

УТВЕРЖДЕН  
Годовым решением  
единственного акционера  
ОАО «Гостиница Можайская»  
№ 1/13 от «26» МАРТА 2013г.

Предварительно утвержден решением Совета директоров ОАО «Гостиница Можайская» (Протокол заседания Совета директоров №3/13 от «25» марта 2013г.)

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ**  
**Открытого акционерного общества**  
**«Гостиница Можайская»**  
**по итогам работы за 2012 финансовый год**

Место нахождения: *143026, Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, рабочий поселок Новоивановское, Можайское шоссе, владение 165, строение 1.*

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

2013 год

## 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».

ОАО «Гостиница Можайская» (далее по тексту – «Общество») осуществляет предпринимательскую деятельность по сдаче в аренду нежилых помещений здания «офисный центр», находящегося в собственности Общества. Указанное здание было реконструировано из гостиничного в многофункциональный бизнес-центр, включающий офисные и торгово-выставочные помещения, развитую инфраструктуру, интегрированную систему безопасности и охраняемую стоянку. Не смотря на значительный рост числа офисных комплексов, используемых для оказания аналогичных услуг, Общество заняло достойное место в ряду компаний, организующих многофункциональные бизнес-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 положениями Устава Общество в 2012 году имело право заниматься следующими видами деятельности:

- деятельность гостиниц с ресторанами;
- деятельность гостиниц без ресторанов;
- деятельность кемпингов;
- деятельность пансионатов, домов отдыха и т.п.;
- сдача внаем для временного проживания мебелированных комнат;
- деятельность ресторанов и кафе;
- деятельность баров;
- деятельность столовых при предприятиях и учреждениях;
- капиталовложения в ценные бумаги;
- деятельность дилеров;
- капиталовложения в собственность;
- заключение свопов, опционов и других биржевых сделок;
- деятельность холдинг-компаний в области финансового посредничества;
- брокерская деятельность;
- деятельность по управлению ценными бумагами;
- эмиссионная деятельность, включая деятельность, связанную с эмиссией ценных бумаг, включая регистрацию выпуска ценных бумаг;
- предоставление брокерских услуг по ипотечным операциям;
- консультирование по вопросам финансового посредничества;
- подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества;
- подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества;
- покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества;
- покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений;
- покупка и продажа земельных участков;
- сдача внаем собственного жилого недвижимого имущества;
- сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества;
- предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде жилого недвижимого имущества;
- предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде нежилого недвижимого имущества;
- предоставление посреднических услуг при оценке жилого недвижимого имущества;
- предоставление посреднических услуг при оценке нежилого недвижимого имущества;
- управление эксплуатацией жилого фонда;
- управление эксплуатацией нежилого фонда;
- выполнение всех видов деятельности в сфере внешних экономических связей, разрешенных российским законодательством, в том числе осуществление экспортно-импортных торгово-посреднических операций по всей номенклатуре товаров (работ, услуг), входящих в номенклатуру деятельности Общества;
- осуществление иных видов хозяйственной деятельности, которые не запрещены действующими законодательными актами Российской Федерации.

В 2012 году из числа выше перечисленных видов деятельности Общества в качестве приоритетных можно выделить деятельность по сдаче в аренду собственного нежилого недвижимого имущества.

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

В истекшем 2012 году Совет директоров Общества в соответствии с положениями Устава осуществлял общее руководство Обществом, в том числе:

- определение приоритетных направлений деятельности Общества;
- назначение на должность единоличного исполнительного органа Общества;
- рассмотрение условий и одобрение сделок, в совершении которых имелась заинтересованность;
- утверждение ежеквартальных отчетов Общества (эмитента эмиссионных ценных бумаг);
- подготовка годового общего собрания акционеров Общества.

### **4. Перспективы развития общества**

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 в 2012 году была продолжена техническая модернизация здания «офисный центр» под многофункциональный бизнес-центр с обеспечением его современными инженерными коммуникациями.

Кроме того, в 2012 году был заключен договор на предоставление во временное пользование внешней стены (фасада) здания и нежилого помещения для установки и эксплуатации рекламной конструкции, что позволило Обществу привлечь дополнительные финансовые ресурсы.

Исходя из этого перед Обществом на данном этапе развития встают задачи по аккумулярованию и вложению средств для окончательного завершения проекта по организации многофункционального офисного центра с высокоразвитой инфраструктурой, а также для продвижения услуг Общества на рынке с применением многопрофильной рекламы.

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

1) Дивидендный период – 2007 год.

Период: полный год.

Наименование органа управления Общества, принявшего решение (объявившего) о выплате дивидендов по акциям Общества: Общее собрание акционеров Общества.

Дата проведения собрания (заседания) органа управления Общества, на котором принято решение о выплате (объявлении) дивидендов: 27.06.2008г.

Дата, на которую был составлен список лиц, имеющих право на получение дивидендов за данный дивидендный период: 16.05.2008г.

Дата составления протокола: 03.07.2008г.

Номер протокола: 1/08-ГОСА.

Категория (тип) акций: обыкновенные.

Размер объявленных (начисленных) дивидендов по акциям данной категории (типа) в расчете на одну акцию, руб.: 1,00.

Совокупный размер объявленных (начисленных) дивидендов по всем акциям данной категории (типа), руб.: 1625200,00.

Общий размер дивидендов, выплаченных по всем акциям Общества данной категории (типа), руб.: 1625200,00.

Категория (тип) акций: привилегированные, тип А.

Размер объявленных (начисленных) дивидендов по акциям данной категории (типа) в расчете на одну акцию, руб.: 1,00.

Совокупный размер объявленных (начисленных) дивидендов по всем акциям данной категории (типа), руб.: 27720,00.

Общий размер дивидендов, выплаченных по всем акциям Общества данной категории (типа), руб.: 27720,00.

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов по акциям Общества; в соответствии с Уставом Общества дивиденды выплачиваются денежными средствами. Решение о выплате дивидендов

принимается Общим собранием акционеров. Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов, не должен превышать 60 дней со дня принятия решения о выплате годовых дивидендов.

Форма и иные условия выплаты объявленных дивидендов по акциям Общества: наличными или перечисление на банковский счет акционера.

Объявленные дивиденды по акциям Общества выплачены Обществом в полном объеме.

2) Дивидендный период – 2008 год.

Период: полный год.

Наименование органа управления Общества, принявшего решение (объявившего) о выплате дивидендов по акциям Общества: Общее собрание акционеров Общества.

Дата проведения собрания (заседания) органа управления Общества, на котором принято решение о выплате (объявлении) дивидендов: 29.05.2009г.

Дата, на которую был составлен список лиц, имеющих право на получение дивидендов за данный дивидендный период: 27.04.2009г.

Дата составления протокола: 10.06.2009г.

Номер протокола: 1-09 ГОСА.

Категория (тип) акций: обыкновенные.

Размер объявленных (начисленных) дивидендов по акциям данной категории (типа) в расчете на одну акцию, руб.: 3,00.

Совокупный размер объявленных (начисленных) дивидендов по всем акциям данной категории (типа), руб.: 4875600,00.

Общий размер дивидендов, выплаченных по всем акциям Общества данной категории (типа), руб.: 4875600,00.

Категория (тип) акций: привилегированные, тип А.

Размер объявленных (начисленных) дивидендов по акциям данной категории (типа) в расчете на одну акцию, руб.: 5,00.

Совокупный размер объявленных (начисленных) дивидендов по всем акциям данной категории (типа), руб.: 138600,00.

Общий размер дивидендов, выплаченных по всем акциям Общества данной категории (типа), руб.: 138600,00.

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов по акциям Общества: в соответствии с Уставом Общества дивиденды выплачиваются денежными средствами. Решение о выплате дивидендов принимается Общим собранием акционеров. Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов, не должен превышать 60 дней со дня принятия решения о выплате годовых дивидендов.

Форма и иные условия выплаты объявленных дивидендов по акциям Общества: наличными или перечисление на банковский счет акционера.

Объявленные дивиденды по акциям Общества выплачены Обществом в полном объеме.

3) Дивидендный период – 2011 год.

Период: полный год.

Наименование органа управления Общества, принявшего решение (объявившего) о выплате дивидендов по акциям Общества: Решение единственного акционера Общества.

Дата проведения собрания (заседания) органа управления Общества, на котором принято решение о выплате (объявлении) дивидендов: 14.03.2012г.

Дата, на которую был составлен список лиц, имеющих право на получение дивидендов за данный дивидендный период: 12.03.2012г.

Дата составления протокола: 14.03.2012г.

Номер протокола: 1/12.

Категория (тип) акций: обыкновенные.

Размер объявленных (начисленных) дивидендов по акциям данной категории (типа) в расчете на одну акцию, руб.: 10.

Совокупный размер объявленных (начисленных) дивидендов по всем акциям данной категории (типа), руб.: 16252000.

Общий размер дивидендов, выплаченных по всем акциям Общества данной категории (типа), руб.: 16252000.

Категория (тип) акций: привилегированные, тип А.

Размер объявленных (начисленных) дивидендов по акциям данной категории (типа) в расчете на одну акцию, руб.: 10.

Совокупный размер объявленных (начисленных) дивидендов по всем акциям данной категории (типа), руб.: 277200.

Общий размер дивидендов, выплаченных по всем акциям Общества данной категории (типа), руб.: 277200.

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов по акциям Общества: в соответствии с Уставом Общества дивиденды выплачиваются денежными средствами. Решение о выплате дивидендов принимается Общим собранием акционеров. Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов, не должен превышать 60 дней со дня принятия решения о выплате годовых дивидендов.

Форма и иные условия выплаты объявленных дивидендов по акциям Общества: наличными или перечисление на банковский счет акционера.

Объявленные дивиденды по акциям Общества выплачены Обществом в полном объеме.

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

Основным риском, связанным с деятельностью Общества, является падение спроса на рынке аренды офисной недвижимости на фоне растущего предложения, и как следствие – уменьшение прибыли финансово-хозяйственной деятельности Общества. В случае возникновения воздействия указанного риска Обществу предстоит регулировать доходность путем корректировки ставок и иных условий аренды на нежилые помещения, а также производить дополнительные затраты на улучшение помещений и на многопрофильную рекламу оказываемых Обществом услуг.

Деятельность Общества, его финансовое состояние, ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности не подвержены изменению валютного курса по причине отсутствия доходов, получаемых в иностранной валюте и/или от внешнеэкономической деятельности. В этой связи изменение курса иностранных валют окажет незначительное влияние на общие результаты деятельности.

Отрицательное влияние изменения процентных ставок по кредитам на деятельность Общества маловероятно, так как Общество не использует заемные средства.

В случае достижения показателя инфляции критических значений, а также резкого изменения процентных ставок по кредитам, наибольшим изменениям могут быть подвержены следующие финансовые показатели Общества: затраты, прибыль, размер дебиторской и кредиторской задолженности.

В случае возникновения иных рисков Общество предпримет все возможные меры по минимизации их негативных последствий. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, смогут привести к исправлению ситуации, поскольку ряд факторов находится вне контроля Общества.

#### **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.**

Сделки, признаваемых крупными сделками, а также иные сделки, на совершение которых в соответствии с уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, в отчетном году Обществом не совершались.

#### **8. Бухгалтерская отчетность.**

Валюта баланса на конец 2012 года составила 71008 тыс. руб.

Общий объем выручки за 2012 год составил 66356 тыс. руб., в том числе:

- объем услуг (выручка) по основной деятельности - 66324 тыс. руб.;

- объем прочих услуг - 32 тыс. руб.

Общая сумма расходов составила 50704 тыс. руб., в том числе:

- себестоимость услуг по основной деятельности - 50554 тыс. руб.;

- себестоимость прочих услуг - 150 тыс. руб.

Расходы по элементам затрат:

- заработная плата - 19369 тыс. руб.;

- коммунальные услуги и обслуживание лифтов, узлов тепла, пожарной сигнализации - 6583 тыс. руб.;

- услуги связи - 766 тыс. руб.;
- амортизация основных средств - 2797 тыс. руб.;
- приобретение основных средств и материалов - 965 тыс. руб.;
- охранные услуги - 9253 тыс. руб.;
- налоги - 6319 тыс. руб.;
- информационные и консультативные услуги – 513 тыс. руб.;
- прочие - 4139 тыс. руб. (реклама, подписка, хозяйственные товары, аудиторские услуги, аренда автомобилей, курсовые разницы выплаты компенсации, премии, благотворительность и т.д.).

Получена прибыль за 2012 год в сумме 13111 тыс. руб.

Покрыты убытки за 2010 год до налогообложения в сумме 2727 тыс. руб.

Чистая прибыль за 2012 год для распределения составила 10382940,40 руб.

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

Сделки, совершенные Обществом в отчетном 2012 году, признаваемые сделками, в совершении которых имелась заинтересованность:

| № | Дата заключения, номер договора и предмет сделки    | Контрагенты по сделке                                         | Цена сделки                      | Заинтересованные лица        |
|---|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| 1 | Договор аренды №1АЮ-03/2012 от «01» марта 2012 года | Общество с ограниченной ответственностью «Холдинг «МОЖАЙСКИЙ» | 600 руб.,<br>вкл.НДС,<br>в месяц | Сафарян В.Р.<br>Сафарян Р.В. |

#### 10. Состав Совета директоров

| № | Фамилия, Имя, Отчество     | Доля участия в уставном капитале акционерного общества, % | Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества, % |
|---|----------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1 | Абраамян Артур Лёваевич    | Доли в уставном капитале общества не имеет                | Держателем акций акционерного общества не является             |
| 2 | Кузькин Владимир Макарович | Доли в уставном капитале общества не имеет                | Держателем акций акционерного общества не является             |
| 3 | Нестерова Нина Васильевна  | Доли в уставном капитале общества не имеет                | Держателем акций акционерного общества не является             |
| 4 | Сафарян Вруйр Рафикович    | Доли в уставном капитале общества не имеет                | Держателем акций акционерного общества не является             |
| 5 | Сафарян Рафик Вруйрович    | Доли в уставном капитале общества не имеет                | Держателем акций акционерного общества не является             |

##### 1). Абраамян Артур Лёваевич

Год рождения: 1974

Сведения об образовании: высшее профессиональное

Должности, занимаемые данным лицом в Обществе:

| 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         | 30.11.2007            |

##### 2). Кузькин Владимир Макарович

Год рождения: 1949

Сведения об образовании: высшее профессиональное

Должности, занимаемые данным лицом в Обществе:

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

**3). Нестерова Нина Васильевна**

Год рождения: 1966

Сведения об образовании: высшее профессиональное

Должности, занимаемые данным лицом в Обществе:

| Должность                                     | Дата начала работы | Дата окончания работы |
|-----------------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Секретарь-референт ОАО «Гостиница Можайская»  | 12.05.2004         | 01.08.2010            |
| Инспектор по кадрам ОАО «Гостиница Можайская» | 02.08.2010         | по наст. время        |

**4). Сафарян Вруйр Рафикович**

Год рождения: 1974

Сведения об образовании: высшее профессиональное

Должности, занимаемые данным лицом в Обществе:

| 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 Обществе:

| Должность                                                                 | Дата начала работы | Дата окончания работы |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Заместитель Генерального директора ОАО «Гостиница Можайская» по хозяйству | 09.01.2008         | по наст. время        |
| Исполнительный директор ОАО «Гостиница Можайская»                         | 27.09.2002         | 30.11.2007            |
| Директор по хозяйству ОАО «Гостиница Можайская»                           | 03.01.2001         | 26.09.2002            |

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

Совет директоров Общества назначил Генеральным директором Общества на 2012 год Владимира Макаровича Кузькина.

Фамилия: Кузькин

Имя: Владимир

Отчество: Макарович

Год рождения: 1949

Сведения об образовании: высшее профессиональное

Должности, занимаемые данным лицом в Обществе:

| 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 Общества не выплачивалось.

Общий размер доходов, полученных в отчетном периоде Генеральным директором Общества В.М. Кузькиным, составляет 1329500 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 корпоративного поведения, 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 законодательством 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 Общества.

Процедура регистрации участников общего собрания акционеров предусмотрена Положением об общем собрании акционеров Общества.

Единоличный исполнительный орган Общества в соответствии с уставом Общества 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 Общества.

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

В составе Совета директоров Общества 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 Общества 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»

  
/А.А. Погосян/

