

Приложение №1 - бухгалтерская отчетность за 2004 год

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
на 31 Декабря 2004 г.

Форма №1 по ОКУД	К О Д Ы	0710001
Дата (год, месяц, число)	2004 12 31	
Организация <u>Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции"</u> по ОКПО	59060606	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702336269\770201001
Вид деятельности <u>сдача в аренду недвижимости</u> по ОКВЭД	70.20	
Организационно-правовая форма	форма собственности	
<u>Открытое акционерное общество</u> по ОКОПФ / ОКФС	47	34
Единица измерения <u>тыс руб</u> по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес) 129090, РФ, г. Москва, ул. Щепкина, д. 32, кор. 1		

Дата утверждения . . .
Дата отправки / принятия . . .

АКТИВ	Код показателя	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
I. Внеоборотные активы			
Основные средства	120	529865	490618
Незавершенное строительство	130	55006	148948
Долгосрочные финансовые вложения	140	932390	2049467
Отложенные налоговые активы	145	-	23005
Прочие внеоборотные активы	150	-	102
Итого по разделу I	190	1517261	2712140
II. Оборотные активы			
Запасы	210	272	7005
в том числе:			
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	-	227
расходы будущих периодов	216	272	6778
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	18974	33078
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	29919	82194
в том числе:			
покупатели и заказчики	241	3358	8092
Краткосрочные финансовые вложения	250	786106	694505
Денежные средства	260	327317	440118
Итого по разделу II	290	1162589	1256899
БАЛАНС	300	2679850	3969039

ПАССИВ	Код строки	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
III. Капитал и резервы			
Уставный капитал	410	1790000	1790000
Резервный капитал	430	-	3440
в том числе:			
резервные фонды, образованные в соответствии с законодательством	431	-	3440
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	68791	194155
Итого по разделу III	490	1858791	1987595
IV. Долгосрчные обязательства			
Займы и кредиты	510	737674	-
Отложенные налоговые обязательства	515	-	227
Итого по разделу IV	590	737674	227
V. Краткосрочные обязательства			
Займы и кредиты	610	-	130096
Кредиторская задолженность	620	83384	51121
в том числе:			
поставщики и подрядчики	621	49949	15501
задолженность перед персоналом организации	622	28	-
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	5	107
задолженность по налогам и сборам	624	15227	2584
прочие кредиторы	625	18175	32929
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630	-	1800000
Итого по разделу V	690	83384	1981217
БАЛАНС	700	2679850	3969039
СПРАВКА О НАЛИЧИИ ЦЕННОСТЕЙ, УЧИТЫВАЕМЫХ НА ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ			
Обеспечения обязательств и платежей выданные	960	-	(1488556)

Руководитель

(подпись)

Бачин Сергей
Викторович

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

(подпись)

Усова Елена
Анатольевна

(расшифровка подписи)

31 Марта 2005 г.

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ
за период с 1 Января по 31 Декабря 2004 г.

Форма №2 по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

Организация Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции" по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН

Вид деятельности сдача в аренду недвижимости по ОКВЭД

Организационно-правовая форма _____ форма собственности

Открытое акционерное общество по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ


К О Д Ы		
0710002		
2004	12	31
59060606		
7702336269\770201001		
70.20		
47		34
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	101886	100236
Валовая прибыль	029	101886	100236
Управленческие расходы	040	(122424)	(101559)
Прибыль (убыток) от продаж	050	(20538)	(1323)
Прочие доходы и расходы			
Проценты к получению	060	22442	26363
Проценты к уплате	070	(99000)	(28275)
Доходы от участия в других организациях	080	334067	-
Прочие операционные доходы	090	20	-
Прочие операционные расходы	100	(24927)	(304)
Внереализационные доходы	120	56452	160598
Внереализационные расходы	130	(58139)	(66404)
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	210377	90655
Отложенные налоговые активы	141	23005	-
Отложенные налоговые обязательства	142	(227)	-
Текущий налог на прибыль	150	-	(21763)
Налог на прибыль и иные аналогичные обязательные платежи	180	(50240)	(100)
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	190	182915	68792
СПРАВОЧНО:			
Постоянные налоговые обязательства (активы)	200	6907	30

4

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	39	-	-	-
Прибыль (убыток) прошлых лет	220	(242)	-	-	1495
Возмещение убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств	230	-	28561	-	-
Курсовые разницы по операциям в иностранной валюте	240	56799	34855	38818	64488

Руководитель


(подпись)

Бачин Сергей
Викторович

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер


(подпись)

Усова Елена
Анатольевна

(расшифровка подписи)

31 Марта 2005 г.



0

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА
за период с 1 Января по 31 Декабря 2004 г.

Форма N3 по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

Организация Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции" по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН

Вид деятельности сдача в аренду недвижимости по ОКВЭД

Организационно-правовая форма _____ форма собственности

Открытое акционерное общество по

Единица измерения _____ тыс руб

ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

К О Д Ы		
0710003		
2004	12	31
59060606		
7702336269\770201001		
70.20		
47	34	
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	1790000	-	-	(1495)	1788505
Остаток на 1 января предыдущего года	030	1790000	-	-	(1495)	1788505
Чистая прибыль	032	X	X	X	70286	70286
Остаток на 31 декабря предыдущего года	070	1790000	-	-	68791	1858791
Остаток на 1 января отчетного года	100	1790000	-	-	68791	1858791
Чистая прибыль	102	X	X	X	182915	182915
Дивиденды	103	X	X	X	(54112)	(54112)
Отчисления в резервный фонд	110	X	X	3440	(3440)	-
Остаток на 31 декабря отчетного года	140	1790000	-	3440	194154	1987594


II. Резервы

Показатель		Остаток	Поступило	Исполь-	Остаток
наименование	код			зовано	
1	2	3	4	5	6
Резервы, образованные в соответствии с законодательством:					
Всего					
(наименование резерва)					
данные предыдущего года	151	-	-	-	-
данные отчетного года	152	-	3440	-	3440


СПРАВКИ

Показатель		Остаток на начало отчетного года	Остаток на конец отчетного периода
наименование	код		
1	2	3	4
1) Чистые активы	200	1859	1988

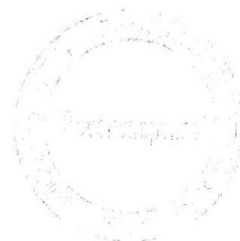
Руководитель


(подпись) **Бабин Сергей Викторович**
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер


(подпись) **Усова Елена Анатольевна**
(расшифровка подписи)

31 Марта 2005 г.



ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
за период с 1 Января по 31 Декабря 2004 г.

Форма №4 по ОКУД
Дата (год, месяц, число)


Организация Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид деятельности сдача в аренду недвижимости по ОКВЭД
Организационно - правовая форма _____ форма собственности _____ по ОКОПФ /ОКФС
Открытое акционерное общество по ОКЕИ
Единица измерения тыс. руб.

КОДЫ		
0710004		
2004	12	31
59060606		
7702336269\770201001		
70.20		
47	34	
384		

Показатель		За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
наименование	код		
1	2	3	4
Остаток денежных средств на начало отчетного года	010	318324	74
Движение денежных средств по текущей деятельности			
Средства, полученные от покупателей, заказчиков	020	127019	136326
Займы полученные	030	-	37500
Прочие доходы	110	1025	1149791
Денежные средства, направленные:	120	(726279)	(1245461)
на оплату приобретенных товаров, работ, услуг, сырья и иных оборотных активов	150	(332117)	(59398)
на оплату труда	160	(2096)	(154)
на выплату дивидендов, процентов	170	(138586)	-
на расчеты по налогам и сборам	180	(84834)	(23296)
Займы выданные	181	-	(37500)
на прочие расходы	190	(168646)	(1125113)
Чистые денежные средства от текущей деятельности	200	(598235)	78156
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Выручка от продажи ценных бумаг и иных финансовых вложений	220	20	278572
Полученные дивиденды	230	332984	-
Полученные проценты	240	28565	12471
Поступления от погашения займов, предоставленных другим организациям	250	362476	1629932
Приобретение дочерних организаций	280	(217351)	(932225)
Приобретение объектов основных средств, доходных вложений в материальные ценности и нематериальных активов	290	-	(208354)
Приобретение ценных бумаг и иных финансовых вложений	300	(317000)	(26004)
Займы, предоставленные другим организациям	310	(589981)	(1214857)
Чистые денежные средства от инвестиционной деятельности	340	(400287)	(460465)

1	2	3	4
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Поступления от эмиссии акций или иных долевых бумаг	350	1692940	-
Поступления от займов и кредитов, предоставленных другими организациями	360	468744	766363
Прочие расходы	370	-	(26809)
Погашение займов и кредитов (без процентов)	390	(1041368)	(30000)
Чистые денежные средства от финансовой деятельности	430	1120316	709554
Чистое увеличение (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	440	121794	327245
Остаток денежных средств на конец отчетного периода	450	440118	327319
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	460	9544	(2)

Руководитель


(подпись)

Бачин Сергей
Викторович

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер


(подпись)

Усова Елена
Анатольевна

(расшифровка подписи)

31 Марта 2005 г.



12

ПРИЛОЖЕНИЕ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
за период с 1 Января по 31 Декабря 2004 г.

Форма №5 по ОКУД		КОДЫ		
Дата (год, месяц, число)		0710005		
Организация <u>Открытое акционерное общество "Открытые инвестиции"</u>	по ОКПО	2004	12	31
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	59060606		
Вид деятельности <u>сдача в аренду недвижимости</u>	по ОКВЭД	7702336269\770201001		
Организационно-правовая форма	форма собственности	70.20		
<u>Открытое акционерное общество</u>	по ОКОПФ/ОКФС	47	34	
Единица измерения <u>тыс. руб.</u>	по ОКЕИ	384		

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	544129	242	(25363)	519008
Машины и оборудование	080	147	988	(65)	1070
Транспортные средства	085	-	873	-	873
Производственный и хозяйственный инвентарь	090	-	294	(179)	115
Итого	130	544276	2397	(25608)	521066

Показатель		На начало отчетного года	На конец отчетного периода
наименование	код		
1	2	3	4
Амортизация основных средств - всего	140	14411	30448
в том числе:			
зданий и сооружений	141	14406	30354
машин, оборудования, транспортных средств	142	5	93
других	143	-	1

13

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	932390	2049467	636106	-
в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ	511	932390	2049467	636106	-
Ценные бумаги других организаций - всего	520	-	-	-	317000
в том числе долговые ценные бумаги (облигации, векселя)	521	-	-	-	317000
Предоставленные займы	525	-	-	150000	377505
Итого	540	932390	2049467	786106	694505

Дебиторская и кредиторская задолженность

Показатель		Остаток на начало отчетного года	Остаток на конец отчетного периода
наименование	код	3	4
1	2	3	4
Дебиторская задолженность:			
краткосрочная - всего	610	29919	82194
в том числе:			
расчеты с покупателями и заказчиками	611	3358	8092
авансы выданные	612	15293	63652
прочая	613	11268	10450
Итого		29919	82194
Кредиторская задолженность:			
краткосрочная - всего	640	83384	181217
в том числе:			
расчеты с поставщиками и подрядчиками	641	49949	15501
авансы полученные	642	18175	32929
расчеты по налогам и сборам	643	15227	2584
займы	645	-	130096
прочая	646	33	107
долгосрочная - всего	650	737674	-
в том числе:			
кредиты	651	737674	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками	653	-	-
Итого		821058	181217

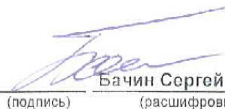
Расходы по обычным видам деятельности (по элементам затрат)

Показатель		За отчетный год	За предыдущий год
наименование	код	3	4
1	2	3	4
Материальные затраты	710	44	8458
Затраты на оплату труда	720	2486	266
Амортизация	740	17195	14411
Прочие затраты	750	102698	78423
Итого по элементам затрат	760	122424	101559
Изменение остатков (прирост [+], уменьшение [-]):			
расходов будущих периодов	766	6506	252

Обеспечения

Показатель		Остаток на начало отчет- ного года	Остаток на конец отчет- ного периода
наименование	код		
1	2	3	4
Выданные - всего	830	-	743166
Имущество, переданное в залог	840	-	745390
из него:			
прочее	843	-	745390

Руководитель



Бачин Сергей Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

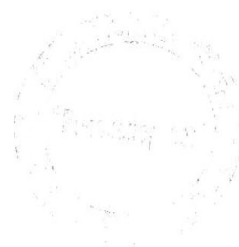


Усова Елена Анатольевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

31 Марта 2005 г.



15

Пояснительная записка
к годовому бухгалтерскому отчету
ОАО «Открытые инвестиции» за 2004 г.

Открытое акционерное общество (ОАО) «Открытые инвестиции» (ИНН/КПП 7702336269/770201001) зарегистрировано 04.09.2002г. - решение о регистрации № 294, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе – серия 77 № 004222724 от 05.09.2002 г., присвоен ИМНС России №2 по ЦАО г. Москвы 05.09.2002г.

Местонахождение **ОАО «Открытые инвестиции»**: 129090, г. Москва, ул. Щепкина, д.32, стр.1

Для обеспечения деятельности ОАО «Открытые инвестиции» был сформирован Уставный капитал общества в размере 1 790 000 000 (Один миллиард семьсот девяносто миллионов) рублей. Учредителями ОАО «Открытые инвестиции» являются:

- Закрытое акционерное общество «Интеррос Эстейт»
- Компания Маверлейн Пропертиз Лимитед.

Генеральный директор общества в течение 2004 года – ООО «ОИ-управляющая компания» в лице Генерального директора Бачина Сергея Викторовича.

Основные виды деятельности общества: сдача в аренду недвижимости, инвестиции в строительство зданий и сооружений.

Для осуществления вышеуказанной деятельности общество имеет лицензии на осуществление деятельности по строительству зданий и сооружений 1 и 2 уровней ответственности №Д 217188 от 13.03.2003 г.

При составлении годового бухгалтерского отчета были приняты к руководству следующие документы:

1. Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 21.11.1996г. № 129-ФЗ.
2. Положение по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998г. № 34н).
3. Положение по бухгалтерскому учету» Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99(утв. Приказом Минфина РФ от 6.07.1999 № 43н).
4. План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и инструкция по его применению (утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н).

5. Приказ Минфина РФ от 28.06.2000г. №60н «О методических рекомендациях и о порядке формирования показателей бухгалтерской отчетности организации».

6. Учетная политика ОАО «Открытые инвестиции» на 2004г., принятая приказом Генерального директора №1/УП от 30.12.2003г.

7. Другие законодательные и нормативные акты.

Общая характеристика финансового состояния

Валюта баланса по состоянию на 01.01.2005г. составила 3 969 039 тыс. руб., что на 1 289 189 тыс. руб. больше, чем по состоянию на 01.01.2004г.

Основными факторами, оказавшими влияние на изменение валюты баланса стали:

1. Погашение кредитных обязательств в сумме 737 674 тыс. рублей (строка 510 баланса)
2. Получение денежных средств от дополнительной эмиссии акций на сумму 1 800 000 тыс. рублей (строка 630 баланса)

Выручка от реализации услуг (без НДС) составила в 2004 году 101 886 тыс. руб. Увеличение выручки по сравнению с предшествующим 2003 годом составило 1 650 тыс. рублей. Более 95 % выручки сформировано поступлениями от реализации услуг по сдаче недвижимости в аренду

Расходы составили 122 424 тыс.руб. в т.ч.

- услуги управляющей компании - 75 076 тыс. руб.
- амортизация о.с.-17 195 тыс. руб.
- зарплата – 2 486 тыс. руб.
- тепло –2 745 тыс. руб.
- электроэнергия-5 950 тыс. руб.

Операционные доходы составили 356 529 тыс. руб. в т.ч.

- проценты к получению по займам выданным – 22 442 тыс.руб.
- дивиденды от Маверлейн Пропертиз Лимитед - 334 067 тыс. руб.

Операционные расходы составили 123 926 тыс. руб.. Из них проценты к уплате по привлеченным средствам составили 99 000 тыс. руб.

- передача оборудования на баланс ОАО «Мосэнерго» - 24 203 тыс. руб.

Внереализационные доходы в сумме 56 452 тыс. руб. в преобладающей доле сформированы курсовыми разнициами по валютным операциям общества.

Внереализационные расходы составили 58 140 тыс. руб. в т.ч.

-курсовые разнициа 34 855 тыс.руб.

-налог на имущество –11 149 тыс.руб.

В конечном итоге чистая прибыль составила 182 915 тыс. рублей. С учетом нераспределенной прибыли прошлых периодов итоговая чистая прибыль на конец 2004 года составила 194 155 тыс. руб. и отражена по стр. 470 баланса. Данная сумма нераспределенной прибыли подлежит распределению согласно Уставу и решению акционеров общества.

Дочерние и зависимые хозяйственные общества эмитента

ОАО «Гостиница «Новослободская»

ООО «Павлово»

ООО «САХАРОВ ОФИС ПАРК

ООО «Инвестпроект Групп»

ООО «Жилая и коммерческая недвижимость»

ООО «Инвест Капитал»

ООО «Эстейт Менеджмент»

ООО «Парк Плаза»

ООО «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ»

ООО «ОИ – управляющая компания»

ООО «Сахарова Бизнес Плаза»

ООО «Строй Инвест Групп»

ООО «Бэнк Тауэр»

ООО «Открытые инвестиции - СПб»

Компания «Growth Technologies (Russia) Limited».

Список аффилированных лиц общества

ЗАО «Интеррос Эстейт» -доля в уставном капитале Общества 2,98 %.

MOTHERLANE PROPERTIES LIMITED –доля в уставном капитале

Общества 58,48 %.

Полный список аффилированных лиц см. на сайте <http://www.open-investments.ru>

Прибыль на одну акцию

Базовая прибыль отчетного периода составляет 182 915 тыс. рублей.
Количество обращающихся акций составляет 1 282 150 акций.
Базовая прибыль на акцию составляет 0,142 тыс. рублей на одну акцию.

Состояние и движение имущества организации

Показатели	На начало года	На конец года	Тыс. руб. %	
			Отклонения Абсолют. Относит.	
Всего имущества (валюта баланса) тыс. руб.	2679850	3969039	+1289189	+48,11%
Основные средства и внеоборотные активы (IA) в % к имуществу	1517261 56,62%	2712140 68,33%	+1194879	+ 78,75%
Долгосрочные финансовые вложения В % к (IA)	932390 61,45%	2049467 75,56%	+ 1117077	+119,8%
Оборотные активы (IIA) в процентах к имуществу	1162589 43,38%	1256899 31,66%	+94310	+8,11%
Материальные оборотные средства(стр.210+стр.220) В процентах к оборотным	19246 1,65%	40083 3,19%	+20837	+108,3%
Средства в расчетах в процентах к оборотным (стр. 240+стр.250)	816025 70,19%	776699 61,79%	-39326	- 4,82%
Денежные средства и прочие оборотные активы в процентах к оборотным средствам(стр.260+стр.270)	327317 28,15%	440118 35,02%	+112801	+34,46%

Основные средства общества

N п/п	Наименование группы основных средств	Полная стоимость основных средств	Остаточная стоимость основных средств	Величина начисленной амортизации
1	Здания	518 250 432	492 154 877	26 095 555
2	Машины и оборудование	2 815 521	2 723 711	91 810
3	Производственный и хозяйственный инвентарь.			

4	Транспортные средства			
Итого, руб.:		521 065 953	490 618 443	30 447 510

Переоценка основных средств за заверченный 2004 год обществом согласно учетной политике не производилась.

Характеристика источников формирования имущества организации

Наименование показателя	На начало года	На конец года	Тыс. руб. %	
			Отклонения Абсол.	Относ.
Всего имущества . В том числе:	2 679 850	3 969 039	+1289189	+ 48,11%
Собственные средства организации (Ш II) в процентах к имуществу	1 858 791 69,36%	1 987 595 50,07%	+128804	+6,93%
Заемные средства (Y и Y) раздел баланса в процентах к имуществу	821 058 30,64%	181 444 4,57%	-639614	-77,9%
Из них краткосрочные	83 384	181 217		

Анализируя данные таблицы, можно сделать вывод о том, что увеличившаяся на 1 289 189 тыс. руб. стоимость имущества организации увеличилась в основном за счет собственных средств.

Удельный вес источников собственных средств за отчетный год в общей стоимости имущества организации увеличился, а удельный вес заемных средств значительно уменьшился.

Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения

ОАО «Открытые инвестиции» имеет на балансе долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения в общем размере 2 743 972 тыс. руб. в следующие хозяйственные организации и общества:

- ООО «Павлово» г. Москва - 932 166 тыс. руб.
- Компания «Growth Technologies» Кипр – 614 тыс. руб.
- ОАО «Гостиница «Новослободская» г. Москва – 1 060 464 тыс. руб.
- ООО «Бэнк Тауэр» г. Москва - 152 625 тыс. руб.
- ООО «Павлово Подворье» г. Москва – 3 775 тыс. руб.
- ООО «Жилая коммерческая недвижимость» г. Москва-325 тыс. руб.

- ООО «Инвест Капитал» г. Москва – 310 тыс. руб.
- ООО «Инвест Проект Групп» г. Москва – 10 325 тыс. руб.
- ООО «Сахаров Офис Парк» г. Москва – 19 310 тыс. руб.
- ООО «Сахаров Бизнес Плаза» г. Москва – 185 015 тыс. руб.
- ООО 2 Строй Инвест Групп» г. Москва – 194 680 тыс. руб.
- ООО «Эстейт менеджмент» г. Москва – 1010 тыс. руб.
- ООО «Парк Плаза» г. Москва – 310 тыс. руб.
- ООО «ОИ – управляющая компания» г. Москва – 31 028 тыс. руб.
- ООО «Открытые инвестиции – Спб» – 1 500 тыс. руб.
- ООО «Управляющая компания» г. Москва – 150 515 тыс. руб.

Долгосрочные финансовые вложения на сумму 2 049 467 тыс. рублей (стр. 140 баланса) осуществлены в форме покупки долей или акций дочерних компаний.

Краткосрочные финансовые вложения на сумму 694 505 тыс. рублей (стр. 250 Баланса) осуществлены в форме предоставляемых краткосрочных займов, а также приобретения простого процентного векселя ОАО «Гостиница «Новослободская» на сумму 317 000 тыс. рублей.

Важные события и факты финансово-хозяйственной деятельности общества.

1. В 4 квартале 2004 года ОАО «Открытые инвестиции» осуществило дополнительную эмиссию акций на сумму 1 800 000 тыс. рублей. Обществом были привлечены более 50 иностранных акционеров, включая ведущие международные инвестиционные институты.

Средства от дополнительной эмиссии поступили на счет предприятия в ноябре 2004 года. В балансе данная сумма отражена по строке 630 баланса. В январе 2005 года по факту регистрации завершения процедуры дополнительной эмиссии акций обществом отражено увеличение уставного капитала до 3 590 000 тыс. рублей.

2. ООО «ОИ–управляющая компания» и ОАО «Открытые Инвестиции» 29 декабря 2004 года заключили дополнительное соглашение к Договору с управляющей организацией от 25 декабря 2003 года о расторжении договора с 31 декабря 2004 года.

3. ОАО «Открытые Инвестиции» выступило поручителем ОАО «Гостиница «Новослободская» по договору поручительства № П/3155 от 27.12.04 г. на сумму 695 627 тыс. руб., а также передало Мещанскому

отделению Сбербанка по договору залога ценных бумаг № 3/3163 от 27.12.04 г. принадлежащие ему акции ОАО «Гостиница «Новослободская» на сумму 743 166 тыс. руб.

Анализ финансового состояния

При анализе финансового состояния рассчитываются показатели:

- Собственные оборотные средства (СОС) - абсолютный показатель, представляющий собой разницу между собственным капиталом и внеоборотными активами. Увеличение СОС в динамике является положительной тенденцией, уменьшение отрицательной.

- Собственные и долгосрочные заемные средства (СДОС) - определяется как разность между собственными и долгосрочными заемными средствами и внеоборотными активами. Абсолютный показатель характеризует наличие и сумму оборотных средств, имеющихся в распоряжении организации, которые не могут быть востребованы в любой момент времени.

- Общая величина основных источников формирования запасов и затрат организации (ООС) - абсолютный показатель, характеризует достаточность нормальных источников формирования запасов и затрат организации.

- Запасы и затраты (ЗИЗ) - абсолютный показатель, характеризует наличие у организации запасов и затрат в незавершенном состоянии для ведения нормальной финансово-хозяйственной деятельности.

Наименование Показателя	Формула расчета	На начало года	На конец года
Собственные оборотные Средства (СОС)	$СОС = \text{ст. 490} - \text{ст. 190} (\text{ф.1})$	341 530	724 545
Собственные и долгосрочные заемные Средства (СДОС)	$СДОС = СОС + \text{ст. 590} (\text{ф.1})$	1 079 204	724 772
Общая величина основных источников формирования запасов и затрат предприятия (ООС)	$ООС = СДОС + \text{стр. 610} + \text{ст. 621} + \text{ст. 622} + \text{ст. 627} (\text{ф.1})$	1 129 181	870 369
Запасы и затраты (ЗИЗ)	$ЗИЗ = \text{ст. 210} + \text{ст. 220} (\text{ф.1})$	19 246	40 083

Ф1-финансовый показатель – отражает достаточность СОС для финансирования ЗИЗ	Ф1=СОС-ЗИЗ	322 284	684 462
Ф2-финансовый показатель - отражает достаточность СДОС для финансирования ЗИЗ	Ф2=СДОС-ЗИЗ	1 059 958	684 689
Ф3-финансовый показатель – отражает достаточность ООС для финансирования ЗИЗ	Ф3=ООС-ЗИЗ	1 109 935	830 286

Показатели СОС, СДОС, ООС больше нуля. Следовательно, у общества достаточно собственных оборотных средств, т. е. постоянные пассивы достаточны для финансирования постоянных активов. По сравнению с прошлым отчетным периодом этот показатель значительно улучшился.

Показатель ЗИЗ значительно вырос в течение года, что говорит об увеличении закупок.

Показатели Ф1, Ф2, Ф3 характеризуют состояние финансовой устойчивости организации, в нашем случае эти показатели больше нуля, что говорит о нормальной финансовой устойчивости, т.е. организация обладает платежеспособностью и использует привлечение заемных средств для осуществления разовых проектов.

Анализ возможности банкротства

Для оценки возможного банкротства используются показатели :

- коэффициент текущей ликвидности (К1), который характеризует общую обеспеченность организации оборотными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств;

- коэффициент обеспеченности собственными средствами (К2), который характеризует наличие собственных оборотных средств у организации, необходимых для его финансовой устойчивости.

Нормативное значение этих коэффициентов на конец года не должно быть: К1 - менее 2, К2 - менее 0,1.

Наименование Показателя	Формула расчета	На начало года	На конец года
Коэффициент текущей ликвидности (K1)	$K1 = \text{стр. 290} : \text{стр. 690} - (\text{стр. 630} + \text{стр. 640} + \text{стр. 650})$	13,94	0,63
Коэффициент обеспеченности собственными средствами (K2)	$K2 = (\text{стр. 490} - \text{стр. 190}) : \text{стр. 290}$	0,29	-0,56

В нашем случае K1(коэффициент текущей ликвидности) меньше норматива, K2(коэффициент обеспеченности собственными средствами) также меньше норматива.

Анализ финансовой устойчивости

Финансовая устойчивость отражает стабильность характеристик, полученных при анализе финансового состояния организации в свете долгосрочной перспективы, и связана с общей структурой финансов и зависимостью организации от кредиторов и инвесторов. Финансовая устойчивость определяется соотношением собственных и заемных средств. В этих целях рассчитываются следующие коэффициенты:

- Коэффициент автономии, который характеризует долю владельцев (собственников) предприятия в общей сумме средств, используемых в финансово-хозяйственной деятельности (рекомендуемый критерий значения – не ниже 0,6 (K4);
- Коэффициент финансовой зависимости, который характеризует долю заемных средств, используемых организацией в хозяйственной деятельности (K5) (в сумме с K4 составляет 1);
- Коэффициент соотношения заемных и собственных средств, который дает наиболее общую оценку финансовой устойчивости организации. Он определяет долю заемных средств вложенную в каждый рубль активов предприятия (в динамике свидетельствует об усилении или снижении зависимости организации от внешних кредиторов и инвесторов (K6).

Для ОАО «Открытые инвестиции» расчет этих показателей приведен в таблице:

Наименование показателя	Формула расчета	На начало года	На конец года
Коэффициент автономии (К4)	$K4 = \text{стр.490} : \text{стр.300(ф.1)}$	0,69	0,51
Коэффициент финансовой зависимости (К5)	$K5 = \text{стр.590} + \text{стр.690} : \text{стр.300(ф.1)}$	0,31	0,50
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств (К6)	$K6 = \text{стр.590} + \text{стр.690} : \text{стр.490(ф.1)}$	0,44	0,99

Показатели рассчитанные в таблице в динамике на начало и конец года показывают на то, что по сравнению с началом года финансовое положение ОАО «Открытые инвестиции» имеет тенденцию к увеличению краткосрочных заемных средств.

Анализ деловой активности

Деловая активность характеризует эффективность текущей деятельности организации и связана с результативностью использования материальных, трудовых, финансовых ресурсов, а также с показателями оборачиваемости. Расчет этих показателей для ОАО «Открытые инвестиции» приводится в таблице :

Наименование показателя	Формула расчета	На начало года	На конец года
Производительность труда(выработка) на 1 работающего (П)	$P = \text{стр.010(ф.2)} : \text{ССЧ}$, Где ССЧ среднесписочная численность	11137,33	25471,5
Фондоотдача (Фо) руб.	$Fo = \text{стр.010(ф.2)} : \text{стр.120(ф.1)}$	0,19	0,21
Оборачиваемость запасов(Оз) в оборотах	$Oz = \text{стр.020(ф.2)} : \text{стр.210(ф.1)}$	373,38	17,48
Оборачиваемость кредиторской задолженности (Ок),	$Ok = \text{стр.620(ф1)} \times 360 \text{дней} : \text{стр.020(ф2)}$	295,57	150,33

25

в днях			
Оборачиваемость дебиторской задолженности (Од), в оборотах	Од=стр.010(ф.2):стр. 240(ф.1)	3,35	1,24
Оборачиваемость собственного капитала (О кап.)	Окап.=стр.010(ф.2):стр. 490(ф.1)	0,05	0,05

Рост производительности труда объясняется значительным ростом объема реализации услуг.

Показатель фондоотдачи хороший и говорит о том, что с каждого рубля основных фондов получено 21 коп. дохода.

Оборачиваемость запасов за отчетный период на хорошем уровне.

Оборачиваемость кредиторской задолженности за отчетный период высокая это положительное явление.

Оборачиваемость дебиторской задолженности 1,24 оборотов и в днях составила $(360:1,24=290\text{дней})$.

Оборачиваемость собственного капитала за отчетный период характеризует скорость оборачиваемости собственного капитала организации и является основным показателем деловой активности на рынках сбыта, т.е. ОАО «Открытые инвестиции» обладает достаточно стабильным рынком потребления оказываемых услуг по сдаче недвижимости в аренду в г. Москве.

Анализ рентабельности и финансовых результатов

Одними из главных итогов деятельности организации за отчетный период являются показатели рентабельности (финансовой доходности), рассчитываемые как отношение полученной прибыли к затратам (расходам, финансовым вложениям средств) на ее получение.

Значения вышеперечисленных показателей рассчитаны в таблице:

Наименование Показателя	Формула расчета	За прошлый год	На конец отчетного года
Рентабельность продаж (Рп)	$Rп = \frac{\text{стр.050}}{\text{стр.020} + \text{стр.030} + \text{стр.040}} \times 100\% (\text{ф.2})$	-0,013%	-0,17%
Рентабельность собственного капитала (Ркап)	$Rкап = \frac{\text{стр.140}(\text{ф.2})}{\text{стр.490}(\text{ф.1})} \times 100\%$	4,88%	10,58%
Период окупаемости собственного капитала (Пок)	$Пок = \frac{\text{стр.490}(\text{ф.1})}{\text{Стр.140}(\text{ф.2})}$	20,50	9,45

Значение показателя рентабельности продаж (Рп) за отчетный период составило на конец отчетного периода -0,17%, т.е. на каждые 100 руб. условных вложений приходится 0,17 руб. убыток.

Показатель рентабельности собственного капитала характеризует доходность использования собственных средств организации и показывает, сколько единиц прибыли от обычных видов деятельности приходится на единицу собственного капитала организации, этот показатель представляет собой наиболее обобщенную оценку эффективности деятельности организации.

Значение показателя (Пок) ниже нормы (норматив 1-5 лет).

Кроме вышеуказанных показателей для характеристики финансовых вложений для характеристики финансовых результатов работы организации за отчетный год обществом произведен расчет следующих показателей:

- Чистая прибыль;
- Коэффициент износа основных средств;
- Коэффициент обновления основных средств;
- Коэффициент выбытия основных средств.

Наименование показателя	Формула расчета	Значение
Чистая прибыль	Стр.140-стр. 150(ф.2)	182 915(тыс. руб.)
Коэффициент износа основных средств	Износ ОС: Первоначальная ст-ть ОС 30447(тыс.руб.):521066(тыс.руб.)	0,06
Коэффициент обновления основных средств	Первоначальная ст-ть ОС, поступивших за отчетный год : Первоначальная стоимость ОС на начало года 27760 (тыс.руб.):544276 (тыс.руб.)	0,05
Коэффициент выбытия основных средств	Первоначальная ст-ть ОС, выбывших за отчетный период: Первоначальной ст-ти ОС на начало года 25363 (тыс.руб): 544276(тыс. руб.)	0,05

Показатель чистой прибыли вырос по сравнению с прошлым годом.

Характеристика основных фондов ОАО «Открытые инвестиции» показывает:

- Коэффициент износа 0,06 или 6%. Коэффициент характеризует степень изношенности основных фондов.

24

- Коэффициент обновления 0,05. Коэффициент показывает часть новых основных фондов поступивших в 2004г.
- Коэффициент выбытия основных фондов равен 0,05. Коэффициент показывает долю выбывших за текущий год основных средств из имеющихся на начало 2004г.

Бухгалтерский учет в ОАО «Открытые инвестиции» ведется с применением программного обеспечения 1С, работающего на локальной сети персональных компьютеров.

Генеральный директор



С.В. Бачин

Главный бухгалтер



Е.А. Усова



ИСХ. № 1-А-1320/83-04

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимой аудиторской компании
ООО «РОСЭКСПЕРТИЗА» по финансовой
(бухгалтерской) отчетности
Открытого акционерного общества
«Открытые инвестиции»
за 2004 год

Член Moores Rowland International,
международной ассоциации
независимых бухгалтерских
и аудиторских фирм

Акционерам
Открытого акционерного общества
«Открытые инвестиции»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
независимой аудиторской компании ООО «РОСЭКСПЕРТИЗА»
по финансовой (бухгалтерской) отчетности
ОАО «Открытые инвестиции»
за 2004 год

Аудитор:

- Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «РОСЭКСПЕРТИЗА»
- Юридический адрес: Российская Федерация, 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, дом 11.
- Почтовый адрес: Российская Федерация, 127055, г. Москва, Тихвинский пер. дом 7, строение 3.
Телефон: (095) 721 38 83, факс (095) 721 38 94
- E-mail: rosexp@online.ru; Internet: www.rosexpertiza.ru
- Лицензия на осуществление аудиторской деятельности № Е 000977, выдана Министерством финансов РФ 25 июня 2002 года сроком на пять лет.
- Свидетельство о государственной регистрации ООО «РОСЭКСПЕРТИЗА» № 183142 выдано Московской регистрационной палатой 23 сентября 1993 года.
- Свидетельство о внесении 27 сентября 2002 года записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, за основным государственным регистрационным номером 1027739273946
- ООО «РОСЭКСПЕРТИЗА» является членом следующих аккредитованных профессиональных аудиторских объединений: Некоммерческое партнерство «Институт Профессиональных Аудиторов», Некоммерческое партнерство «Институт профессиональных бухгалтеров России»
- Расчетный счет № 40702 81090 00000 13033 в ОАО АКБ «Росбанк», кор/сч № 30101 81000 00000 00256, БИК 044525256, ИНН 7708000473, ОКВЭД 74.12.2, ОКПО 29926698.
- Руководитель ООО «Росэкспертиза»: Генеральный директор Козлов А.В.

В аудите принимали участие:

Степанянц Н.А.
Сапронова Л.С.
Морозова А.В.
Мовчан М.Г.
Туманова Н.А.
Степаненко Н.А.

Договор на проведение аудита от 11.11.2004 года № 1-А-1320

Аудируемое лицо:

- Наименование: Открытое акционерное общество «Открытые инвестиции»
- Юридический адрес: 129090, г. Москва, ул. Щепкина, д.32, стр.1
- Фактический адрес: 129090, г. Москва, ул. Щепкина, д.32, стр.1
- Телефон: (095) 363 14 57, факс (095) 363 14 58
- Свидетельство о внесении 04 сентября 2002 года записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном после 01 июля 2002 года, за основным государственным регистрационным номером 1027702002943

Мы провели аудит прилагаемой финансовой (бухгалтерской) отчетности ОАО «Открытые инвестиции» за период с 01 января по 31 декабря 2004 года. Финансовая (бухгалтерская) отчетность состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о прибылях и убытках;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках;
- пояснительной записки.

Данная отчетность подготовлена исполнительным органом ОАО «Открытые инвестиции» исходя из Федерального Закона от 21.11.1996 № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998 № 34н, «Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 06.07.1999 № 43н, Приказа Министерства финансов РФ от 22.07.2003 № 67н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

Ответственность за подготовку данной отчетности несет исполнительный орган ОАО «Открытые инвестиции». Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о достоверности во всех существенных отношениях данной отчетности и соответствии порядка ведения бухгалтерского учета законодательству Российской Федерации на основе проведенного аудита.

Мы проводили аудит в соответствии с Федеральным законом от 07.08.2001 № 119-ФЗ «Об аудиторской деятельности», Федеральными Правилами (стандартами) аудиторской деятельности, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2002 № 696, а также внутрифирменными стандартами.

Аудит планировался и проводился таким образом, чтобы получить разумную уверенность в том, что финансовая (бухгалтерская) отчетность не содержит существенных искажений. Аудит проводился на выборочной основе и включал в себя изучение на основе тестирования доказательств, подтверждающих значение и раскрытие в финансовой (бухгалтерской) отчетности информации о финансово-хозяйственной деятельности, оценку принципов и методов бухгалтерского учета, правил подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности, определение главных оценочных значений, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку общего представления о финансовой (бухгалтерской) отчетности.

Мы полагаем, что проведенный аудит предоставляет достаточные основания для выражения нашего мнения о достоверности во всех существенных отношениях финансовой (бухгалтерской) отчетности и соответствии порядка ведения бухгалтерского учета законодательству Российской Федерации.

По нашему мнению, финансовая (бухгалтерская) отчетность ОАО «Открытые инвестиции» отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение на 31 декабря 2004 года и результаты финансово-хозяйственной деятельности за период с 01 января по 31 декабря 2004 года включительно.

«16» мая 2005 г.

Заместитель Генерального директора



Л.Р. Табаева

Руководитель аудиторской проверки



Н. А. Степанянц

Квалификационный аттестат аудитора

№ К 015975 от 27.02.95.

М.П.