

УТВЕРЖДЕН
Решением годового общего собрания
акционеров Открытого акционерного общества
«Гостиница Можайская»
Протокол № _____ от «___» _____ 2009г.

Предварительно утвержден решением Совета директоров ОАО «Гостиница Можайская» (Протокол заседания Совета директоров №4/09 от «24» апреля 2009г.)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Открытого акционерного общества
«Гостиница Можайская»
по итогам работы за 2008 год

Место нахождения: Российская Федерация, 143000, Московская область, Одинцовский район, автомагистраль М-1 «Беларусь» 17 км, ОАО «Гостиница Можайская»

Почтовый адрес: Российская Федерация, 121596, г. Москва, Можайское шоссе, д.165, строение 1

1. Положение общества в отрасли

ОАО «Гостиница Можайская» было образовано в 1994 году путем приватизации государственного предприятия гостиницы-кемпинга «Можайский» в акционерное общество «Гостиница «Можайская».

Общество занимается сдачей в аренду нежилых офисных площадей здания, находящегося в собственности Общества, реконструированного под многофункциональный бизнес-центр, включающий развитую инфраструктуру, интегрированную систему безопасности и охраняемую стоянку. Не смотря на значительный рост появляющихся недвижимых комплексов, используемых под аналогичные услуги, Общество заняло достойное место в ряду компаний, создающих многофункциональные офисные центры, позволяющие обеспечить поддержку и развитие бизнеса в наиболее полном объеме при минимальных затратах на создание развитой инфраструктуры.

2. Приоритетные направления деятельности общества

В соответствии с положением Устава Общество в 2008 году имело право заниматься следующими видами деятельности:

- организация всех видов туризма, включая международный туризм;
- разработка, строительство, реконструкция, эксплуатация на коммерческой основе туристических инфраструктур, в том числе гостиниц, кемпингов и мотелей;
- предоставление всех видов услуг в области туризма, включая создание комплексного туристического продукта и его реализация;
- представительские услуги для туристических и иных фирм;
- оказание бытовых услуг населению;
- организация и проведение семинаров, симпозиумов, конференций, выставок, ярмарок, аукционов и т.п., а также культурно-массовых мероприятий в соответствии с действующим законодательством РФ;
- организация и осуществление туристического, экскурсионного и гостиничного обслуживания;
- деятельность (в том числе посредническая) по сдаче в аренду помещений, находящихся в собственности как юридических, так и физических лиц;

Из числа вышеперечисленных видов деятельности Общества в качестве приоритетной в 2008 году можно выделить деятельность по сдаче в аренду помещений.

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

В истекшем 2008 году Совет директоров Общества в соответствии с положениями Устава осуществлял общее руководство Обществом, в том числе – определением приоритетных направлений деятельности Общества, а также подготовкой к проведению годового общего собрания акционеров Общества.

4. Перспективы развития общества

В целях извлечения прибыли и осуществления уставной деятельности Общество в 2008 году использовало здание корпус №1 – офисный центр, помещения которого сдаются в аренду.

Основными целями в дальнейшем развитии Общества является улучшение качества оказываемых Обществом услуг – деятельности по сдаче в аренду нежилых помещений. Для реализации поставленных перед Обществом целей развития и усовершенствования указанной деятельности было изменено целевое назначение основного объекта, принадлежащего на праве собственности Обществу – корпус №1. Начатая в 2004 году реконструкция и техническая модернизация этого здания под офисный центр с обеспечением современными инженерными телекоммуникациями была продолжена и в 2008 году. Исходя из этого перед Обществом на данном этапе развития встают первостепенные цели для аккумулирования и вложения значительных материальных средств для претворения и окончательного завершения данного проекта по организации многофункционального офисного центра с высокоразвитой инфраструктурой.

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

В 2008 финансовом году на годовом общем собрании акционеров было принято решение выплатить дивиденды по акциям за 2007 год.

№ протокола	Дивидендный период	Срок выплаты	Категория акций	Размер объявленных дивидендов на 1 акцию (руб.)	Размер объявленных дивидендов по всем акциям (руб.)	Общий размер дивидендов, выплаченных по акциям (руб.)	Причины невыплаты дивидендов или выплаты дивидендов не в полном объеме
Протокол №1/08-ГОСА от 03.07.2008г.	2007 г.	август 2008 г.	обыкновенн., привилегир. типа А	1	1652920	1633502,24	неверные данные в анкетах зарегистрированных лиц, неявка акционеров для получения дивидендов

6. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества

Отраслевые риски

Общество не осуществляет внешнеторговой деятельности, весь объем оказываемых услуг приходится на внутренний рынок. В связи с этим рисков, связанных с возможным изменением цен на услуги, оказываемые Обществом на внешних рынках, нет.

Однако имеют место отраслевые риски внутреннего характера – как в масштабах всей страны, так и в масштабах двух субъектов Российской Федерации – Москвы и Московской области, на границе которых находится Общество и его имущество, включая и недвижимое. Влияние рисков такого рода на финансово-хозяйственную деятельность Общества обусловлено стремительным и при этом неравномерным развитием рынка недвижимости в указанных регионах, падением арендных ставок в 2008 году и дифференциацией предложений девелоперов в условиях мирового кризиса.

Страновые и региональные риски

ОАО «Гостиница Можайская» является компанией, зарегистрированной в Российской Федерации, осуществляющей свою деятельность на территории Московской области, поэтому существенное влияние на его деятельность оказывают как общие изменения в государстве, так и развитие региона.

Последние пять лет в России отмечены политической стабилизацией, создавшей благоприятный климат для инвестирования в отечественную промышленность и резко снизившей политические риски, связанные с нашей страной. Одновременно начиная с середины 2008 года начали расти страновые риски в Европе и Соединенных Штатах Америки, что связано с рядом кризисных явлений в мировой экономике.

Инвестиции в России сопряжены с определенными рисками – падение цен на энергоносители и нефть на мировом рынке, падение производства во всех сферах экономики, рост банковских ставок процентов по кредитам, снижение уровня продаж на потребительском рынке, отсутствие собственных оборотных средств на поддержание стабильного развития предприятий – далеко не полный перечень экономических реалий, в которые вошла экономика России во второй половине 2008 года. Устойчивый экономический рост, продолжавшийся на протяжении последних 5-7 лет в России, прекратился, и перед предприятиями встала непростая задача «выживания» в условиях кризиса, сохранения производственных мощностей и кадровых ресурсов.

Принятые меры по снижению темпов роста инфляции, устранению отставания темпов роста заработной платы от темпов роста инфляции, повышению минимальных размеров пенсий объективно способствуют стабилизации социальной ситуации, которую в настоящий момент в России можно оценить как относительно стабильную.

Финансовые риски

Колебания процентных ставок не отражаются на финансово-хозяйственной деятельности эмитента, поскольку Общество в отчетный период не использовало в своей деятельности заемные средства. Однако стоит заметить, что наметившаяся тенденция нестабильного курса доллара США и ЕВРО по отношению к российскому рублю может повлиять на размер прибыли, получаемой Обществом, так как в условиях кризиса значительное число подрядчиков (поставщиков), чьими

услугами (товарами) пользуется Общество в процессе хозяйственной деятельности, может перейти к ценообразованию с привязкой к курсам этих валют.

Риски, связанные с инфляцией.

Российская экономика достаточно длительное время характеризовалась высокими темпами инфляции. Начиная с 1999 года, инфляционное давление либо превосходило динамику ослабления рубля, либо сопровождалось его укреплением, приводя к заметному росту курса рубля по отношению к доллару США в реальном выражении. Однако, в IV квартале 2008 года ситуация существенно изменилась. Показатель инфляции в годовом выражении в октябре достиг максимальной отметки 15,1%, после чего инфляционное давление стало ослабевать. В результате по итогам 2008 года инфляция составила 13,3%.

В случае возобновления инфляционных тенденций возможен рост ряда издержек, номинированных в рублях. Часть расходов Общества зависят от общего уровня цен в России – в частности, заработная плата, строительные материалы, коммунальные услуги, поэтому влияние инфляции на деятельность компании может быть достаточно существенно. Из их числа, прежде всего, необходимо выделить затраты на оплату труда, которые традиционно являются наиболее чувствительными к инфляционному воздействию.

Риски, связанные с привлечением заемного капитала.

Удорожание кредитных ресурсов может существенно ограничить возможности компании в дальнейшем развитии и расширении бизнеса. Такой вариант развития событий зависит, в частности, от уровня будущего кредитного рейтинга Российской Федерации, процентных ставок на рынках капитала, а также уровня ликвидности как в Российской Федерации, так и в мировой финансовой системе. Риск усугубления мирового финансового кризиса может повлечь за собой ужесточение условий кредитования.

Риски, связанные с нестабильностью банков.

Кризис второй половины 2008 года, с учетом падения котировок акций на подавляющее большинство ведущих российских компаний, не мог не отразиться на банковском секторе экономики.

В результате нарушений банковского законодательства, допущенных руководством ОАО АКБ «Лефко-банк», в конце октября в этом банке, услугами которого долгие годы пользовалось Общество, начались задержки исполнения платежных поручений. Уже с 14.11.2008г. Центральный Банк РФ отозвал лицензию у АКБ «Лефко-банка», приостановил полномочия исполнительных органов банка и назначил временную администрацию, а Решением Арбитражного суда г.Москвы, резолютивная часть которого была объявлена 13.01.2009, по делу № А40-80272/08-88-232«Б» Акционерный Коммерческий Банк «Лефко-банк» (ОАО) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве) кредитных организаций». По этой причине Общество, имевшее на расчетном счету денежные средства на момент отзыва у банка лицензии, вынуждено участвовать в качестве кредитора в процедуре конкурсного производства и банкротства АКБ «Лефко-банк» (ОАО).

Правовые риски

Существует вероятность того, что прогнозы поступлений налогов и сборов, которыми руководствовалось Правительство РФ и Госдума, формируя бюджет на 2009 год, не сбудутся. Соответственно, возникает риск изменения законодательства в части увеличения налогов и сборов.

Риски, связанные с деятельностью эмитента

Принимая во внимание, что эмитент осуществляет деятельность, для ведения которой нет необходимости получения лицензии, рисков связанных с деятельностью эмитента не имеется.

7. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок

В отчетном 2008 году сделок, признаваемых крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с Уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, Обществом не было совершено.

8. Бухгалтерская отчетность

Валюта баланса на конец 2008г. составила – 69122 тысячи рублей.

Объем услуг – выручка – составила – 72438 тыс.руб., без НДС.

Общая сумма расходов составила – 51579 тыс.руб., в т.ч.:

- Заработная плата – 14937 тыс.руб.
- Коммунальные услуги и обслуживание лифтов – 3277 тыс.руб.
- Услуги связи – 407 тыс.руб.
- Амортизация – 2102 тыс.руб.
- Приобретение ОС и материалов – 1557 тыс.руб.
- Охранные услуги – 6900 тыс.руб.
- Налоги – 4156 тыс.руб.
- Текущий ремонт и отделочные работы – 16586 тыс.руб.
- Прочие – 1657 тыс.руб.(реклама, подписка, хоз.товары и т.д.).

Налог на прибыль составил – 4798 тыс.руб.

Чистая прибыль – 14952 тыс.руб.

Расходы по модернизации корпуса №1 составили – 10523 тыс.руб., в т.ч.:

- Фасад здания – 9093 тыс.руб.
- Благоустройство территорий – 1230 тыс.руб.
- Техническая документация – 200 тыс.руб.,

кроме того:

- Автомобильная мойка – 1677 тыс.руб.;
- Ворота многосекционные – 142 тыс.руб.
- Временный гараж – 453 тыс.руб.
- Лифт грузовой – 720 тыс.руб.
- Подъемник – 382 тыс.руб.
- Светотехническое оборудование – 2052 тыс.руб.
- Электрокотлы – 1340 тыс.руб.;
- Прочие – 548 тыс.руб.

В 2008 году кредитные средства не привлекались.

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

Сделки, совершенные Обществом в отчетном 2008 году, признаваемые сделками, в совершении которых имелась заинтересованность:

№	Дата заключения, номер договора и предмет сделки	Контрагенты по сделке	Цена сделки	Заинтересованные лица
1	Договор №1АЮ-11/2008-А1 от 01.11.2008г., аренда части нежилого помещения №115	Общество с ограниченной ответственностью «Холдинговая компания «МОЖАЙКА»	600 (Шестьсот) руб. в месяц, включая НДС	Кузькин В.М. Сафарян В.Р.

10. Состав Совета директоров

№	Фамилия, Имя, Отчество	Доля участия в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества, %
1	Абрамян Артур Лёваевич	Доли в уставном капитале эмитента не имеет	Держателем акций акционерного общества не является
2	Иванова Наталья Николаевна	Доли в уставном капитале эмитента не имеет	Держателем акций акционерного общества не является
3	Кузькин Владимир Макарович	19,9665	20,0679
4	Сафарян Вруйр Рафикович	29,5424	29,5388
5	Сафарян Рафик Вруйрович	Доли в уставном капитале эмитента не имеет	Держателем акций акционерного общества не является

1). Абрамян Артур Лёваевич

Год рождения: 1974

Сведения об образовании: высшее профессиональное

Должности, занимаемые данным лицом в акционерном обществе - эмитенте:

Должность	Дата начала работы	Дата окончания работы
Заместитель Генерального директора ОАО «Гостиница Можайская» по развитию	09.01.2008	по наст. время
Директор по развитию ОАО «Гостиница Можайская»	01.02.2001	08.01.2008

2). Иванова Наталья Николаевна

Год рождения: 1956

Сведения об образовании: высшее профессиональное

Должности, занимаемые данным лицом в акционерном обществе - эмитенте:

Должность	Дата начала работы	Дата окончания работы
Секретарь-референт ОАО «Гостиница Можайская»	01.09.2003	по наст. время

3). Кузькин Владимир Макарович

Год рождения: 1949

Сведения об образовании: высшее профессиональное

Должности, занимаемые данным лицом в акционерном обществе - эмитенте:

Должность	Дата начала работы	Дата окончания работы
Генеральный директор ОАО «Гостиница Можайская»	22.05.2000	по наст. время

4). Сафарян Вруйр Рафикович

Год рождения: 1974

Сведения об образовании: высшее профессиональное

Должности, занимаемые данным лицом в акционерном обществе - эмитенте:

Должность	Дата начала работы	Дата окончания работы
Советник Генерального директора ОАО «Гостиница Можайская»	01.01.2008	по наст. время

5). Сафарян Рафик Вруйрович

Год рождения: 1936

Сведения об образовании: среднее специальное

Должности, занимаемые данным лицом в акционерном обществе – эмитенте:

Должность	Дата начала работы	Дата окончания работы
Заместитель Генерального директора ОАО «Гостиница Можайская» по хозяйству	01.01.2008	по наст. время
Исполнительный директор ОАО «Гостиница Можайская»	27.09.2002	31.01.2008
Директор по хозяйству ОАО «Гостиница Можайская»	03.01.2001	26.09.2002

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

Советом директоров Общества Генеральным директором ОАО «Гостиница Можайская» в 2008 году был назначен Владимир Макарович Кузькин.

Год рождения: 1949

Сведения об образовании: высшее профессиональное

Должности, занимаемые данным лицом в акционерном обществе - эмитенте:

Должность	Дата начала работы	Дата окончания работы
Генеральный директор	22.05.2000	по наст. время

12. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа общества, каждого члена Совета директоров, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года

По результатам отчетного года вознаграждение членам Совета директоров ОАО «Гостиница Можайская» не выплачивалось. Решение о выплате такого вознаграждения принимается на годовом общем собрании акционеров.

Генеральный директор ОАО «Гостиница Можайская» получает вознаграждение в виде заработной платы. Ее размер, а также льготы и компенсации данному органу устанавливаются в трудовом договоре с Генеральным директором. Общий размер доходов, полученных в отчетном периоде Генеральным директором В.М. Кузькиным, составляет 1080300 рублей.

13. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения

Обществом не принят внутренний локальный акт, регламентирующий корпоративное поведение при отношениях, возникающих между акционерами и Обществом. Однако положения законодательства, регулирующие данную область отношений, в частности Кодекса, рекомендованного ФСФР России к применению акционерными обществами Распоряжением ФКЦБ от «04» апреля 2002 года №421/р, Обществом выполняются.

Акционеры Общества обеспечены надежными и эффективными способами учета прав на акции.

Акционеры непосредственно участвуют в управлении Обществом путем принятия на общем собрании акционеров решений по наиболее важным вопросам деятельности, принятие которых входит в его компетенцию.

Акционеры Общества извещаются о проведении общего собрания в установленные законодательством сроки и в порядке, закрепленном положениями Устава Общества.

Перечень информации, документов и материалов, подлежащих представлению лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров, содержится в Положении об общем собрании акционеров ОАО «Гостиница Можайская».

Процедура регистрации участников общего собрания акционеров предусмотрена Положением об общем собрании акционеров ОАО «Гостиница Можайская».

Едиличный исполнительный орган Общества в соответствии с уставом ОАО «Гостиница Можайская» избирается Советом директоров. Генеральный директор Общества действует в соответствии и во исполнение решений, принимаемых Советом директоров Общества. Его деятельность подотчетна и контролируется Советом директоров.

Порядок проведения заседаний Совета директоров регулируется Положением о Совете директоров ОАО «Гостиница Можайская».

Заседания Совета директоров в течение отчетного года проводились по мере необходимости решения возникающих задач в деятельности Общества.

В составе Совета директоров отсутствуют лица, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления, а равно и лица, являющиеся участником, генеральным директором (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с Обществом.

Информация, подлежащая раскрытию Обществом согласно Положению о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, раскрывается в установленные сроки и надлежащим образом.

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

Положения Устава и иных внутренних документов ОАО «Гостиница Можайская» такую информацию не предусматривают.

Генеральный директор ОАО «Гостиница Можайская» _____ /В.М. Кузькин/

Главный бухгалтер ОАО «Гостиница Можайская» _____ /Л.А. Дерюшева/

Достоверность данных и полнота всей информации, содержащихся в настоящем годовом отчете, подтверждается

Ревизор ОАО «Гостиница Можайская» _____ /М.К. Минасян/
