

**УТВЕРЖДЕН**  
**Решением годового общего собрания акционеров**  
**ОАО «Гостиница Можайская»**  
**Протокол № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2010г.**

**Предварительно утвержден решением Совета директоров ОАО «Гостиница Можайская» (Протокол заседания Совета директоров № \_\_/10 от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2010г.)**

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ**  
**Открытого акционерного общества**  
**«Гостиница Можайская»**  
**по итогам работы за 2009 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.*

2010 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. Несмотря 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 2009 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 меблированных 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.

Из числа выше перечисленных видов деятельности Общества в качестве приоритетных в 2009 году 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 2009 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 и проведение 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 2009 году была продолжена начатая в 2004 году реконструкция и техническая модернизация здания «офисный центр» под многофункциональный бизнес-центр с обеспечением его современными инженерными телекоммуникациями.

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.: 1619043,85.

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.: 16508,00.

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 не в полном объеме.

Причины невыплаты объявленных дивидендов: неверные данные в анкетах акционеров, неявка акционеров для получения дивидендов.

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.: 4851243,00.

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.: 75860,00.

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 не в полном объеме.

Причины невыплаты объявленных дивидендов: неверные данные в анкетах акционеров, неявка акционеров для получения дивидендов.

## **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 или убыточность 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 несущественное влияние на общие результаты деятельности.

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

В случае достижения показателя инфляции критических значений, а также резкого изменения процентных ставок, 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.**

В отчетном 2009 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 2009 года составила 77765 тыс. руб.

Общий объем выручки за 2009 год составил 84190 тыс. руб., в том числе:

- объем услуг (выручка) по основной деятельности – 78135 тыс. руб.;
- объем прочих услуг – 6055 тыс. руб.

Общая сумма расходов составила 55342 тыс. руб., в том числе:

- себестоимость услуг по основной деятельности – 52686 тыс. руб.;
- себестоимость прочих услуг – 2656 тыс. руб.

Расходы по элементам затрат:

- заработная плата – 17867 тыс. руб.;
- коммунальные услуги и обслуживание лифтов – 5790 тыс. руб.;
- услуги связи – 552 тыс. руб.;
- амортизация – 2938 тыс. руб.;
- приобретение ОС и материалов – 967 тыс. руб.;
- охранные услуги – 8458 тыс. руб.;
- налоги – 4714 тыс. руб.;
- текущий ремонт и отделочные работы – 8282 тыс. руб.;
- прочие – 5774 тыс. руб. (реклама, подписка, хозяйственные товары, вывоз мусора, информационные, аудиторские услуги и т.д.).

Налог на прибыль составил 5784 тыс. руб.

Чистая прибыль за 2009 год составила 23064 тыс. руб.

Расходы:

1) на модернизацию офисного центра – 2583 тыс. руб., в том числе:

- благоустройство территории – 1469 тыс. руб.;
- модернизация вентиляции – 789 тыс. руб.;
- рекламная конструкция, содержащая название организации – 120 тыс. руб.;
- модернизация светотехнического оборудования – 205 тыс. руб.;

2) приобретение земельного участка – 2243 тыс. руб.;

3) прочие – 260 тыс. руб.

В 2009 году не привлекались кредитные средства для расчетов с подрядчиками по модернизации здания, расположенного по адресу: 143026, Российская Федерация, Московская область, рабочий поселок Новоивановское, Можайское шоссе, владение 165, строение 1.

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

Сделки, совершенные Обществом в отчетном 2009 году, признаваемые сделками, в совершении которых имелась заинтересованность:

№	Дата заключения, номер договора и предмет сделки	Контрагенты по сделке	Цена сделки	Заинтересованные лица
1	Договор №1а-1/09 аренды транспортного средства без экипажа от «16» января 2009 года	Сафарян В.Р.	3000 (Три тысячи) ЕВРО в месяц	Сафарян В.Р. Сафарян Р.В.
2	Договор №2а-1/09 аренды транспортного средства без экипажа от «16» января 2009 года	Сафарян В.Р.	3000 (Три тысячи) ЕВРО в месяц	Сафарян В.Р. Сафарян Р.В.
3	Договор №1АЮ-10/2009-А1 аренды нежилого помещения от «21» октября 2009 года	Общество с ограниченной ответственностью «Холдинговая компания «МОЖАЙКА»	600 (Шестьсот) руб., включая НДС, в месяц	Кузькин В.М. Сафарян В.Р. 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	Иванова Наталья Николаевна	Доли в уставном капитале общества не имеет	Держателем акций акционерного общества не является
3	Кузькин Владимир Макарович	19,97	20,07
4	Сафарян Вруйр Рафикович	29,54	29,54
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	08.01.2008

### 2). Иванова Наталья Николаевна

Год рождения: 1956

Сведения об образовании: высшее профессиональное

Должности, занимаемые данным лицом в Обществе:

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 Обществе:

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 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	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

Совет директоров Общества назначил Генеральным директором Общества на 2009 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 было выплачено в размере 1500000 рублей. Решение о выплате такого вознаграждения было принято на годовом общем собрании акционеров Общества (Протокол №1/09-ГОСА от «10» июня 2009 года).

Генеральный директор Общества 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 Общества В.М. Кузькиным, составляет 1262300 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 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» \_\_\_\_\_ /М.К. Минасян/