%
Общехозяйственные расходы	**40 612 507**	**40 839 853**	**227 346**	**0,6%**
ИТОГО:	**374 941 418**	**376 427 104**	**1 485 686**	**0,4%**

* Затраты на оплату труда группы инженерно-хозяйственного обслуживания (работающие по совместительству)

Отклонения фактических расходов по данному виду деятельности от плановых незначительны, однако, в разрезе статей затрат есть отдельные превышения фактических расходов. Самым значительным является увеличение расходов по статье «Ремонт основных средств». Затраты превысили плановые на 13,1% (5 223 тыс. руб.). Это связано с незапланированным ремонтом Большого конференц-зала в административном здании по адресу ул. Новый Арбат д. 36/9.

Анализ исполнения бюджетов доходов и расходов по аренде за 2009 год отражает причины отклонений фактических показателей прибыли и рентабельности от плановых значений.

табл.20

Наименование статьи	2009 (план)	2009 (факт)	Отклонение	
			абс.	абс.%
Расходы	**374 941 418**	**376 427 104**	**1 485 686**	**0,4%**
Доходы	**507 078 328**	**510 151 058**	**3 072 730**	**0,6%**
Прибыль	**132 136 910**	**133 723 954**	**1 587 044**	**1,2%**
Производственная рентабельность	**34,1%**	**34,2%**	**0,1%**	**0,4%**
Рентабельность продаж	**26,1%**	**26,2%**	**0,1%**	**0,6%**

Увеличение фактических доходов на 3 073 тыс. руб. или на 0,6%, при одновременном росте расходов на 0,4%, сказалось на увеличении прибыли от продаж на 1 587 тыс. руб. или 1,2%. При этом фактическая рентабельность

продаж по этому виду осталась на уровне плановой (21,2%) Прибыль от сдачи в аренду нежилых помещений составила 133 724 тыс. руб.

6.2.4. Исполнение бюджета доходов и расходов по транспортным услугам за 2009 г.

Отчет об исполнении бюджета реализации (доходов) транспортных услуг за 2009 год

табл.21

№ п.п.	Показатель	кол-во	2009 (план)	2009 (факт)	Отклонение	
					абс.	%
1	2	3	4	5	6	7
1.2.	**Выручка от оказания транспортных услуг:**		**249 785 068**	**252 773 985**	**2 988 917**	**1,2%**
1.2.1.	в т.ч. : транспортные услуги	142	239 923 367	243 187 366	3 263 999	1,4%
1.2.2.	аренда а/м	22	4 399 713	4 469 696	69 984	1,6%
1.2.3.	оказание прочих услуг		1 554 162	1 572 351	18 189	1,2%
1.2.4.	аренда нежилых помещений		3 907 826	3 544 572	-363 254	-9,3%

По итогам 2009 года от оказания транспортных услуг планировалась выручка от продаж в объеме 239 923 тыс. руб., фактическая выручка превысила плановую на 2 989 тыс. руб. (1,2%) и составила 243 187 тыс. руб.

Отчет об исполнении бюджета расходов по транспортным услугам за 2009 год

табл.22

№ п.п.	Наименование статьи	2009 (план)	2009 (факт)	Отклонение	
				абс.	%
1	2	3	4	5	6
1.	**Материалы**	**23 921 288**	**26 380 104**	**2 458 816**	**10,3%**
2.	**Амортизация ОС**	**41 479 412**	**40 561 457**	**-917 956**	**-2,2%**
3.	**Затраты на оплату труда, в том числе:**	**109 796 760**	**103 526 108**	**-6 270 652**	**-5,7%**
	Прямые затраты труда	79 233 711	74 204 493	-5 029 218	-6,3%
	ЕСН с прямых затрат труда	22 533 151	19 232 569	-3 300 582	-14,6%
	Резерв предстоящих расходов (вознаграждение за год)	6 302 456	8 009 573	1 707 117	27,1%
	Взносы на ДМС	1 727 442	2 079 473	352 030	20,4%
4.	**Содержание зданий, сооружений и др. ОС**	**53 333 795**	**52 088 807**	**-1 244 988**	**-2,3%**
	ремонт ОС	36 531 295	37 992 085	1 460 790	4,0%
	коммунальные услуги, в т. ч.	1 479 017	1 444 736	-34 281	-2,3%
	электроэнергия	*874 520*	*925 844*	*51 323*	*5,9%*
	тепло	*521 474*	*433 839*	*-87 635*	*-16,8%*
	вода	*83 023*	*85 053*	*2 031*	*2,4%*
	эксплуатация инж. систем и оборудования	916 290	1 121 985	205 695	22,4%
	страхование имущества	14 407 194	11 530 001	-2 877 193	-20,0%
5.	**Расходы на охрану**	**566 101**	**566 102**	**0**	**0,0%**
	«УСБ-Олимп», ЧОП	566 101	566 102	0	0,0%
	ГУВД	0		0	0,0%

№ п.п.	Наименование статьи	2009 (план)	2009 (факт)	Отклонение	
				абс.	%
1	2	3	4	5	6
	пожарная охрана	0		0	0,0%
6.	**Налоги, в т.ч.**	**4 207 196**	**4 005 280**	**-201 916**	**-4,8%**
	аренда земли	2 092 928	1 985 855	-107 073	-5,1%
	транспортный налог	2 114 268	2 019 425	-94 843	0,0%
	налог на имущество	0		0	0,0%
7.	**Командировочные расходы**	**17 609**	**5 109**	**-12 500**	**-71,0%**
8.	**Услуги связи**	**401 704**	**330 277**	**-71 427**	**-17,8%**
	ОАО "ОлимпТелеком"	181 730	141 461	-40 269	-22,2%
	услуги мобильной связи	219 974	188 816	-31 158	-14,2%
9.	**Прочие расходы**	**1 561 455**	**1 936 539**	**375 084**	**24,0%**
	медосмотр водителей	938 067	749 802	-188 265	-20,1%
	прочие расходы	623 388	1 186 737	563 349	90,4%
	аренда (М. Вяземы)	*425 511*	*351 023*	*-74 488*	*-17,5%*
	утилизация отходов	*81 338*	*228 936*	147 598	*181,5%*
	услуги КМО	*25 000*		-25 000	*-100,0%*
	прочие	*91 539*	*606 778*	*515 239*	*562,9%*
10.	**Общехозяйственные расходы**	**21 050 920**	**20 235 678**	**-815 243**	**-3,9%**
11.	**Снимается с подразделения**	**-11 698 502**	**-11 482 240**	**216 262**	**-1,8%**
		244 637 739	**238 153 219**	**-6 484 520**	**-2,6%**

В 2009 году фактические расходы по транспортным услугам ниже запланированных на 2,6% или 6 485 тыс. руб. При этом уменьшение расходов по статье «Страхование имущества» на 20% (-2 877 тыс. руб.) связано со сменой организации - страховщика автотранспорта, а рост расходов по статье «Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды» на 10,3% (2 459 тыс. руб.) связан со значительным увеличением пробега автомобилей Ауди А6, обслуживающих Московскую городскую Думу. В частности, средний пробег в час этих автомобилей в 2009 году составил 25,6 км против плановых 17,0 км, заложенных в тарифе, что привело к увеличению затрат горюче-смазочных материалов и повышенному износу автопокрышек.

По статье «Прочие расходы, связанные с производством и реализацией» превышение фактических расходов над плановыми в сумме 291,1 тыс.руб. (14,7%) произошло в результате увеличения затрат на вывоз и утилизацию отходов (147,6 тыс.руб.) и оплаты курсов для АУП автобазы по квалификационной подготовке по организации перевозок автомобильным транспортом в пределах Российской Федерации и аттестации по безопасности дорожного движения (155,2 тыс. руб.).

Основными статьями расходов для автобазы ОАО «Олимп» являются:

- Затраты на оплату труда (43,5% в общей сумме расходов);
- Содержание оборудования (21,9% от общей суммы расходов);
- Амортизация ОС (17,0% от общей суммы расходов);
- Расход материалов на производственные и хозяйственные нужды (11,1% от общей суммы расходов);

табл.23

Наименование статьи	2009 (план)	2009 (факт)	Отклонение	
			абс.	абс.%
Расходы	**244 637 739**	**238 153 219**	**-6 484 520**	**-2,6%**
Доходы	**249 785 068**	**252 773 985**	**2 988 917**	**1,2%**
Прибыль	**5 147 329**	**14 620 766**	**9 473 437**	**в 1,8 раз**
Производственная рентабельность	**10,5%**	**13,8%**	**3,3%**	**31,5%**
Рентабельность продаж	**2,1%**	**5,8%**	**3,7%**	**в 1,8 раз**

Превышение фактически полученных доходов от оказания транспортных услуг на 2 989 тыс. руб. при одновременном снижении расходов на 6 485 тыс. руб. привели к увеличению прибыли от продаж в 1,8 раз. Прибыль от продаж составила 14 621 тыс. руб., при этом рентабельность продаж выросла также в 1,8 раза, составив 5,8% против 2,1% планового ее значения.

6.2.5. Исполнение сметы прочих доходов и расходов за 2009г.

Отчет об исполнении бюджета реализации (доходов) прочих услуг за 2009 год

табл.24

№ п.п.	Показатель	Сегмент / Статья доходов	Ед. изм.	2009 (план)	2009 (факт)	Отклонение	
						абс.	%
1	2	3	4	5	6	7	8
1.3.	**Выручка от реализации, в т.ч. от оказания услуг:**			**24 044 573**	**34 095 365**	**10 050 792**	**41,8%**
1.3.1.		Услуги, предоставляемые отделом режима		17 982 169	18 223 935	241 766	1,3%
1.3.2.		Аренда рекламных площадей		877 806	1 013 138	135 331	15,4%
1.3.3.		Аренда оборудования		5 184 598	14 858 292	9 673 694	186,6%

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

- услуги, предоставляемые отделом режима;
- услуги по размещению рекламы;
- услуги по сдаче в аренду оборудования.

Выручка от оказания услуг по прочим видам деятельности в 2009 году превысила плановую на 10 051 тыс. руб. (41,8%) и составила 34 095 тыс. руб. Это связано с заключением договора на аренду оборудования с ГУП г. Москвы «Медицинский центр Управления делами Мэра и Правительства Москвы» в IV квартале 2009 года.

Отчет об исполнении бюджета расходов по прочим услугам за 2009 год

табл.25

		2009 (план)	2009 (факт)	Отклонение	
				абс.	%
1	2	4	5	6	7
1.	**Материалы**	**0**	**501 629**	**501 629**	**100%**
2.	**Амортизация ОС**	**0**	**2 647 987**	**2 647 987**	**100%**
3.	**Затраты на оплату труда, в том числе:**	**5 733 990**	**6 460 785**	**726 795**	**12,7%**
	Прямые затраты труда	4 547 781	4 543 532	-4 249	-0,1%
	ЕСН с прямых затрат труда	1 186 209	1 313 213	127 004	10,71%
	Резерв предстоящих расходов (вознагр. за год)	0	552 033	552 033	100%
	Взносы на ДМС	0	52 007	52 007	100%
4.	**Содержание зданий, сооружений и др. ОС**	**77 482**	**57 482**	**-20 000**	**-25,8%**
	ремонт ОС, в т.ч.	0	0	0	0%
	коммунальные услуги, в т. ч.	0	0	0	0%
	эксплуатация инж. систем и оборудования	77 482	57 482	-20 000	-25,8%
	страхование имущества, в том числе:	0	0	0	0%
5.	**Расходы на охрану**	**600 000**	**405 854**	**-194 146**	**0%**
	отдел режима	600 000	405 854	-194 146	0%
	ГУВД	0		0	0%
	пожарная охрана	0		0	0%
6.	**Налоги, в т.ч.**	**0**	**0**	**0**	**0%**
	аренда земли	0		0	0%
	транспортный налог	0	0	0	0%
	налог на имущество	0	0	0	0%
7.	**Командировочные расходы**	**0**		**0**	**0%**
8.	**Услуги связи**	**33 411**	**35 474**	**2 063**	**6,2%**
	ОАО "ОлимпТелеком"	33 411	35 474	2 063	0%
	услуги мобильной связи	0		0	0%
9.	**Прочие расходы**	**294 780**	**311 452**	**16 672**	**5,7%**
10.	**Общехозяйственные расходы**	**1 624 610**	**2 729 485**	**1 104 875**	**68,0%**
	ИТОГО:	**8 364 272**	**13 150 148**	**4 785 875**	**57,2%**

Рост расходов на 4 786 тыс. руб. (57,2%) обусловлен:

- ростом затрат на содержание отдела режима, созданного в мае 2009 года. Ранее был заключен договор с ООО «УСБ-Олимп» на оказание услуг по администрированию зданий. Соответственно, расходы по обеспечению внутриобъектового режима, которые учитывались в составе расходов на

охрану помещений по каждому объекту непосредственно, с 1 мая 2009 года учитываются в составе расходов по прочим видам деятельности;

- амортизацией оборудования, предоставляемого в аренду ГУП г. Москвы «Медицинский центр Управления делами Мэра и Правительства Москвы»;

- ростом «Общехозяйственных расходов», т.к. распределение общехозяйственных расходов, согласно Учетной политике Общества, осуществляется прямо пропорционально полученной выручке, увеличение объема доходов по прочим услугам повлекло за собой увеличение доли Общехозяйственных расходов, приходящихся на этот вид деятельности.

Опережающий рост доходов над расходами по прочим видам деятельности в 2009 году привел к превышению фактически полученной прибыли над плановой на 5 265 тыс. руб. При этом несколько снизилась рентабельность, которая, однако, продолжает оставаться очень высокой.

табл.26

Наименование статьи	2009 (план)	2009 (факт)	Отклонение	
			абс.	абс.%
Доходы	**24 044 573**	**34 095 365**	**10 050 791**	**41,8%**
Расходы	**8 364 272**	**13 150 148**	**4 785 875**	**57,2%**
Прибыль	**15 680 301**	**20 945 217**	**5 264 916**	**33,6%**
Производственная рентабельность	**71,8%**	**69,4%**	**-2,5%**	**-3,5%**
Рентабельность продаж	**65,2%**	**61,4%**	**-3,8%**	**-5,8%**

6.2.6. Исполнение бюджета общехозяйственных расходов за 2009 год

табл.27

Наименование статьи расхода	2009 (план)	2009 (факт)	Отклонение	
			абс.	%
2	**4**	**5**	**6**	**7**
Аудиторские услуги	602 770	619 408	16 638	2,8%
Бухгалтерское обслуживание	13 485 593	13 826 271	340 678	2,5%
Кадровое делопроизводство	3 249 068	3 821 292	572 225	17,6%
Права на использование программ	231 937	176 677	-55 260	-23,8%
ФОТ	24 851 430	24 134 165	-717 265	-2,9%
Канцелярские товары	289 366	261 011	-28 354	-9,8%
Прочие расходы	1 714 811	2 051 936	337 125	19,7%
Транспортные расходы	11 498 502	11 482 240	-16 261	-0,1%
Услуги мобильной связи	270 363	308 958	38 595	14,3%

Наименование статьи расхода	2009 (план)	2009 (факт)	Отклонение	
			абс.	%
Услуги связи	1 389 526	1 393 074	3 548	0,3%
Юридические, информационные и консультационные услуги	5 704 672	5 729 982	25 310	0,4%
ИТОГО:	**63 288 037**	**63 805 016**	**516 978**	**0,8%**

Бюджет общехозяйственных расходов Общества в 2009 году выполнен.

Превышение фактических расходов над плановыми зафиксировано по следующим статьям:

- «Кадровое делопроизводство»;
- «Прочие расходы»;
- «Услуги мобильной связи».

По статье «Кадровое производство» рост расходов связан с увеличением стоимости данного вида услуг с мая 2009 года, а также оплатой дополнительных услуг по подбору персонала, по статье «Прочие расходы» увеличение связано с ростом затрат на услуги копировально-множительного отдела, по статье «Услуги мобильной связи» рост связан с изменением лимитов на пользование мобильной связью в служебных целях.

6.2.7. Отчет об исполнении ключевых показателей эффективности деятельности Общества за 2009 год

Отчет о достижении плановых значений стратегических КПЭ финансово-хозяйственной деятельности за 2009 год

табл.28

№ п/п	Наименование стратегического КПЭ	Плановое значение	Фактическое значение	Относительное отклонение %	Пояснение по показателям финансово-хозяйственной деятельности, использованным при расчете стратегических КПЭ	
					Наименование показателя	Значение
1	2	3	4	5	6	7
1	Стоимость чистых активов, тыс. руб.	1 566 267	1 584 895	1,19%	–	
2	Рентабельность активов за отчетный год, %	5,51	5,87	6,52%	Чистая прибыль за отчетный год	135 668
					Средняя величина совокупных активов за отчетный год	2 311 745
3	Рентабельность активов с начала 3-летнего периода, %	5,90	6,05	2,50%	Сумма объемов чистой прибыли с начала периода стратегического планирования	260 120
					Средняя величина совокупных активов за каждый отчетный год	4 301 112
4	Интегральная доходность за отчетный год	0,15	0,16	8,78%	Стоимость чистых активов на начало отчетного года	1 415 998
					Стоимость чистых активов на конец отчетного года	1 584 895
					Объем дивидендов, начисленных в течение отчетного года	62 226
5	Интегральная доходность с начала 3-летнего периода	0,23	0,26	11,20%	Стоимость чистых активов на начало периода стратегического планирования	1 311 655
					Стоимость чистых активов на конец	1 584 895

№ п/п	Наименование стратегического КПЭ	Плановое значение	Фактическое значение	Относительное отклонение %	Пояснение по показателям финансово-хозяйственной деятельности, использованным при расчете стратегических КПЭ	
					Наименование показателя	Значение
1	2	3	4	5	6	7
					отчетного года	
					Объем дивидендов, начисленных с начала периода стратегического планирования	62 226
6	Коэффициент общей ликвидности на конец отчетного года	3,13	1,32	-57,83%	Наиболее ликвидные активы на конец отчетного года	137 981
					Быстро реализуемые активы на конец отчетного года	376 275
					Медленно реализуемые активы на конец отчетного года	110 978
					Наиболее срочные обязательства на конец отчетного года	56 823
					Краткосрочные пассивы на конец отчетного года	0
					Долгосрочные пассивы на конец отчетного года	720 127
7	Коэффициент капитализации на конец отчетного года	0,13	0,49	276,92%	Объем собственного капитала на конец отчетного года	1 584 895
					Объем заемного капитала на конец отчетного года	776 950
8	Уровень износа основных средств на конец отчетного года, %	26,40	25,90	-1,89%	Остаточная стоимость основных средств на конец отчетного года	737 107
9	Выручка на 1-го работника за	2 779	3 030	9,03%	Выручка за отчетный год	797 020

№ п/п	Наименование стратегического КПЭ	Плановое значение	Фактическое значение	Относительное отклонение %	Пояснение по показателям финансово-хозяйственной деятельности, использованным при расчете стратегических КПЭ	
					Наименование показателя	Значение
1	2	3	4	5	6	7
	отчетный год, тыс. руб.				Среднесписочная численность работников за отчетный год	263
10	Выручка на 1-го работника с начала 3-летнего периода, тыс. руб.	2 757	2 976	7,95%	Сумма объемов выручки с начала периода стратегического планирования	1 532 792
					Среднесписочная численность работников за каждый отчетный год	515

Отчет о достижении плановых значений оперативных универсальных КПЭ финансово-хозяйственной деятельности за 2009 год

табл.29

N п/п	Наименование КПЭ	Плановое значение	Фактическое значение	Относительное отклонение, %	Пояснение по показателям финансово-хозяйственной деятельности, использованным при расчете КПЭ	
					Наименование показателя	Значение
1	2	3	4	5	6	7
1.	Выручка, тыс. руб.	780 908	797 020	2,06%		
1.1.	Выручка за отчетный год	780 908	797 020	2,06%	Объем выручки за отчетный год	797 020
1.2.	Выручка с начала 3-летнего периода	1 504 795	1 532 791	1,86%	Объем выручки с начала 3-летнего периода планирования	1 532 791
2.	Рентабельность продаж за отчетный год	19,59	21,24	8,42%	Прибыль от продаж за отчетный год	169 289
					Объем выручки за отчетный год	797 020

N п/п	Наименование КПЭ	Плановое значение	Фактическое значение	Относительное отклонение, %	Пояснение по показателям финансово-хозяйственной деятельности, использованным при расчете КПЭ	
					Наименование показателя	Значение
1	2	3	4	5	6	7
3.	Коэффициент текущей ликвидности на конец отчетного года	8,98	11,00	22,49%	Текущие активы на конец отчетного года	625 234
					Текущие пассивы на конец отчетного года	56 823
4.	Коэффициент обеспеченности оборотных активов собственными источниками финансирования на конец отчетного года	0,57	-0,24	-142,11%	Объем собственных оборотных средств на конец отчетного года	-151 716
					Объем оборотных активов на конец отчетного года	625 234
5.	Коэффициент общей оборачиваемости активов за отчетный год	0,39	0,34	-12,82%	Объем выручки за отчетный год	797 020
					Средняя величина совокупных активов за отчетный год	2 311 745
6.	Остаточная стоимость внеоборотных активов на конец отчетного года,	1 294 264	1 736 611	34,18%	-	

Отчет о выполнении оперативных КПЭ за 2009 год

табл.30

Наименование показателя	2009 год			
	план	факт	отклонение	
			абсолютное	относи-тельное
Выручка от продаж	780 908	797 020	16 112	2,06%
Рентабельность продаж	19,59	21,24	1,65	8,42%
Коэффициент текущей ликвидности	8,98	11,00	2,02	22,49%
Коэффициент обеспеченности оборотных активов собственными источниками финансирования	0,57	-0,24	-0,81	-142,11%
Коэффициент общей оборачиваемости активов	0,39	0,34	-0,05	-12,82%
Остаточная стоимость внеоборотных активов	1 294 264	1 736 611	442 347	34,18%

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

ОАО «Олимп» осуществляет функции заказчика и, 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. № 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».

В связи с выходом в свет постановления Правительства Москвы от 28 апреля 2009 г. № 365-ПП «О МЕРАХ ПО ДАЛЬНЕЙШЕЙ РЕАЛИЗАЦИИ ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ ОТ 17 СЕНТЯБРЯ 2002 Г. № 763-ПП» инвестором получены права на 100% строящихся площадей. Ранее заключенный инвестиционный контракт от 20 февраля 2003 г. с ОАО "Олимп" (зарегистрирован в ЕГРП N 77-01/30-344/2003-992 от 28 марта 2003 г.) подлежит расторжению. Функции заказчика по проектированию и строительству Объекта передаются от ОАО «Олимп» ЗАО «Тантьема».

При корректировке КПЭ в октябре 2009 года предполагалось, что инвестору будут переданы все затраты по объекту незавершенного строительства – МФК.

Однако до настоящего времени ЗАО «Тантьема» не оформлены земельные отношения с Правительством г. Москвы в отношении земельного участка под строительство, в связи, с чем инвестиции и обязательства по незавершенному строительству МФК продолжают числиться на балансе Общества, значительно ухудшая КПЭ Общества и искажая реальные результаты финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Олимп».

Целевое финансирование строительства МФК на 01.01.2010г. составляет 571,3 млн. рублей (24,2% от всей валюты баланса).

При этом, если не учитывать указанные затраты, все отклонения фактических КПЭ от плановых не выходят за рамки допустимых отклонений.

Отчеты о достижении плановых значений ключевых показателей эффективности деятельности Общества без учета капитальных вложений и обязательств по объекту МФК приведены в таблицах 31 – 33.

Отчет о достижении плановых значений стратегических КПЭ финансово-хозяйственной деятельности за 2009 год без учета капитальных вложений и обязательств по объекту МФК

табл.31

№ п/п	Наименование стратегического КПЭ	Плановое значение	Фактическое значение	Относительное отклонение %	Пояснение по показателям финансово-хозяйственной деятельности, использованным при расчете стратегических КПЭ	
					Наименование показателя	Значение
1	2	3	4	5	6	7
1	Стоимость чистых активов, тыс. руб.	1 566 267	1 584 895	1,19%	–	
2	Рентабельность активов за отчетный год, %	5,51	6,70	21,52%	Чистая прибыль за отчетный год	135 668
					Средняя величина совокупных активов за отчетный год	2 026 083
3	Рентабельность активов с начала 3-летнего периода, %	5,90	6,48	9,80%	Сумма объемов чистой прибыли с начала периода стратегического планирования	260 120
					Средняя величина совокупных активов за каждый отчетный год	4 015 450
4	Интегральная доходность за отчетный год	0,15	0,16	8,78%	Стоимость чистых активов на начало отчетного года	1 415 998
					Стоимость чистых активов на конец отчетного года	1 584 895
					Объем дивидендов, начисленных в течение отчетного года	62 226
5	Интегральная доходность с начала 3-летнего периода	0,23	0,26	11,20%	Стоимость чистых активов на начало периода стратегического планирования	1 311 655
					Стоимость чистых активов на конец отчетного года	1 584 895

№ п/п	Наименование стратегического КПЭ	Плановое значение	Фактическое значение	Относительное отклонение %	Пояснение по показателям финансово-хозяйственной деятельности, использованным при расчете стратегических КПЭ	
					Наименование показателя	Значение
1	2	3	4	5	6	7
					Объем дивидендов, начисленных с начала периода стратегического планирования	62 226
6	Коэффициент общей ликвидности на конец отчетного года	3,13	2,91	-7,03%	Наиболее ликвидные активы на конец отчетного года	137 981
					Быстро реализуемые активы на конец отчетного года	275 316
					Медленно реализуемые активы на конец отчетного года	42 120
					Наиболее срочные обязательства на конец отчетного года	53 526
					Краткосрочные пассивы на конец отчетного года	0
					Долгосрочные пассивы на конец отчетного года	152 101
7	Коэффициент капитализации на конец отчетного года	0,13	0,13	-0,20%	Объем собственного капитала на конец отчетного года	1 584 895
					Объем заемного капитала на конец отчетного года	205 627
8	Уровень износа основных средств на конец отчетного года, %	26,40	25,90	-1,87%	Остаточная стоимость основных средств на конец отчетного года	737 107
9	Выручка на 1-го работника за отчетный год, тыс. руб.	2 779	3 030	9,03%	Выручка за отчетный год	797 020

№ п/п	Наименование стратегического КПЭ	Плановое значение	Фактическое значение	Относительное отклонение %	Пояснение по показателям финансово-хозяйственной деятельности, использованным при расчете стратегических КПЭ	
					Наименование показателя	Значение
1	2	3	4	5	6	7
					Среднесписочная численность работников за отчетный год	263
10	Выручка на 1-го работника с начала 3-летнего периода, тыс. руб.	2 757	2 976	7,95%	Сумма объемов выручки с начала периода стратегического планирования	1 532 792
					Среднесписочная численность работников за каждый отчетный год	515

Отчет о достижении плановых значений оперативных универсальных КПЭ финансово-хозяйственной деятельности за 2009 год без учета капитальных вложений и обязательств по объекту МФК

табл.32

№ п/п	Наименование КПЭ	Плановое значение	Фактическое значение	Относительное отклонение, %	Пояснение по показателям финансово-хозяйственной деятельности, использованным при расчете КПЭ	
					Наименование показателя	Значение
1	2	3	4	5	6	7
1.	Выручка, тыс. руб.	780 908	797 020	2,06%		
1.1.	Выручка за отчетный год	780 908	797 020	2,06%	Объем выручки за отчетный год	797 020
1.2.	Выручка с начала 3-летнего периода	1 504 795	1 532 791	1,86%	Объем выручки с начала 3-летнего периода планирования	1 532 791
2.	Рентабельность продаж за отчетный год	19,59	21,24	8,42%	Прибыль от продаж за отчетный год	169 289
					Объем выручки за	797 020

№ п/п	Наименование КПЭ	Плановое значение	Фактическое значение	Относительное отклонение, %	Пояснение по показателям финансово-хозяйственной деятельности, использованным при расчете КПЭ	
					Наименование показателя	Значение
1	2	3	4	5	6	7
					отчетный год	
3.	Коэффициент текущей ликвидности на конец отчетного года	8,98	8,51	-5,25%	Текущие активы на конец отчетного года	625 234
					Текущие пассивы на конец отчетного года	56 823
4.	Коэффициент обеспеченности оборотных активов собственными источниками финансирования на конец отчетного года	0,57	0,55	-3,77%	Объем собственных оборотных средств на конец отчетного года	-151 716
					Объем оборотных активов на конец отчетного года	625 234
5.	Коэффициент общей оборачиваемости активов за отчетный год	0,39	0,39	0,87%	Объем выручки за отчетный год	797 020
					Средняя величина совокупных активов за отчетный год	2 311 745
6.	Остаточная стоимость внеоборотных активов на конец отчетного года,	1 294 264	1 335 105	3,2%	-	

Отчет о выполнении оперативных КПЭ за 2009 год
без учета капитальных вложений и обязательств по объекту МФК

табл.33

Наименование показателя	2009 год			
	план	факт	отклонение	
			абсолютное	относи-тельное
Выручка от продаж	780 908	797 020	16 112	2,06%
Рентабельность продаж	19,59	21,24	1,65	8,42%
Коэффициент текущей ликвидности	8,98	8,51	-0,47	-5,23%
Коэффициент обеспеченности оборотных активов собственными источниками финансирования	0,57	0,55	-0,02	-3,51%
Коэффициент общей оборачиваемости активов	0,39	0,39	0,00	0,00%
Остаточная стоимость внеоборотных активов	1 294 264	1 335 105	40 841	3,16%

6.3. Отчет, содержащий следующую информацию:

6.3.1. Финансовый результат

Объем продаж	797 020 409 рублей
Прибыль от продаж	169 289 937 рубль*
Производственная рентабельность	29,2%
Рентабельность продаж	21,2%

* при расчете прибыли от продаж в составе себестоимости не учтен налог на имущество, т.к. при планировании на 2009 год данная статья расходов была учтена в составе «Прочих расходов»

6.3.2. 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 2009 года инвестиции в основной капитал Общества составили 138,4 миллионов рублей, в том числе 58,4 млн. рублей на приобретение автотранспорта. Бюджетных инвестиций, как источников финансирования основного капитала, в 2009 году у Общества не было.

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

Среднесписочная численность работников за 2009г. – 263 человека.

Фонд оплаты труда и иные выплаты социального характера – 111 234 740 рублей.

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

Работы и услуги в рамках городского заказа Обществом в 2009 году состоят из предоставленных Обществом транспортных услуг.

Данный вид услуг предоставляется Контрольно-счетной палате г. Москвы, Арбитражному суду г. Москвы, ГУП «Автохозяйство ФХУ Мэрии г. Москвы», ГУП «Медицинский центр Управления делами Мэра и Правительства Москвы» и др. бюджетным учреждениям.

Объем выделенных бюджетных средств в 2009 году составил 279 889 570 рублей.

табл.34

Организация	**Объем оказанных услуг (руб.)**	
	с НДС	**без НДС**
Контрольно-счетная палата г. Москвы	26 717 737	22 642 150
ГУП «Автохозяйство ФХУ»	196 917 292	166 879 061
ГУП «Медцентр»	40 754 720	34 537 898
Прочие бюджетные организации	15 499 822	13 135 442
ИТОГО:	**279 889 571**	**237 194 551**

6.4. Годовая бухгалтерская отчетность

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
на 31 декабря 2009 г.

		КОДЫ		
	Форма №1 по ОКУД	0710001		
	Дата (год, месяц, число)	2009	12	31
Организация **Открытое акционерное общество "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		47	13	
Открытое акционерное общество / **акционерая**	по ОКОПФ/ОКФС			
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	655 376	737 107
Незавершенное строительство	130	832 487	884 658
Доходные вложения в материальные ценности	135	-	51 562
Долгосрочные финансовые вложения	140	59 111	59 111
Отложенные налоговые активы	145	3 889	4 173
Итого по разделу I	**190**	**1 550 863**	**1 736 611**
II. Оборотные активы			
Запасы	210	12 939	12 608
в том числе: сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	7 512	3 278
готовая продукция и товары для перепродажи	214	282	218
расходы будущих периодов	216	5 145	9 112
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	81 843	98 370
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	396 926	373 996
в том числе: покупатели и заказчики	241	25 209	50 805
Краткосрочные финансовые вложения	250	11 700	65 828
Денежные средства	260	191 258	72 153
Прочие оборотные активы	270	16 116	2 279
Итого по разделу II	**290**	**710 782**	**625 234**
БАЛАНС (сумма строк 190 + 290)	**300**	**2 261 645**	**2 361 845**

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	760 461
Добавочный капитал	420	89 681	172 748
Резервный капитал	430	25 342	31 565
в том числе:			
резервные фонды, образованные в соответствии с законодательством	431	25 342	31 565
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	552 901	620 121
Итого по разделу III	**490**	**1 419 155**	**1 584 895**
IV. Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	515	19 691	20 947
Прочие долгосрочные обязательства	520	668 260	699 180
Итого по разделу IV	**590**	**687 951**	**720 127**
V. Краткосрочные обязательства			
Кредиторская задолженность	620	154 535	56 823
в том числе:			
поставщики и подрядчики	621	12 654	23 329
задолженность перед персоналом организации	622	820	847
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	-	1 517
задолженность по налогам и сборам	624	34 486	15 219
прочие кредиторы	625	106 575	15 911
Доходы будущих периодов	640	4	-
Итого по разделу V	**690**	**154 539**	**56 823**
БАЛАНС (сумма строк 490 + 590 + 690)	**700**	**2 261 645**	**2 361 845**

СПРАВКА о наличии ценностей, учитываемых на забалансовых счетах			
Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	920	-	1
Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	940	1 888	1 670
Обеспечения обязательств и платежей выданные	960	-	35 000

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

19 марта 2010 г.

Главный бухгалтер _____ (подпись) ПЕЧНИКОВА М.В. ПО ДОВЕРЕННОСТИ №28/10 ОТ 01.01.20 Г. (расшифровка подписи)

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ
за Январь - Декабрь 2009г.

		КОДЫ		
	Форма №2 по ОКУД	0710002		
	Дата (год, месяц, число)	2009	12	31
Организация Открытое акционерное общество "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	797 020	735 771
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	(643 063)	(574 311)
Валовая прибыль	029	153 957	161 460
Прибыль (убыток) от продаж	050	153 957	161 460
Прочие доходы и расходы			
Проценты к получению	060	3 617	2 104
Доходы от участия в других организациях	080	200	237
Прочие доходы	090	140 377	65 371
Прочие расходы	100	(126 877)	(63 539)
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	171 274	165 633
Отложенные налоговые активы	141	284	1 936
Отложенные налоговые обязательства	142	(1 256)	(1 609)
Текущий налог на прибыль	150	(34 632)	(41 508)
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	190	135 670	124 452
СПРАВОЧНО:			
Постоянные налоговые обязательства (активы)	200	1 350	1 430

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	-
Прибыль (убыток) прошлых лет	220	-	284	-	-
Возмещение убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств	230	1 701	1	1 682	-
Курсовые разницы по операциям в иностранной валюте	240	87	76	97	30

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

19 марта 2019 г.

Главный бухгалтер _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

ПЕЧНИКОВА М.В.
ПО ДОВЕРЕННОСТИ
№ 03/10 ОТ 01.01.20 Г.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2009г.

		КОДЫ		
Форма №3 по ОКУД		0710003		
Дата (год, месяц, число)		2009	12	31
Организация **Открытое акционерное общество "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	751 231	89 681	15 289	455 446	1 311 647
Остаток на 1 января предыдущего года	030	751 231	89 681	15 289	455 446	1 311 647
Чистая прибыль	032	X	X	X	124 452	124 452
Отчисления в резервный фонд	040	X	X	10 052	(10 052)	-
Уменьшение величины капитала за счет:						
использование фонда потребления	064	-	-	-	(20 104)	(20 104)
Остаток на 31 декабря предыдущего года	070	751 231	89 681	25 342	549 742	1 415 995
Изменение ставки налога на прибыль	080	X	-	-	3 158	3 158
Остаток на 1 января отчетного года	100	751 231	89 681	25 342	552 900	1 419 154
Чистая прибыль	102	X	X	X	135 670	135 670
Дивиденды	103	X	X	X	(62 226)	(62 226)
Отчисления в резервный фонд	110	X	X	6 223	(6 223)	-

1	2	3	4	5	6	7
Увеличение величины капитала за счет:						
дополнитльного выпуска акций	124	9 230	83 067	-	-	92 297
Остаток на 31 декабря отчетного года	140	760 461	172 748	31 565	620 121	1 584 895

II. Резервы

Показатель		Остаток	Поступило	Исполь-зовано	Остаток
наименование	код				
1	2	3	4	5	6
Резервы, образованные в соответствии с законодательством:					
Резервы, образованные в соответствии с законодательством					
(наименование резерва)					
данные предыдущего года	151	15 290	10 052	-	25 342
данные отчетного года	152	25 342	6 223	-	31 565
Резервы предстоящих расходов:					
резерв на выплату вознаграждения по итогам года					
(наименование резерва)					
данные предыдущего года	181	-	12 754	(12 754)	-
данные отчетного года	182	-	13 410	(13 410)	-
резерв на выплату вознаграждения по итогам года					
(наименование резерва)					
данные предыдущего года	181	-	-	-	-
данные отчетного года	182	-	-	-	-

СПРАВКИ

Показатель		Остаток на начало отчетного года	Остаток на конец отчетного периода
наименование	код		
1	2	3	5
1) Чистые активы	200	1 419 159	1 584 895

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

19 марта 2010 г.

Открытое акционерное общество "Олимп" * Зарегистрировано в реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027700198960 * Российская Федерация * Москва * ОЛИМП

Главный бухгалтер _____ (подпись) Печникова М.В. по доверенности №63/10 от 01.01.20 г. (расшифровка подписи)

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

за Январь - Декабрь 2009г.

		КОДЫ		
Форма №4 по ОКУД		0710004		
Дата (год, месяц, число)		2009	12	31
Организация **Открытое акционерное общество "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 наименование	код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Остаток денежных средств на начало отчетного года	010	191 257	108 091
Движение денежных средств по текущей деятельности			
Средства, полученные от покупателей, заказчиков	020	930 910	872 819
Прочие доходы	110	11 510	25 293
Денежные средства, направленные:	120	(967 293)	(738 829)
на оплату приобретенных товаров, работ, услуг, сырья и иных оборотных активов	150	(642 570)	(454 621)
на оплату труда	160	(102 196)	(107 721)
на выплату дивидендов, процентов	170	(62 226)	-
на расчеты по налогам и сборам	180	(137 567)	(146 765)
на расчеты с внебюджетными фондами	181	(18 001)	(20 295)
на прочие расходы	190	(4 733)	(9 427)
Чистые денежные средства от текущей деятельности	200	(24 873)	159 283
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Выручка от продажи объектов основных средств и иных внеоборотных активов	210	28 976	126 807
Выручка от продажи ценных бумаг и иных финансовых вложений	220	161 335	168 263
Полученные дивиденды	230	437	-
Полученные проценты	240	2 911	1 705
Поступления от погашения займов, предоставленных другим организациям	250	49 422	-
Прочие поступления по инвестиционной деятельности	260	30 920	402 209
Приобретение объектов основных средств, доходных вложений в материальные ценности и нематериальных активов	290	(117 466)	(767 401)
Приобретение ценных бумаг и иных финансовых вложений	300	(186 516)	-
Займы, предоставленные другим организациям	310	(64 250)	(7 700)
Чистые денежные средства от инвестиционной деятельности	340	(94 231)	(76 117)

Форма 0710004 с. 2

1	2	3	4
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Прочие расходы по финансовой деятельности	410	-	-
Чистое увеличение (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	440	(119 104)	83 166
Остаток денежных средств на конец отчетного периода	450	72 153	191 257
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	460	11	67

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

19 марта 2010 г.

Главный бухгалтер _____ (подпись) Печникова М.Е. по доверенности №8/10 от 01.01.20 г. (расшифровка подписи)

ПРИЛОЖЕНИЕ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ

за Январь - Декабрь 2009г.

		КОДЫ		
Форма №5 по ОКУД		0710005		
Дата (год, месяц, число)		2009	12	31
Организация **Открытое акционерное общество "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	667 116	110 760	-	777 875
Сооружения и передаточные устройства	075	10 700	4 092	(5)	14 787
Машины и оборудование	080	33 319	11 523	(10 190)	34 652
Транспортные средства	085	145 205	34 036	(33 951)	145 289
Производственный и хозяйственный инвентарь	090	19 327	1 871	(284)	20 914
Другие виды основных средств	110	-	922	-	922
Итого	130	875 666	163 203	(44 430)	994 440

Показатель		На начало отчетного года	На конец отчетного периода
наименование	код		
1	2	3	4
Амортизация основных средств - всего	140	220 291	257 333
в том числе:			
зданий и сооружений	141	107 730	127 225
машин, оборудования, транспортных средств	142	101 169	116 206
других	143	11 392	13 902

Форма 0710005 с. 3

Доходные вложения в материальные ценности

Показатель		Остаток	Поступило	Исполь-зовано	Остаток
наименование	код				
1	2	3	4	5	6
Имущество, предоставляемое в аренду	230	-	57 139	-	57 139
Итого	250	-	57 139	-	57 139

	код	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
Амортизация доходных вложений в материальные ценности	260	-	5 577

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	59 111	59 111	-	-
Ценные бумаги других организаций - всего	520	-	-	-	39 300
Предоставленные займы	525	-	-	11 700	26 528
Итого	540	59 111	59 111	11 700	65 828

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	396 926	373 996
в том числе:			
расчеты с покупателями и заказчиками	611	25 209	50 805
авансы выданные	612	337 881	300 741
прочая	613	33 836	22 450
Итого	630	396 926	373 996
Кредиторская задолженность:			
краткосрочная - всего	640	154 535	56 823
в том числе:			
расчеты с поставщиками и подрядчиками	641	12 654	23 329
авансы полученные	642	105 649	14 937
расчеты по налогам и сборам	643	34 486	15 219
прочая	646	1 746	3 337
долгосрочная - всего	650	668 260	699 180
в том числе:			
целевое финансирование	653	668 260	699 180
Итого	660	822 795	756 003

Расходы по обычным видам деятельности (по элементам затрат)

Показатель		За отчетный год	За предыдущий год
наименование	код		
1	2	3	4
Материальные затраты	710	336 263	299 059
Затраты на оплату труда	720	111 714	103 401
Отчисления на социальные нужды	730	23 667	20 531
Амортизация	740	69 693	66 391
Прочие затраты	750	101 726	84 929
Итого по элементам затрат	760	643 063	574 311
Изменение остатков (прирост [+], уменьшение [-]):			
расходов будущих периодов	766	3 967	(896)

Форма 0710005 с. 6

Обеспечения

Показатель		Остаток на начало отчетного года	Остаток на конец отчетного периода
наименование	код		
1	2	3	4
Имущество, переданное в залог	840	-	35 000
из него: ценные бумаги и иные финансовые вложения	842	-	35 000

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

19 марта 2010 г.

Главный бухгалтер _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

ПЕЧНИКОВА М.В.
ПО ДОВЕРЕННОСТИ
№ 13/10 ОТ 01.01.20 Г.

6.5.Налоговая декларация по налогу на прибыль

А06 0020 8017

ИНН 7704233886

КПП 774850001 Стр. 001

9CFA 7A48 5080 FA37 96BA 46BB F310 747E

Форма по КНД 1151006

Лист 01

Налоговая декларация
по налогу на прибыль организаций

Номер корректировки 0 Налоговый (отчетный) период (код) 34 Отчетный год 2009

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

Открытое акционерное общество "Олимп"

(организация / обособленное подразделение)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 70.20

Номер контактного телефона +7 (495) 690-74-44

На 12 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 19.03.2010

МП

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 8024

ИНН 7704233886

КПП 774850001 Стр. 002

9240 4A23 5086 0A0A 0728 2EBE AF8D B3B0

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	18210101011011000110
Сумма налога к доплате	040	185042
Сумма налога к уменьшению	050	
В бюджет субъекта Российской Федерации		
Код бюджетной классификации	060	18210101012021000110
Сумма налога к доплате	070	1665371
Сумма налога к уменьшению	080	

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

_____ (подпись) _____ (дата)

Открытое акционерное общество «Завод по производству и реализации электронного оборудования «Радиоприборостроительный завод» № 9601 * МОСКВА *

0020 8055

ИНН 7704233886

КПП 774850001 Стр. 003

D7BE 2679 5084 10F1 0875 2592 E1BC EA14

Расчет налога на прибыль организаций

Лист 02

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	816375803
Внереализационные доходы (стр. 100 Прил.1 к Листу 02)	020	124464438
Расходы, уменьшающие сумму доходов от реализации (стр. 130 Прил.2 к Листу 02)	030	659774778
Внереализационные расходы (стр. 200 + стр. 300 Прил.2 к Листу 02)	040	109534415
Убытки (стр. 360 Прил.3 к Листу 02)	050	1392443
Итого прибыль (убыток) (стр. 010 + стр. 020 - стр. 030 - стр. 040 + стр. 050)	060	172923491
Доходы, исключаемые из прибыли	070	436822
Прибыль, полученная Банком России от осуществления деятельности, связанной с выполнением его функций, и облагаемая по налоговой ставке 0 процентов	080	
Сумма льгот, предусмотренных законодательством	090	
Налоговая база (стр. 060 - стр. 070 - стр. 080 - стр. 090)	100	172486669
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	173162093
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	20.00
в том числе:		
в федеральный бюджет	150	2.00
в бюджет субъекта Российской Федерации	160	18.00
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	34632419
в том числе:		
в федеральный бюджет (стр.120 х стр. 150 : 100)	190	3463242
в бюджет субъекта Российской Федерации (стр. 120 - стр. 130) х стр. 160 : 100 + (стр. 130 х строка 170 : 100)	200	31169177

0020 8062

ИНН 7704233886

КПП 774850001 Стр. 004

E5BF 4DAC 508B D887 2C85 B3AE A54A BD7F

Лист 02 (продолжение)

Показатели	*Код строки*	*Сумма (руб.)*
1	2	3
Сумма начисленных авансовых платежей за отчетный (налоговый) период – всего, в том числе:	210	32782006
в федеральный бюджет	220	3278200
в бюджет субъекта Российской Федерации	230	29503806
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	185042
в бюджет субъекта Российской Федерации (стр. 200 - стр. 230 - стр. 260)	271	1665371
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	290	
в том числе		
в федеральный бюджет	300	
в бюджет субъекта Российской Федерации	310	

0020 8086

ИНН 7704233886

КПП 774850001 Стр. 006

14A0 B999 5085 E00C 22E0 3BB1 AEDE A8AE

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	331024281
Прямые расходы налогоплательщиков, осуществляющих оптовую, мелкооптовую и розничную торговлю в текущем отчетном (налоговом) периоде, относящихся к реализованным товарам	020	
в том числе стоимость реализованных покупных товаров	030	
Косвенные расходы – всего	040	306835283
в том числе: суммы налогов и сборов, начисленные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, за исключением единого социального налога, а также налогов, перечисленных в статье 270 НК	041	17351838
расходы на капитальные вложения в соответствии с абзацем вторым пункта 9 статьи 258 НК в размере: не более 10%	042	
не более 30%	043	
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 пунктах 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	
расходы на НИОКР	052	
в том числе, не давшие положительного результата	053	
из суммы по стр.052 расходы на НИОКР по перечню, установленному Правительством Российской Федерации	054	
в том числе, не давшие положительного результата	055	
Стоимость реализованных имущественных прав (кроме прав требований долга, указанных в Прил.3 к Листу 02)	059	
Цена приобретения реализованного прочего имущества и расходы, связанные с его реализацией	060	5547025
Стоимость чистых активов предприятия, реализованного как имущественный комплекс	061	

Приложение №2 к Листу 02 (продолжение)

Показатели	*Код строки*	*Сумма (руб.)*
1	2	3
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	13352584
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	3015605
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, 059-120)	130	659774778
Сумма амортизации за отчетный (налоговый) период, начисленная: линейным методом	131	69758638
в том числе по нематериальным активам	132	
нелинейным методом	133	
в том числе по нематериальным активам	134	
Метод начисления амортизации, отраженный в учетной политике: (1 – линейный, 2 – нелинейный)	135	1
Внереализационные расходы – всего в том числе:	200	109534415
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 долга, относящийся к внереализационным расходам текущего отчетного (налогового) периода	203	
расходы на ликвидацию выводимых из эксплуатации основных средств, на списание нематериальных активов, на ликвидацию объектов незавершенного строительства и иного имущества, охрану недр и другие аналогичные работы	204	
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, 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	50
в том числе объектов, реализованных с убытком	020	6
Выручка от реализации амортизируемого имущества	030	13148835
Остаточная стоимость реализованного амортизируемого имущества и расходы, связанные с его реализацией	040	13352584
Прибыль от реализации амортизируемого имущества (без учета объектов, реализованных с убытком)	050	1596192
Убытки от реализации амортизируемого имущества (без учета объектов, реализованных с прибылью)	060	1392443
Выручка от реализации права требования долга как реализация финансовых услуг	070	
Стоимость реализованного права требования долга при его реализации как финансовой услуги	080	
Убытки при реализации права требования долга как реализация финансовых услуг	090	
Выручка от реализации права требования долга:		
до наступления срока платежа (п.1 ст. 279 НК)	100	
после наступления срока платежа (п.2 ст. 279 НК)	110	
Стоимость реализованного права требования долга:		
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 долга 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	150	
по п. 2 – убыток от реализации права требования	160	
в том числе убыток от реализации права требования долга, относящийся к внереализационным расходам текущего отчетного (налогового) периода	170	

Приложение №3 к Листу 02 (продолжение)

Показатели 1	*Код строки* 2	*Сумма (руб.)* 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)	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	
Итого выручка от реализации по операциям, отраженным в Приложении 3 к Листу 02 (сумма строк 030,070,100,110,180,210,240 Прил.3 к Листу 02)	340	13148835
Итого расходы по операциям, отраженным в Приложении 3 к Листу 02 (сумма строк 040,080,120,130,190, 220,250 Прил.3 к Листу 02)	350	13352584
Убытки по операциям, отраженным в Приложении 3 к Листу 02 (сумма строк 060,090,150,160,201,230,260 Прил.3 к Листу 02)	360	1392443

0020 8147

ИНН 7704233886

КПП 774850001 Стр. 010

353D 3121 5089 BF8C E3B4 DAA1 6E9F 850E

Лист 03

Расчет налога на прибыль организаций, удерживаемого налоговым агентом (источником выплаты доходов)

Организации, не являющиеся налоговыми агентами, Лист 03 не представляют

Раздел А. **Расчет налога на прибыль организаций с доходов в виде дивидендов (доходов от долевого участия в других организациях, созданных на территории Российской Федерации)**

Вид дивидендов 2 1–промежуточные дивиденды 2–по результатам финансового года Налоговый (отчетный) период (код) 34 Отчетный год 2008

Показатели	*Код строки*	*Сумма (руб.)*
1	2	3
Сумма дивидендов, подлежащих распределению между акционерами (участниками) в текущем налоговом периоде – всего	010	62226000
Дивиденды, начисленные иностранным организациям	020	
Дивиденды, начисленные физическим лицам, не являющимся резидентами Российской Федерации	030	
из строк 020 и 030 дивиденды, налоги с которых согласно международным договорам исчислены:		
по ставке 0 процентов	031	
до 5 процентов включительно	032	
свыше 5 до 10 процентов включительно	033	
свыше 10 процентов	034	
Дивиденды, подлежащие распределению российским акционерам, - всего (стр. 010 - стр. 020 - стр. 030)	040	62226000
в том числе:		
в пользу налогоплательщиков-получателей дивидендов (стр.040-стр.060), из них:	050	
суммы дивидендов, подлежащие распределению российским организациям (налоговая ставка 9%)	051	
суммы дивидендов, подлежащие распределению российским организациям (налоговая ставка 0%)	052	
сумма дивидендов, распределяемая в пользу физических лиц – резидентов Российской Федерации	053	
в пользу акционеров (участников), не являющихся плательщиками налога на прибыль	060	62226000
Дивиденды, полученные самим налоговым агентом в предыдущем отчетном (налоговом) периоде	070	
Дивиденды, полученные самим налоговым агентом в текущем отчетном (налоговом) периоде до распределения дивидендов между акционерами (участниками)	080	
Сумма дивидендов, с которых исчислены налоги (стр. 050 - стр. 070 - стр. 080), в том числе:	090	
по российским организациям (по налоговой ставке 9%)	091	
по российским организациям (по налоговой ставке 0%)	092	
Исчисленная сумма налога, подлежащая уплате в бюджет	100	
Сумма налога, начисленная с дивидендов, выплаченных в предыдущие отчетные (налоговые) периоды	110	
Сумма налога, начисленная с дивидендов, выплаченных в последнем квартале (месяце) отчетного (налогового) периода - всего	120	

0020 8185

ИНН 7704233886

КПП 774850001 Стр. 012

B05D 3311 5084 C80E 6381 DAB2 E4F1 608E

Лист 05

Расчет налоговой базы по налогу на прибыль организаций по операциям, финансовые результаты которых учитываются в особом порядке (за исключением отраженных в Приложении 3 к Листу 02)

Налогоплательщики, не осуществляющие операции, подлежащие отражению в Листе 05, данный Лист не представляют

Вид операции 2

1 - с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг
2 - с ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг
3 - с финансовыми инструментами срочных сделок, не обращающимися на организованном рынке
4 - по операциям с ценными бумагами, обращающимися и не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, полученными первичными владельцами государственных ценных бумаг в результате новации

Показатели 1	*Код строки* 2	*Сумма (руб.)* 3
Доход от выбытия, в т.ч. доход от погашения	010	147891008
Сумма отклонения от рыночной (расчетной) цены	020	
Расходы, связанные с приобретением и реализацией (выбытием, в т.ч. погашением)	030	147215584
Итого прибыль (убыток) (стр. 010 + стр. 020 - стр. 030)	040	675424
Сумма корректировки прибыли (убытка)	050	
Налоговая база без учета убытков, полученных в предыдущих налоговых периодах (стр. 040 - стр. 050)	060	675424
Сумма убытка или части убытка, полученного в предыдущем (предыдущих) налоговом (налоговых) периоде (периодах)	070	
Сумма убытка или части убытка, признаваемая в отчетном (налоговом) периоде в целях налогообложения, уменьшающая налоговую базу за отчетный (налоговый) период	080	
Сумма неучтенного убытка, подлежащего переносу на будущий отчетный (налоговый) период	090	
Налоговая база (стр. 060 - стр. 080)	100	675424

6.6. 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 2009 год

Акционерам ОАО «Олимп»

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ

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

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.
Регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций:10201000083.
ЗАО «Международный консультативно-правовой центр по налогообложению» является членом Аудиторской палаты России.

1. Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности ОАО «Олимп» (далее – Общество) за период с 1 января по 31 декабря 2009 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 (финансовой) 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 2009 г. и результаты его финансово-хозяйственной деятельности за период с 1 января по 31 декабря 2009 г.

включительно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в части подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности.

«19» марта 2010 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

Всего сброшюровано 30 листов.

Раздел 7. Распределение прибыли и дивидендная политика.

7.1. Информация о суммах начисленных дивидендов за последние 5 лет и отчет об их выплате*

табл.35

	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**	-	-
2009	62 226	62 226

* Представлены данные о дивидендах за предыдущий год.
** Согласно Распоряжению Департамента имущества города Москвы от 5 июня 2008 года №2110-Р принято решение не выплачивать дивиденды за 2007 год. 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 5 лет. Предложения по использованию чистой прибыли.

Доходность дивидендных выплат.

табл.36

	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%
2009	62 226	1 584 895	3,9%

*** 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 2009 года.

табл.37

Наименование статей	*Сумма, тыс. руб.*	*В % к итогу*
Чистая прибыль	**135 668**	**100**
Дивиденды учредителю	67 834	50
Реинвестирование доли чистой прибыли	47 484	35
Фонд потребления	13 567	10
Резервный фонд	6 783	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 основных средств (помещения, транспортные средства, дорогостоящее оборудование),
- вложения в основной капитал, новое строительство, расширение, реконструкцию и модернизацию объектов основных средств.

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 550 000 тыс. – 570 000 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.

Строительство объекта практически завершено.

Срок сдачи комиссии и ввод в эксплуатацию – 4 квартал 2010 года.

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.

Первые платежи со стороны ОАО «Олимп» на сумму 130 миллионов рублей осуществлены. В связи с наступившим в 2008 году финансово-экономическим кризисом, а также введением новых норм и требований к объектам строительства в части антитеррористической и пожарной безопасности в 2008 году ОАО «Москапстрой» приостановило строительство объекта. В настоящее время строительство возобновлено.

Строительство объекта практически завершено.

Срок завершения сдачи объекта и ввод в эксплуатацию - 4 квартал 2010 года.

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».

Данный инвестиционный объект включал в себя строительство многофункционального комплекса зданий ориентировочной площадью 186 000 кв.м. (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».

Первоначально соотношение площадей при разделе комплекса было следующее:

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.

Однако 28 апреля 2009 года Правительство Москвы в своем Постановлении № 365-ПП «О мерах по дальнейшей реализации Постановления Правительства Москвы от 17 сентября 2002 года № 763-ПП» приняло решение о передаче участка земли ОАО «Олимп» 2,5 Га, на котором планируется осуществить строительство, в аренду ЗАО «Тантьема». Права на 100% нового строительства переходят к инвестору ЗАО «Тантьема» при условии, что ЗАО «Тантьема» компенсирует ОАО «Олимп» за отказ от права аренды 19,5 млн.рублей и оплатит арендную плату городу 1 087 млн.рублей. После этого ОАО «Олимп» и ЗАО «Тантьема» расторгают инвестиционный контракт и функции заказчика переходят к Инвестору.

До 15 марта 2010 года Инвестором свои обязательства не выполнены. И функции Заказчика выполняются ОАО «Олимп».

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 реконструкции объекта с надстройкой одного или двух этажей.

В 2010 году планируется осуществить предпроектный этап.

Физически работы по реконструкции начнутся после ввода в эксплуатацию бизнес-центра по ул. Народного Ополчения д. 40 корп.2

Ориентировочный объем инвестиций уточняется проектом.

Финансирование планируется осуществлять за счет собственных средств Общества.

Инвестиционный объект

- г. Москва, ул. Героев Панфиловцев, д.1, корп.3 (588,5 кв.м.);
- г. Москвы, Красносельский тупик д.5 (188,6 кв.м.).

В марте 2009 г. Межведомственной комиссией (Протокол № 79 от 13.03.2009 г.) было утверждено решение об участии города Москвы в приобретении акций дополнительной эмиссии ОАО «Олимп» с целью внесения в уставный капитал нежилых помещений, расположенных по адресу:

- г. Москва, ул. Героев Панфиловцев, д.1, корп.3 (588,5 кв.м.);
- г. Москвы, Красносельский тупик д.5 (188,6 кв.м.).

Основной целью проекта является увеличение объемов оказываемых ОАО «Олимп» услуг по сдаче офисных помещений в аренду и доли присутствия на рынке за счет получения в собственность дополнительных объектов недвижимости.

Реализация принятого решения была осуществлена через выпуск акций дополнительной эмиссии ОАО «Олимп» в пользу Единственного акционера, оплату которой город Москва произвел за счет внесения объектов недвижимости, расположенных по адресу:

- г. Москва, ул. Героев Панфиловцев, д.1, корп.3 (588,5 кв.м.);
- г. Москвы, Красносельский тупик д.5 (188,6 кв.м.).

Утвержденное ТЭО не предусматривало капитальных инвестиций в вышеуказанные объекты недвижимости или реализацию на их базе крупных инвестиционных проектов.

Ввиду длительности процедур согласования необходимой документации и решений на региональном, федеральном и корпоративном уровне по объективным причинам произошло смещение сроков реализации проекта, утвержденных в ТЭО (отчет о выполнении плана мероприятий прилагается).

Процедура регистрации права собственности на объекты недвижимости ОАО «Олимп» была завершена в августе-сентябре 2009 г.

В настоящий момент завершена процедура закрытия проспекта дополнительной эмиссии.

В целях соблюдения действующих требований нормативно-правовых документов Правительства Москвы по корпоративному управлению (постановления Правительства Москвы от 03.07.2007 № 576-ПП и от 05.09.2008 № 697-ПП), а также осуществления эффективного контроля за ходом реализации проекта, в конце 2009 г. ОАО «Олимп» скорректировало и утвердило на Совете директоров (Протокол № 70 от 25.12.2009 г.) стратегический бизнес-план на 2008 – 2010 гг. и оперативный план на 2010 г. с учетом смещения сроков ТЭО.

В тоже время, вышеперечисленные объекты были переданы в ОАО «Олимп» без необходимого для нормальной эксплуатации помещений условия (договора электроснабжения).

Для того чтобы заключить договор электроснабжения с ОАО «Мосэнергосбыт», собственником помещений было принято решение определить функциональное назначение помещений, а также рассчитать необходимую электрическую мощность помещений (под определенного арендатора).

Во второй половине ноября от потенциальных арендаторов были получены протоколы о намерениях и были определены функциональные назначения помещений объектов, что позволило определить необходимое количество электрической мощности и начать проработку вопроса заключения договора электроснабжения объекта с ОАО «Мосэнергосбыт».

Ориентировочная дата заключения договора электроснабжения помещений с учетом разработки проекта, его согласования, получения технических условий – 2-й квартал 2010 года.

Кроме того, переданные объекты требовали капитального и текущего ремонта. Во время проведения процедуры по передаче в уставный капитал объект по адресу: Красносельский тупик д.5 произошла технологическая авария в системе канализации, и все помещения были затоплены. Необходимые затраты по ремонту помещений составят 5,8 млн. рублей.

Объект по адресу ул. Героев Панфиловцев, был передан в собственность ОАО «Олимп» без внутренней отделки помещений (ориентировочная стоимость отделки 3,8 млн. рублей). Собственником был проведен ряд мероприятий в целях экономии денежных средств по поиску потенциальных арендаторов, согласных произвести отделку помещений за свой счет при условии предоставления арендных каникул. Представление арендных каникул повлечет за собой уменьшение дохода от сдачи в аренду на сумму 500,0 тыс. рублей.

За период проведения мероприятий по внесению в уставный капитал нежилых помещений кардинально изменились исходные данные, которые были учтены при разработке ТЭО.

Так, вследствие разразившегося экономического кризиса, значительно уменьшилась стоимость объектов недвижимости. На наш взгляд переоценка

зданий позволила бы существенно снизить затраты в виде начисленной амортизации и уплаты налога на имущество.

Снизились ставки арендной платы. Если при разработке ТЭО в расчет принимались ставки арендной платы – 17,5 тыс. рублей за кв.м. (Героев Панфиловцев) и 15,0 тыс. рублей за кв.м. (Красносельский тупик), то в настоящее время по заключению независимых оценщиков рыночная ставка арендной платы составляет 10,0 и 8,0 тыс. рублей за кв.м. соответственно.

Существенно снизилась бюджетная норма дисконта (с 13 % учтенных в ТЭО до 8,75 % в настоящее время), что изменит продолжительность расчетного периода для расчета показателей эффективности проекта в целом и бюджетной эффективности.

Принимая во внимание вышесказанное, ОАО «Олимп» вышло с предложением на Межведомственную комиссию актуализировать ТЭО, утвердить его на Межведомственной комиссии и дальнейший контроль за реализацией проекта осуществлять на основании уже актуализированного и утвержденного ТЭО.

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

Источники финансирования, тыс. руб.

табл.38

Наименование	2005	2006	2007	2008	2009
собственные средства	**145 751**	**404 575**	**571 350**	**257 365**	**367 901**
уставный капитал (увеличение)		118 271	232 709	-	92 297
прибыль от основной деятельности	115 273	170 160	178 738	161 460	169 730
прибыль от прочей деятельности	11 715	21 376	86 212	4 173	1 983
амортизационные отчисления	5 290	53 468	58 401	66 391	72 326
резервный фонд	5 358	9 369	15 290	25 341	31 565
резервы предстоящих расходов и платежей	8 115	31 931			
привлеченные средства	**152 025**	**48 420**	**404 648**	**846 424**	**776 950**
краткосрочные кредиты	138 788	29 879	116 576	154 535	56 823
долгосрочные кредиты	13 237	18 541	22 021	23 629	20 947
эмиссия ценных бумаг					
иные формы (привлеченные средства соинвесторов)			266 051	668 260	699 180
итого	**297 776**	**452 995**	**975 989**	**1 103 789**	**1 144 851**

Раздел 9. Кадровая и социальная политика

9.1. Структура кадрового состава

Из общей численности:

Мужчин	227 человек (88%)
Женщин	31 человек (12%)

Из них:

Пенсионеров	41 человек (16%)

9.2. Возрастная структура работников

От 18 до 29 лет	36 человек
От 30 до 39 лет	34 человека
От 40 до 49 лет	52 человека
От 50 и выше	136 человек.

9.3. Качественный состав работников (уровень образования)

Доля работников, имеющих образование:

Высшее профессиональное	48 человек (19%)
Среднее профессиональное	65 человек (25%)
Начальное профессиональное	58 человек (22%)
Среднее (общее)	87 человек (34%)

9.4. Ротация кадров, кадровый резерв

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 – 9 человек.

В целях снижения рисков при назначении руководящих работников, прогнозирования служебных перемещений (ротации), мотивации карьерного роста работников и дополнительного стимулирования их на повышение квалификации, в Обществе ежегодно создается кадровый резерв на руководящие должности.

Численность кадрового резерва – 7 человек.

9.5. Подготовка, переподготовка и обучение кадров

Подготовка кадров – 18 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 обучению персонала

табл.39

Наименование мероприятия	Категория персонала, для которой осуществляется мероприятие, количество участников	Начало мероприятия (месяц, год)	Окончание мероприя-тия (месяц, год)	Продолжительность мероприятия
Специализированный курс по корпоративному управлению высших менеджеров: «Корпоративный директор»	Управленческие кадры: Генеральный директор; Заместитель генерального директора; Начальник ПЭО; Главный инженер, Заместитель начальника автобазы	25.01.10г.	29.01.10г.	40 часов
Специализированный курс по корпоративному управлению высших менеджеров: «Корпоративный директор»	Управленческие кадры: Начальник отдела по управлению недвижимостью, помощник генерального	05.04.10г.	09.04.10г.	40 часов

Наименование мероприятия	Категория персонала, для которой осуществляется мероприятие, количество участников	Начало мероприятия (месяц, год)	Окончание мероприя-тия (месяц, год)	Продолжительность мероприятия
	директора			
Семинар: «Аудит кадровой документации проводим своими силами»	Специалист по кадрам	18.03.10г.	18.03.10г.	8 часов
Курс профессиональной подготовки для частных охранников без оружия	Администраторы отдела режима, оперативные дежурные отдела режима, старший администратор отдела режима	01.04.10г.	30.09.10г.	100 часов
Повышение класса	Водитель- 3 человека	01.04.10г.	31.05.10г.	2 месяца

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) 697-28-04
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.

Является членом Аудиторской Палаты России.
Регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 10201000083
Диплом о членстве АПР за записью в реестре № 50 от 20.06.00 года

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

ОАО «Олимп»
121205, Москва, ул. Новый Арбат, д. 36/9
телефон (495) 690-78-55,
факс (495) 697-28-04.

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