

Предварительно утвержден

Утвержден

Наблюдательным советом
ОАО «Прогресс Сити»
(Протокол б/н от 14.04.2009 г.)

Решением LGM HOLDING B.V. -
единственного акционера
ОАО «Прогресс Сити» от __.__. 2009 г.

Председатель
Наблюдательного совета

Директор филиала
LGM HOLDING B.V.
в Российской Федерации

_____ М.А. Овсенко

_____ М.А. Овсенко

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

открытого акционерного общества
«Прогресс Сити»
по итогам работы за 2008 год

1. Положение общества в отрасли.

Основным видом деятельности ОАО «Прогресс Сити» в 2008г. являлось управление коммерческой недвижимостью.

Для дальнейшего развития указанного направления деятельности запущен 1 этап проекта реконструкции имущественного комплекса: строительство 1-ой очереди делового квартала на площадке наб.Черной речки, д.41

2. Приоритетные направления деятельности общества.

Основные виды деятельности общества в 2008году :

Сдача в аренду недвижимого имущества и оборудования, и услуги по обслуживанию арендаторов.

В **Таблице** приведены объемные показатели деятельности предприятия по основным направлениям деятельности за 2008г. в сравнении с аналогичным периодом 2007г., тыс.руб

№ п/п	Вид деятельности	Объем реализации 2008г.		Объем реализации 2007г.		Относительный прирост (%)
		(тыс.руб)	% от общего объема	(тыс.руб)	% от общего объема	
1.	Сдача в наем недвижимого имущества и услуги по обслуживанию помещений	256 745,4	98,7%	194 976,4	78,3%	31,7%
2.	Производство и реализация технологической оснастки (ТО)	2 050,0	0,8%	37 095,9	14,9%	-94,4 %
3.	Медицинские услуги	644,9	0,3%	447,8	0,2%	44,0%

4.	Продажа товаров	20,8	0,0%	1 892,2	0,8%	-98,9%
5.	Прочие услуги	617,3	0,2%	14 481,9	5,8%	- 95,7 %
	ИТОГО по основной деятельности	256 745,4	98,7	194 899,3	78,3	31,7%
	ВСЕГО по предприятию:	260 078,4	100%	248 894,2	100%	4,5%

Доходы по основному виду деятельности в целом составили **256 745,4** тыс.рублей и возросли по сравнению с аналогичным периодом 2007г. на **31,7%** (или на 61 846,1 тыс. руб.)

3. Отчет Наблюдательного совета общества о результатах развития общества.

12 ноября 2008 года зарегистрирована реорганизация открытого акционерного общества «Прогресс Сити» (ОАО «Прогресс Сити»), Россия, Санкт-Петербург, наб. Черной речки, д.41 (основной государственный регистрационный номер 1027807560021) в форме присоединения к нему открытого акционерного общества «Терминал Н» (ОАО «Терминал Н»), Россия, Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, д.2 (основной государственный регистрационный номер 1027809210362), в котором ОАО «Прогресс Сити» владеет ста процентами размещенных акций, с передачей всех прав и обязанностей ОАО «Терминал Н» к ОАО «Прогресс Сити» и прекращением деятельности ОАО «Терминал Н».

Определено, что правопреемником по всем правам и обязанностям ОАО «Терминал Н» будет ОАО «Прогресс Сити».

Установлено, что в связи с тем, что ОАО «Прогресс Сити» является владельцем 100 процентов размещенных акций ОАО «Терминал Н»:

- Конвертация в акции ОАО «Прогресс Сити», принадлежащих ОАО «Прогресс Сити» обыкновенных именных акций присоединяемого к нему ОАО «Терминал Н» не осуществляется;

- Все обыкновенные именные акции ОАО «Терминал Н», принадлежащие ОАО «Прогресс Сити» и не подлежащие конвертации, погашаются в момент внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединяемого ОАО «Прогресс Сити»;

- Уставный капитал ОАО «Прогресс Сити», количество и номинальная стоимость акций ОАО «Прогресс Сити» при реорганизации ОАО «Прогресс Сити» в форме присоединения к нему ОАО «Терминал Н» не изменяется.

В целях расширения деятельности предприятия в области управления коммерческой недвижимостью разработан и запущен проект строительства 1-ой очереди многофункционального делового квартала, представляющего собой комплекс зданий, построенных в едином архитектурном стиле, с помещениями различной функциональной направленности: офисные, общественно-деловая зона, оздоровительный комплекс и ряд прочих сопутствующих услуг.

В рамках данного проекта осуществлен ряд работ по проектированию и строительству бизнес центра класса В+:

- получено положительное заключение на проект 1-ой очереди строительства;
- получено разрешение на строительство объекта и прочая разрешительная документация;
- строительная площадка очищена от инженерных коммуникаций;
- установлено временное ограждение строительной площадки на период строительства;
- произведены строительно-монтажные работы по устройству свайного поля.

Также, в 2008г. был запущен проект реконструкции собственной котельной ОАО «Прогресс Сити». В рамках проекта реконструкции котельной в 2008г. произведены следующие работы:

- снос старого здания компрессорной;
- подготовлена площадка для установки новой котельной;

- приобретена по договору финансовой аренды (в лизинг), смонтирована, и подключена к наружным инженерным сетям блочно-модульная котельная.

Котельная состоит из двух котловых модулей мощностью по 3,2 мВт каждый и модуля ЦТП (центральный тепловой пункт). Таким образом, суммарная мощность блочно-модульной котельной составляет 6,4 мВт (в течении короткого промежутка времени, до 10 дней непрерывной работы, котельная может работать с 10% перегрузкой, т.е. с мощностью 7,2 мВт). Установка новой котельной позволит обеспечить тепловой энергией ОАО «Прогресс Сити» и создать базу для организации системы теплоснабжения планируемого к строительству делового квартала «Прогресс Сити». Ввод во временную эксплуатацию новой котельной 12.05.2009г., ввод в постоянную эксплуатацию планируется до начала отопительного сезона 2009г., т.е. до 15.09.2009г.

По результатам деятельности предприятия в 2008г.:

В *Таблице №2* Приведены финансовые результаты по направлениям деятельности за 2008г.

Таблица №2

Виды номенклатуры	Выручка тыс. руб.	Расходы тыс. руб.	Финансовый результат
Аренда и услуги по обслуживанию помещений	256 745,4	130 923,32	125 822,08
Технологическая оснастка	2 050,0	3 568,7	- 1 518,7
Медицинские услуги	644,9	722,03	- 77,13
Продажа товаров	20,8	12,17	7,91
Прочие услуги	617,3	171,78	445,52
ИТОГО	260 078,4	135 398,0	124 680,04

Из таблицы видно, что:

- прибыль от сдачи в аренду недвижимого имущества и услугам - 125 822,08 тыс.рублей.
 - убыток от реализации медицинских услуг – 77,13 тыс.рублей;
 - убыток от реализации остатков производственной продукции – 1 518,7 тыс.рублей;
 - прибыль по прочим видам деятельности – 445,52 тыс.рублей
- Всего прибыль по видам деятельности предприятия за 2008г. – 124 680,04 тыс.рублей.

Проценты к начислению по предоставленным займам – 18 049,67 тыс.рублей

Проценты к уплате по полученным займам и кредитам – 57 651,71 тыс.рублей

Внереализационные доходы предприятия за 2008г. – 30 799,24 тыс.рублей

Внереализационные расходы предприятия за 2008г. – 46 332,3 тыс.рублей

Прибыль предприятия до налогообложения за 2008г. составила – **69 544,94 тыс.рублей**

Чистая прибыль предприятия за 2008г. (с учетом отложенных налоговых обязательств и отложенных налоговых активов) составила – **53 816,0 тыс.рублей**

Валюта баланса – 772 603,0 тыс.рублей. Валюта баланса по сравнению с 2007г. уменьшилась на 34,8% (413 166,00 тыс.руб). Уменьшение валюты баланса обусловлено погашением по срокам в 2008г. кредитов Северо-Западного банка Сбербанка РФ.

Структура капиталов и резервов Общества на 01.01.2009г.

	Сумма	Примечания и изменения
Уставный капитал***	1681,00	Разделен на 33 620 000 обыкновенных акций номинальной ст-ю 0,05руб.

Добавочный капитал	201 140,00	Добавочный капитал был создан в 2003г. в результате переоценки ОС. Уменьшился на 01.07.2005г. в результате выбытия этих ОС на сумму 1 714,176 тыс.руб, также в 2005г. был увеличен на сумму превышения продажной цены акций над номинальной при доп.эмиссии ЦБ завода (167 373,500 тыс.руб)
Резервный капитал	252,1	Резервный капитал составляет 15% Уставного капитала и полностью сформирован в 2007 году. В связи с увеличением УК, резервный капитал увеличен на 210,9 тыс. руб. за счет нераспределенной прибыли прошлых лет.
Нераспределенная прибыль	112303	Чистая прибыль отчетного периода ОАО «Прогресс Сити» - 53816 тыс.руб. Прибыль ОАО «Терминал Н» - 26194 тыс.руб. прибыль прошлых лет – 32293,5 тыс.руб

4. Перспективы развития общества.

Основными направлениями развития общества на 2009 год является:

- *Реконструкция имущественного комплекса.*

В соответствии с концепцией развития территории ОАО «Прогресс Сити», в период 2007-2015 г.г., планируется частичный снос, реконструкция, а также новое строительство зданий и сооружений в квартале, расположенном по адресу: наб.Черной речки, д.41.

Полный проект представляет собой многофункциональный деловой квартал, состоящий из комплекса зданий, построенных в едином архитектурном стиле, с помещениями различной функциональной направленности: офисные, общественно-деловая зона, оздоровительный комплекс и ряд прочих сопутствующих услуг.

Также, проект предусматривает реконструкцию собственной и устройство новой распределительно-трансформаторной подстанции (РТП)

Строительство комплекса «Прогресс Сити» планируется в пять очередей, с нулевой по четвертую. За нулевую очередь принято осуществленное в 2006г. строительство корпуса 7. С 01.01.2007г. корпус введен в эксплуатацию.

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

На основании решения единственного акционера ОАО «Прогресс Сити» № 1/2008 от 30.06.2008 г. дивиденды за 2007 год акционерам Общества не выплачивались.

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

Основные факторы риска:

- Государственное регулирование;
- Финансовые риски – неплатежеспособность контрагентов, недостаток оборотных средств и долгосрочного финансирования, рост дебиторской и кредиторской задолженности;
- Рост конкуренции.

7. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых крупными, с указанием ее существенных условий и органа управления общества, принявшего решение об ее одобрении.

В 2008 году Обществом крупные сделки не совершались.

8. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

В 2008 году Обществом не совершались сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками с заинтересованностью.

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

В соответствии с Уставом Общества Наблюдательным Советом 15.06.2007г. был избран Генеральным директором Общества Рыбаков Михаил Моисеевич (протокол заседания Наблюдательного Совета № 3/2007 от 15.06.2007г.), который осуществлял свои полномочия в 2008 году.

10. Состав Наблюдательного Совета в отчетном периоде, количество заседаний Наблюдательного Совета, прошедших в отчетном периоде.

До 30.07.2008 г. Наблюдательный совет ОАО «Прогресс Сити» состоял из следующих лиц, избранных на годовом общем собрании акционеров 25.06.2008 г:

1. Грачева Ольга Витальевна, год рождения: 1961, место жительства: г. СПб, член Наблюдательного Совета общества, доля участия аффилированного лица в УК акционерного общества 0%;

2. Забежинский Леонид Соломонович, год рождения: 1959, место жительства: США, штат Миннесота, г.Плимут, член наблюдательного Совета Общества, доля участия аффилированного лица в УК акционерного общества 0%;

3. Овсенко Матвей Анатольевич, год рождения: 1968, место жительства: г. СПб, член Наблюдательного Совета Общества, доля участия аффилированного лица в УК акционерного общества 0%;

4. Шифрин Александр Давидович, год рождения: 1958, место жительства: г. СПб, член Наблюдательного Совета Общества, доля участия аффилированного лица в УК акционерного общества 0%;

5. Рыбаков Михаил Моисеевич, год рождения: 1947, место жительства: г. СПб, член Наблюдательного Совета Общества, доля участия аффилированного лица в УК акционерного общества 0%;

По решению ЗАО «Альянс-Лизинг» - единственного акционера ОАО «Прогресс Сити» 30.06.2008г. был избран Наблюдательный совет общества.(решение № 1/2008 от 30.06.2008 г.) в следующем составе:

1. Грачева Ольга Витальевна, год рождения: 1961, место жительства: г. СПб, член Наблюдательного Совета общества, доля участия аффилированного лица в УК акционерного общества 0%;

2. Забежинский Леонид Соломонович, год рождения: 1959, место жительства: США, штат Миннесота, г.Плимут, член наблюдательного Совета Общества, доля участия аффилированного лица в УК акционерного общества 0%;

3. Овсенко Матвей Анатольевич, год рождения: 1968, место жительства: г. СПб, член Наблюдательного Совета Общества, доля участия аффилированного лица в УК акционерного общества 0%;

4. Каштанов Олег Валерьевич, год рождения: 1969, место жительства: г. СПб, член Наблюдательного Совета Общества, доля участия аффилированного лица в УК акционерного общества 0%;

5. Рыбаков Михаил Моисеевич, год рождения: 1947, место жительства: г. СПб, член Наблюдательного Совета Общества, доля участия аффилированного лица в УК акционерного общества 0%;

В отчетном периоде проведено 9 заседаний Наблюдательного совета.

11. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсация расходов)лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа общества и каждого члена Наблюдательного совета общества или общий размер вознаграждения (компенсации расходов) всех этих лиц, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года.

Размер вознаграждения (компенсация расходов) Генерального директора установлен в трудовом договоре.

Вознаграждений (компенсации расходов) членам Наблюдательного общества по результатам отчетного года не выплачивалось.

12. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения.

Акционеры общества обеспечены надежными и эффективными способами учета прав собственности на акции.

Акционеры имеют право участвовать в управлении обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности общества на общем собрании акционеров.

Акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об обществе.

Практика корпоративного поведения в обществе обеспечивает равное отношение к акционерам, владеющим равным числом акций одного типа (категории)

Акционеры имеют равные возможности для доступа к одинаковой информации.

Практика корпоративного поведения обеспечивает осуществление Наблюдательным советом стратегического управления деятельностью общества и эффективный контроль с его стороны за деятельностью исполнительных органов общества, а также подотчетность членов Наблюдательного совета его акционерам.

Наблюдательный совет определяет стратегию развития общества, а также обеспечивает эффективный контроль за финансово – хозяйственной деятельностью общества. С этой целью Наблюдательный совет утверждает приоритетные направления деятельности общества, финансово – хозяйственный план.

Генеральный директор общества действует в соответствии с утвержденным Наблюдательным советом финансово – хозяйственным планом общества

Деятельность общества осуществляется с соблюдением требований, установленных главами 1 – 10 Кодекса корпоративного поведения

13. Иная информация, предусмотренная уставом общества или иным внутренним документом общества.

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности общества, уставом общества и иными внутренними документами не предусмотрена.

14. Кто является аудитором в отчетном периоде.

Аудитором в отчетном периоде является ООО «Копол Аудит», расположенное по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, наб.Черной речки, д.41; тел 702-67-76 (гос. лицензия № Е 004342 от 15.05.2003 г., Приказ МФ № 140).

Генеральный директор

Л.Г. Шац

Главный бухгалтер

М.Л. Рыскина