

**УТВЕРЖДЁН:**

Годовым общим собранием акционеров  
ОАО «Коммерческий комплекс»  
Протокол №1 от 20.05.2013г  
Председатель годового общего собрания  
Трифанов В.С.

Предварительно утвержден  
советом директоров  
ОАО «Коммерческий комплекс»  
Протокол от 12 апреля 2013 г.

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**  
**ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА**  
**« КОММЕРЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС »**  
**ЗА 2012 ГОД**

*Код эмитента: 03809-D*

**Г. Санкт-Петербург**

**2012 г.**

## **1. Общие сведения об Обществе**

### **Полное наименование общества:**

Открытое акционерное общество «Коммерческий комплекс»

### **Номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации:**

№ 25382 / 35669 от 27 февраля 1996 года.

### **Субъект Российской Федерации:**

г.Санкт-Петербург (регион №78).

### **Юридический адрес:**

196240, Санкт-Петербург, Кубинская ул., д. 78.

### **Почтовый адрес:**

196240, Санкт-Петербург, Кубинская ул., д. 78.

### **Контактные телефоны:**

(812)370-03-15

### **Факс:**

(812)374-14-25

### **Адрес электронной почты:**

[comcom2000@mail.ru](mailto:comcom2000@mail.ru)

**Адрес страницы в сети Интернет, на которой публикуется текст  
годового отчета эмитента:**

<http://disclosure.1prime.ru/Portal/Default.aspx?emId=7810231785>

**Основной вид деятельности:**

Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества.

**Полное наименование и адрес реестродержателя:**

ОАО «Коммерческий комплекс»,  
196240, г. Санкт-Петербург, Кубинская ул., д. 78., тел.370-03-15

**Размер уставного капитала:**

121,704 тыс. руб.

**Общее количество акций:**

304 260.

**Количество обыкновенных акций:**

304 260.

**Номинальная стоимость обыкновенных акций:**

0,40 (Ноль целых четыре десятых) рубля каждая.

**Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных  
акций и дата государственной регистрации:**

№ 1-02-03809-D от 29.12.2006 г.

**Количество привилегированных акций:**

Не имеется.

**Доля Российской Федерации в уставном капитале:**

Нет

**Доля Российской Федерации по обыкновенным акциям:**

Нет

**Основные акционеры Общества (доля в уставном капитале более 5%):**

- 1) Макеев А.А. – 10,6 %
- 2) Васильев Д.Н. – 21,3 %
- 3) Трифанов В.С. – 28,5 %
- 4) Молчанов Г.Г. – 32,5%.

Примечание: список на 15 апреля 2013 года – дата закрытия реестра акционеров ОАО «Коммерческий комплекс» для определения участников годового общего собрания акционеров Общества.

**2. Положение Общества в отрасли**

С февраля 1996 года «Коммерческий комплекс концерна «Интерленпром» реорганизован путем приватизации в открытое акционерное общество «Коммерческий комплекс» на неопределенный срок (свидетельство о регистрации от 27.02.96. №25382) и является собственником недвижимости, находящейся по адресу: г. СПб, ул. Кубинская, 78 .

В настоящее время сфера деятельности ОАО «Коммерческий комплекс» - оказание складских услуг, сдача недвижимого имущества внаем. Код основного отраслевого направления деятельности ОАО «Коммерческий комплекс» согласно ОКВЭД: 70.20.2 («сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества»).

**3. Приоритетные направления деятельности Общества**

Основной деятельностью Общества является сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества.

#### 4. Отчет Совета директоров (наблюдательного совета) Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности.

*Аналитическая записка о результатах финансово-хозяйственной деятельности в отчетном году и динамики развития Общества.*

##### I. Динамика абсолютных показателей деятельности Общества за 2011-2012 годы:

###### 1.1. Финансовый результат

№ пп	Показатели	Ед. измерения	2011 г	2012 г	Темп прироста (снижения) к 2011г в абсолютном выражении	Темп прироста (снижения) к 2011г в %
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	тыс. руб.	5751	9834	4083	71,0 %
2	Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	4701	8501	3800	80,8%

Финансовый результат отчетного 2012 года отражен в Отчете о финансовых результатах как прибыль до налогообложения. Он определен как конечный финансовый результат в размере 9834 тыс. руб. по сравнению с 2011г. данный показатель увеличился на 4083 тыс.руб. (темп прироста составил 71%). Чистая прибыль за 2012 год (финансовый результат за минусом налогов и аналогичных обязательных платежей) составила 8501тыс. руб.

## 1.2. Выручка, себестоимость и прибыль от продаж

Показатели	Ед. измерения	2011г.	2012г.	Темп прироста (снижения) к 2011г в абсолютном выражении	Темп прироста (снижения) к 2011г в %
Себестоимость, коммерческие и управленческие расходы	тыс. руб.	26819	28106	1287	4,8%
Прибыль от продаж	тыс. руб.	8143	11386	3243	39,8%
Выручка от продаж	тыс. руб.	34962	39492	4530	13,0%

Расшифровка выручки /нетто/ по видам деятельности :

- сдача в аренду собственного недвижимого имущества - 39492 тыс.руб.

Выручка от продажи услуг за 2012г. по сравнению с 2011 годом увеличилась, темп прироста выручки составил 13%.

Себестоимость проданных услуг за 2012г. по сравнению с 2011г. увеличилась на 4,8% и составила 28106 тыс.руб.

В результате опережающего темпа роста доходов значительно увеличилась прибыль от продаж и составила 11386 тыс.руб.

Состав и структура затрат по сравнению с предыдущими периодами без существенных изменений. В структуре затрат удельный вес занимают расходы на энергоресурсы, расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды.

Информация об объеме использованных в отчетном году видов энергетических ресурсов в натуральном и в денежном выражении: тепловая энергия - 930 Гкал на сумму 1326 тыс.руб., электрическая энергия - 838 тыс.кВтч на сумму 2755 тыс.руб., бензин автомобильный - 12 тыс.литров на сумму 367 тыс.руб.

Среднесписочная численность по предприятию за 2012 год составила 25 человек (за 2011 год – 25 человека).

### 1.3. Внеоборотные, собственные и заемные оборотные средства

Показатели	Ед. измерения	на 31.12. 2011г.	на 31.12. 2012г.	Удельный вес на 31.12. 2012г. в %	Темп прироста (снижения) к 2011г в %
Внеоборотные средства	тыс. руб.	16 042	15 356	55%	(4,3%)
Оборотные средства, в т.ч.:	тыс. руб.	8 562	12 817	45%	49,7%
<i>собственные</i>	тыс. руб.	5 605	9 900		
<i>заемные</i>	тыс. руб.	2 957	2 917		
Итого, имущество	тыс. руб.	24 604	28 173	100%	14,5%

Имущество организации за указанный период увеличилось на 14,5%. Увеличение имущества произошло за счет увеличения оборотных средств. Их доля в структуре активов выросла на 49,7% и достигла 45%. Доля внеоборотных активов снизилась на 4,3%, их удельный вес в валюте баланса на конец отчетного года составляет 55%. Увеличение доли оборотных активов в целом можно оценить положительно.

Анализ изменений в структуре имущества в увязке с оценкой состава и структуры источников образования финансовых ресурсов показывает, что **увеличился объем собственных оборотных средств**, что является **положительной** тенденцией, так как при уменьшении объема заемных оборотных средств организация становится **менее зависимой от кредиторов**.

**Положительная динамика валюты баланса свидетельствует об увеличении экономического потенциала организации, при этом коэффициент деловой активности (оборачиваемости средств) в сравнении с предыдущим периодом не изменился, что говорит о том, что отдача активов осталась без изменений.**

#### 1.4. Чистые активы

Показатели	Ед. измерения	на 31.12. 2011г.	на 31.12. 2012г.	Темп прироста (снижения) к 2011г в абсолютном выражении	Темп прироста (снижения) к 2011г в %
Чистые активы	тыс. руб.	21 647	25 256	3 609	16,7%

**Величина Чистых активов** Общества на 31.12.2012г. по сравнению с аналогичным показателем на начало года **увеличилась**. Увеличение Чистых активов произошло за счет увеличения остатка нераспределенной прибыли по сравнению с аналогичным показателем на начало года.

#### 1.5. Краткосрочная дебиторская и кредиторская задолженность

Показатели	Ед. измерения	на 31.12. 2011г.	на 31.12. 2012г.	Темп прироста (снижения) к 2011г в абсолютном выражении	Темп прироста (снижения) к 2011г в %
Краткосрочная дебиторская задолженность	тыс. руб.	1 750	1 175	(575)	(32,9%)
Краткосрочная кредиторская задолженность	тыс. руб.	1 069	899	(170)	(15,9%)

За указанный период кредиторская задолженность уменьшилась на **15,9%**, дебиторская задолженность уменьшилась на **32,9%**, при этом соотношение между кредиторской и дебиторской задолженностями в пользу дебиторской, что является **положительной** тенденцией, так как повышает финансовую устойчивость предприятия.



В составе краткосрочной кредиторской задолженности просроченных обязательств Общество не имеет. Все обязательства являются текущими. Их абсолютная величина на конец года составляет 899 тыс. руб., в.т.ч.:

- задолженность перед бюджетом – в сумме 374 тыс. руб.
- задолженность перед поставщиками и прочими кредиторами - 525 тыс.руб.

Задолженности перед внебюджетными фондами и персоналом организации на конец года нет.

## **II. Динамика относительных показателей, характеризующих финансовое состояние предприятия:**

### **2.1. Финансовая устойчивость (обеспеченность собственными средствами)**

<b>Показатель</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2012</b>
Коэффициент обеспеченности собственными средствами	0.65	0.77
Норм. значение коэффициента	0.1	0.1

За отчетный период значение коэффициента обеспеченности собственными средствами увеличилось, что является **положительной** тенденцией, так как увеличилась доля оборотных средств, сформированных за счет собственных источников. На конец отчетного периода значение коэффициента составило 0.77, что выше нормативного значения равного 0.1 и поэтому **положительно влияет на финансовое состояние предприятия.**

### **2.2. Текущая ликвидность**

<b>Показатель</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2012</b>
Коэффициент текущей ликвидности	2.9	4,4
Норм. значение коэффициента	2	2

За отчетный период значение коэффициента текущей ликвидности увеличилось, что является **положительной** тенденцией, так как увеличивается степень покрытия оборотными средствами срочных обязательств организации. На конец отчетного периода значение коэффициента составило 4.4, что выше нормативного значения равного 2, такое соотношение также оказывает **положительное влияние на финансовое состояние предприятия.**

### 2.3. Деловая активность (оборачиваемость капитала)

Показатель	За 2011 год	За 2012 год
Коэффициент деловой активности	1.42	1.4

По сравнению с 2011 годом значение коэффициента деловой активности за 2012 год без изменений, т.е. объем реализованной продукции, приходящейся на 1 руб. средств, вложенных в деятельность предприятия, остался на прежнем уровне.

### 2.4. Рентабельность продаж

Показатель	За 2011 год	За 2012 год
Рентабельность продаж	23.3%	28.8%

По сравнению с 2011 годом рентабельность продаж увеличилась на 5,5% и составила в 2012 году 28,8%, что является **положительной** тенденцией, так как увеличился объем прибыли приходящейся на 1 руб. реализованной продукции, оказанных услуг.

### 2.5. Рентабельность собственного капитала (финансовая рентабельность)

Показатель	За 2011 год	За 2012 год
Рентабельность собственного капитала	22%	33,6%

По сравнению с 2011 годом рентабельность собственного капитала увеличилась и составила в 2012 году 33,6%, что является **положительной** тенденцией, так как увеличился объем чистой прибыли приходящейся на 1 руб. собственного капитала.

**ОБЩИЙ ВЫВОД:** Анализ абсолютных показателей показывает, что за отчетный период финансовое состояние предприятия **улучшилось**, в т. ч. за счет увеличения объема имущества и увеличения объема собственных оборотных средств, а также увеличения объема выручки и роста прибыли. В целом на конец отчетного периода предприятие является **платежеспособным**, а его финансовое состояние – **устойчивым**, что подтверждается рядом финансовых коэффициентов.

Достоверность фактических данных валюты баланса, финансового результата, основных результатов хозяйственной деятельности подтверждена заключением Ревизионной комиссии по годовому отчету Общества, по годовой бухгалтерской отчетности за 2012 год и аудиторским заключением, выданным 28.03.2013г. аудиторской фирмой ООО «Лайн Аудит».

## 5. Перспективы развития Общества

**Приоритетным направлением деятельности Общества на перспективу является** сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества.

Основными задачами Общества являются удержание достигнутого уровня объема оказываемых услуг и поиск новых решений, направленных на дальнейшее развитие Общества.

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

**Выплата объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества за последние 2 года (тыс. рублей)**

	2011 г.	2012 г.
обыкновенные акции	3389 тыс.руб	4893тыс.руб

### Выплата дивидендов в 2012 году

В 2012 году было выплачено дивидендов по акциям Общества в сумме 4892,501 тыс.руб., в т. ч.:

1) В соответствии с решением годового общего собрания акционеров, состоявшегося 18 мая 2012г.:

- по итогам 2011г. выплачены дивиденды по обыкновенным акциям в размере 2 рублей 31 копейка на одну обыкновенную именную акцию на общую сумму 702,841 тыс.руб;

- по итогам 1 квартала 2012г. выплачены дивиденды по обыкновенным акциям в размере 4 рублей 24 копеек на одну обыкновенную именную акцию на общую сумму 1290,062 тыс.руб.

2) В соответствии с решением внеочередного собрания акционеров, проведенного 21 августа 2012г. в форме заочного голосования, по итогам 1 полугодия 2012г. выплачены дивиденды по обыкновенным акциям в размере 4 рублей 15 копеек на одну обыкновенную именную акцию на общую сумму 1262,679 тыс.руб.

3) В соответствии с решением внеочередного собрания акционеров, проведенного 21 ноября 2012г. в форме заочного голосования, по итогам 9 месяцев 2012г. выплачены дивиденды по обыкновенным акциям в размере 5 рублей 38 копеек на одну обыкновенную именную акцию на общую сумму 1636,919 тыс.руб.

## **7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества**

Отраслевые риски – риски, связанные с изменением цен на услуги.

Макроэкономические риски – риски, связанные с системой налогообложения, инфляцией, повышением монополистами цен на энергоносители.

Конкурентные риски – риски, связанные с тем, что конкуренты займут более конкурентоспособное положение на рынке.

Финансовые риски – риски, связанные с ненадлежащим выполнением должниками обязательств по оплате услуг.

## **8. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления общества, принявшего решение о ее одобрении**

Крупные сделки в 2012 г. Обществом не совершались.

**9. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления общества, принявшего решение о ее одобрении**

Сделки, в совершении которых имелась заинтересованность, в 2012 году не совершались.

**10. Состав Совета директоров (наблюдательного совета) Общества, включая информацию об изменениях в составе Совета директоров (наблюдательного совета) Общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах Совета директоров (наблюдательного совета) Общества, в том числе их краткие биографические данные и владение акциями Общества в течение отчетного года**

Годовым общим собранием акционеров, состоявшимся 18 мая 2012 года, Совет директоров ОАО «Коммерческий комплекс» был избран в следующем составе:

№№ п.п.	Ф.И.О.	Место основной работы	Сведения о владении акциями ОАО «Коммерческий комплекс», % от уставного капитала
1	Молчанов Григорий Григорьевич	Генеральный директор ОАО «Коммерческий комплекс»	32,5%.
2	Трифанов Виктор Семенович	Первый заместитель генерального директора ОАО «Коммерческий комплекс»	28,5%
3	Петрушина Татьяна Владимировна	Главный бухгалтер ОАО «Коммерческий комплекс»	Нет
4	Колобков Валерий Николаевич		0,6%
5	Калинина Евгения Дмитриевна	Администратор ОАО «Коммерческий комплекс»	0,03%

Состав Совета директоров в течение отчетного года не менялся.

**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**

Генеральный директор – Молчанов Григорий Григорьевич, 1949 года рождения.

Трудовая биография Молчанова Г.Г. началась с 1970г. в ЛПМБ «Рубин». С 1980г. занимает руководящие должности: главного инженера, директора Металлофурнитурного объединения, директора химического производства АОЗТ «Инпром». Молчанов Г.Г. награжден медалью «За трудовую доблесть». Имеет звание Ветерана труда. С октября 1993г. и по настоящее время руководит ОАО «Коммерческий комплекс» в должности генерального директора.

Предприятие ОАО «Коммерческий комплекс», возглавляемое Молчановым Г.Г., работает стабильно благодаря его большому личному вкладу в становление и развитие акционерного общества.

Молчанов Г.Г. владеет акциями Общества в размере 32,5%.

Размер заработной платы, премий и других вознаграждений генеральному директору устанавливается трудовым договором (контрактом) с ним.

**12. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа (управляющего, управляющей организации) Общества, каждого члена коллегиального исполнительного органа общества и каждого члена Совета директоров (наблюдательного совета) Общества или общий размер вознаграждения (компенсации расходов) всех этих лиц, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года**

Размер вознаграждения генеральному директору по итогам работы за 2011 - 2012 г.г. определен в сумме 11,8 тыс.руб. (0,1% от чистой прибыли за указанный период).

Вознаграждение членам Совета директоров по результатам отчетного года не выплачивается.

**13. Сведения о соблюдении Общества Кодекса корпоративного поведения**

ОАО «Коммерческий комплекс» в целом соблюдает рекомендации Кодекса корпоративного поведения.

**14. Иная информация, предусмотренная Уставом Общества или иным внутренним документом Общества.**

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности Общества, Уставом Общества или иным внутренним документом Общества не предусмотрена.

Генеральный директор: Молчанов Г.Г.

Главный бухгалтер: Петрушина Т.В.