

Утвержден

Решением годового общего собрания
акционеров ОАО «Соломон»
(протокол № б/н от 08 августа 2011 года)

Председатель собрания

_____ (Т.В.Карачевцева)

Утвержден

Решением Совета директоров ОАО
«Соломон»
(протокол № б/н от 24 мая 2011 года)

Председатель Совета директоров

_____ (Д.М.Сотников)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Открытого акционерного общества
«Соломон»
за 2010 год

Санкт-Петербург
2011

1. Общие сведения об обществе

- Полное фирменное наименование Общества: Открытое акционерное общество «Соломон».
Сокращенное наименование: ОАО «Соломон».
- Место нахождения Общества и почтовый адрес:
194358, Санкт-Петербург, пр. Энгельса, дом 154, лит. А.
- Дата государственной регистрации общества: 20 августа 1997г.; 05 сентября 2002 г. ОАО «Соломон» внесено в единый государственный реестр юридических лиц.
- Основной государственный регистрационный номер - 1027801530460.
- Идентификационный номер налогоплательщика – 7825106160.

2. Положение общества в отрасли

Открытое акционерное общество «Соломон» зарегистрировано решением регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 80937 от 20 августа 1997 года.

Отрасль, в которой осуществляет свою деятельность компания – сдача в аренду собственного недвижимого имущества, в частности, торговых и офисных площадей - в настоящее время можно отнести к стабильно работающим, не подверженным циклическим колебаниям. Санкт-Петербург является регионом с высокими доходами населения, с устойчивой тенденцией к их росту. В связи с этим на рынке появляются новые торговые операторы, получают развитие торговые сети, что приводит к увеличению спроса на торговые и офисные площади.

В отчетном 2010 году одной из ключевых задач ОАО «Соломон» было привлечение арендаторов в новый мебельный центр «Гранд Каньон» с целью максимально эффективного использования сдаваемых в аренду площадей. Тщательно продумывался состав арендаторов, их сочетаемость между собой по предлагаемому ассортименту и ценовым категориям. ОАО «Соломон» постепенно приходит к сотрудничеству с крупными стабильными компаниями, ассортимент которых представляет собой качественную продукцию известных марок.

Конкуренция на указанных сегментах рынка определяется различными факторами, в том числе приспособленностью недвижимого имущества под деятельность арендаторов, обеспечением объекта коммунальными услугами, предоставлением дополнительных услуг арендаторам. Проводимая политика привлечения арендаторов в сочетании с ценовой политикой обеспечивает в настоящее время достаточно эффективное использование имеющихся в собственности площадей.

Положение Общества в отрасли можно рассматривать как стабильное.

3. Приоритетные направления деятельности

Основное направление деятельности компании – строительство и сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества.

4. Отчет Совета директоров общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности

Финансовое состояние и финансовые результаты Общества за 2010 год:

Валюта баланса составила 3 350 128 тыс. руб.

Чистые активы на 31 декабря 2010 года составили 1 203 140 руб.

Чистые активы полностью обеспечивают ликвидность Общества.

Резервный капитал (фонд) сформирован согласно установленному законодательством порядке в сумме 240 тыс. руб. и составляет 20 % от размера уставного капитала Общества.

Недоимки по платежам нет.

Платежеспособность и устойчивость Общества характеризуют положительные финансовые показатели.

В целом финансовое состояние Общества в 2010 году позволило не допускать задержек выплат заработной платы и производить своевременную оплату текущих налоговых платежей и платежей во внебюджетные фонды.

5. Перспективы развития общества

ОАО «Соломон» ведет свою деятельность в различных направлениях, реализуя такие крупномасштабные проекты, как, например, торгово-развлекательный центр «Гранд Каньон», крытая пешеходная дорога от станции метро «Проспект Просвещения» до ТРК «Гранд Каньон», мебельный центр и паркинг «Гранд Каньон», ледовая арена «Гранд Каньон Айс»; проектирование и строительство 3* гостиничного комплекса.

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

Принято решение не выплачивать дивиденды за 2009 год.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества

- Политические и экономические риски, связанные с возможностью изменения политической ситуации, экспроприации, национализации, проведения политики, направленной на ограничение инвестиций в отрасли экономики, являющиеся сферой особых государственных интересов, прочие обстоятельства.
- Системный риск, связанный с неспособностью большого числа финансовых институтов выполнять свои обязательства. К системным рискам относится риск банковской системы.
- Рыночный риск, связанный с колебаниями курсов валют, процентных ставок, цен финансовых инструментов, цен на недвижимость.
- Риск рыночной ликвидности, связанный с потенциальной невозможностью реализовать активы по благоприятным ценам.
- Регуляционный риск, связанный с возможностью изменений действующего законодательства, а также с несовершенством законов и прочих нормативных документов.
- Риск возникновения форс-мажорных обстоятельств, таких как природные катаклизмы и военные действия.

8. Сделки, заключенные в отчетном году, признаваемые в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками, а также иные сделки, на совершение которых в соответствии с уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок:

- Договоры купли-продажи долей в праве собственности на нежилое здание и земельный участок, расположенный под этим зданием, со следующими компаниями: ООО «Джи Си управление недвижимостью» (договор № Сол-13/10-п от 01.03.2010 г.), ООО «Питер Клининг» (договор № 15/10-п от 05.03.2010 г.), ООО «Вент» (договор № Сол-12/10-п от 26.02.2010 г.), ООО «ФРЕШ» (договор № 16/10-п от 05.03.2010 г.), ООО «Компакт»

(договор № 14/10-п от 03.03.2010 г.). Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки – общее собрание акционеров ОАО «Соломон».

- Договор аренды № 31/ТРК/2010 от 01.07.2010 г. с ООО «Адидас». Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки – Совет директоров ОАО «Соломон»;
- Договор № 6364-ЗУ купли-продажи земельного участка в процессе приватизации от 08.12.2010 г. Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки – Совет директоров ОАО «Соломон».

9. Сделки, заключенные в отчетном году, признаваемые в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имеется заинтересованность:

- Договор займа № Сол-20/10-ЗМ от 01.07.2010 г. с ООО «СОЛОМОН». Заинтересованное лицо в соответствии с ст. 81-84 Федерального закона № 208-ФЗ от 26.12.1995 г. «Об акционерных обществах» – М.Х.Экзеков, генеральный директор ОАО «Соломон». Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки – Совет директоров ОАО «Соломон».
- Договор займа № Сол-25/10-ЗМ от 31.08.2010 г. с ООО «СОЛОМОН». Заинтересованное лицо в соответствии с ст. 81-84 Федерального закона № 208-ФЗ от 26.12.1995 г. «Об акционерных обществах» – М.Х.Экзеков, генеральный директор ОАО «Соломон». Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки – Совет директоров ОАО «Соломон».

10. Совет директоров

Совет директоров Общества является коллегиальным органом управления, осуществляющим общее руководство деятельностью Общества. Совет директоров ОАО «Соломон» ежегодно избирается годовым общим собранием акционеров в количестве 6 человек.

Состав Совета директоров:

1. Мусса Хабалевич Экзеков, 1964 года рождения. Доля принадлежащих обыкновенных акций ОАО «Соломон» - 1 %;
2. Геннадий Иванович Сизоненко, 1955 года рождения. Доля принадлежащих обыкновенных акций ОАО «Соломон» - не имеет;
3. Игорь Борисович Афанасьев, 1966 года рождения. Доля принадлежащих обыкновенных акций ОАО «Соломон» - не имеет;
4. Лев Владимирович Дерягин, 1964 года рождения. Доля принадлежащих обыкновенных акций ОАО «Соломон» - не имеет;
5. Александра Николаевна Фон Раух-Шерфлер. Доля принадлежащих обыкновенных акций ОАО «Соломон» - не имеет;
6. Дмитрий Михайлович Сотников, 1967 года рождения. Доля принадлежащих обыкновенных акций ОАО «Соломон» - не имеет.

Информация об изменениях в составе Совета директоров Общества:

Вышли из состава Совета директоров: Максим Николаевич Яковлев.

Вошли в состав Совета директоров: Александра Николаевна Фон Раух-Шерфлер.

11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) общества и членах коллегиального исполнительного органа общества, в том числе их краткие биографические данные и владение акциями общества в течение отчетного года:

Единоличным исполнительным органом ОАО «Соломон» является Генеральный директор Экзеков Мусса Хабалевич, 1964 года рождения.

В отчетном году генеральным директором была заключена сделка по приобретению акций Общества. Дата сделки – 20.07.2010 г., количество - 599 штук; тип акций – обыкновенные именные.

12. Критерии определения и размер вознаграждения органов управления Общества

12.1. Вознаграждение генеральному директору Общества выплачивается на основании Трудового договора, заключенного между Обществом и генеральным директором.

12.2. Вознаграждения членам Совета директоров в отчетном году не начислялись и не выплачивались.

13. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения

В своей деятельности Общество следует принципам и рекомендациям Кодекса корпоративного поведения, основываясь на уважении прав и законных интересов участников корпоративного процесса. Общество руководствуется и выполняет требования действующего законодательства. Акционеры имеют равные возможности для доступа к полной и достоверной информации об Обществе.

14. 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.

Генеральный директор ОАО «Соломон» _____

М.Х. Экзеков

Главный бухгалтер _____

Е.В. Синчихина