

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«Научно-исследовательский институт строительного и дорожного
машиностроения»

УТВЕРЖДЕН:

Решением единственного акционера
ОАО «ВНИИстройдормаш»
«07» марта 2014г.

Решение б/н от «07» марта 2014г.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:

Генеральным директором
ОАО «ВНИИстройдормаш» «07» марта
2014 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
по результатам работы
за 2013 год

Генеральный директор		Телушкин А.В.
Главный бухгалтер		Яковлева Л.Б.



ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТКРЫТОМ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ

Полное наименование акционерного общества	Открытое акционерное общество «Научно-исследовательский институт строительного и дорожного машиностроения»
Номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации	Основной государственный регистрационный номер: 1027739061393 Дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц: 12.08.2002г.
Юридический адрес	125424, Москва, Волоколамское шоссе, д. 73
Почтовый адрес	125424, Москва, Волоколамское шоссе, д. 73
Контактный телефон	(495) 491-10-33
Факс	(495) 491-10-33
Адрес электронной почты	info@vniis.ru
Основной вид деятельности	70.20 (сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества)
Информация о включении в перечень стратегических акционерных обществ (да / нет)	нет
Полное наименование и адрес организации осуществляющей ведение реестра акционеров	Открытое акционерное общество «Научно-исследовательский институт строительного и дорожного машиностроения», 125424, Москва, Волоколамское шоссе, д. 73
Размер уставного капитала, руб.	10 000 000
Общее количество выпущенных акций	1 999 999 999,04054
Общее количество размещенных акций	1 999 999 999,04054
Общее количество обыкновенных выпущенных акций	1 999 999 999,04054
Общее количество размещенных обыкновенных акций	1 999 999 999,04054
Номинальная стоимость одной обыкновенной акции, руб.	0,005
Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных акций	1-01-09994-A
Номинальная стоимость одной привилегированной акции, руб.	0
Государственный регистрационный номер	Не применяется

выпуска

привилегированных

акций

Основные акционеры
общества (доля в уставном
капитале более 5%)

Компания с ограниченной ответственностью МИЛАВЕР
ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД

Наличие специального
права на участие Российской
Федерации в управлении
открытым акционерным
обществом («золотой
акции») (да / нет)

Нет

Полное наименование и адрес
аудитора общества

Общество с ограниченной ответственностью "СДМ-
БизнесКонсалт"
125424, г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 73

I. Положение общества в отрасли

Основным видом деятельности ОАО «ВНИИстройдормаш» является сдача внаем собственного недвижимого имущества.

В качестве основных факторов, влияющих как на состояние отрасли в целом, так и на деятельность общества, можно указать:

- Стабилизация цен на аренду нежилых помещений, в связи со строительством большого количества офисных комплексов;
- снижение арендных ставок на офисы всех классов;
- продолжение процесса деления офисных помещений на подгруппы с жесткими характеристиками;
- увеличение предложения качественных арендных площадей на рынке коммерческой недвижимости.

Общие тенденции развития отрасли аренды недвижимого имущества в отчетном году ОАО «ВНИИстройдормаш» оценивает как умеренно оптимистичные.

По мнению органов управления общества, тенденции развития ОАО «ВНИИстройдормаш» в целом соответствуют, общепромышленным тенденциям, что связано со следующими факторами:

- оптимальное соотношение арендных ставок с качеством предоставляемых помещений;
- эффективная финансовая политика;
- высокопрофессиональная команда управленцев.

II. Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности общества

Приоритетным направлением деятельности ОАО «ВНИИстройдормаш» является сдача в аренду недвижимого имущества.

Совет директоров оценивает итоги развития общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2013 году как в целом успешные. В течение этого периода своей деятельности ОАО «ВНИИстройдормаш», сумело обеспечить функционирование компании с прибылью 133 228 092 рублей по итогам отчетного года.

Показатели финансово-экономической деятельности:

Наименование показателя	2013
Объем выручки (доходов) от данного вида хозяйственной деятельности, тыс.руб.	292 002
Доля объема выручки (доходов) от данного вида хозяйственной деятельности в общем объеме выручки (доходов) эмитента, %	89

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	2013
Стоимость чистых активов эмитента	121 952
Отношение суммы привлеченных средств к капиталу и резервам, %	174
Отношение суммы краткосрочных обязательств к капиталу и резервам, %	108
Покрытие платежей по обслуживанию долгов, %	266
Уровень просроченной задолженности, %	0,31

Оборачиваемость дебиторской задолженности, раз	54
Доля дивидендов в прибыли, %	100
Производительность труда, тыс. руб./чел	9964
Амортизация к объему выручки, %	1,48

III. Перспективы развития акционерного общества

В перспективе ОАО «ВНИИстройдормаш» планирует рост в пределах роста арендного рынка.

В таблице представлены фактические значения (перечень показателей) и плановые значения за отчетный период и на следующий год:

Наименование показателя	2013 год	2014 год
Объём продаж (выручка)	328 814	348 500
Производительность труда	9 964	10 560
Доля рынка, %		
Прибыль	133 228	138 557
Соотношение собственных и заемных средств	0,57	0,5

IV. Состояние чистых активов Общества

Показатели (в тыс. руб.)	2012 год	2013 год
Стоимость чистых активов	112 858	121 952
Размер уставного капитала	10 000	10 000

V. Информация об объёме каждого из энергоресурсов, использованных в отчетном году

Вид энергетического ресурса	Объём потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объём потребления, тыс. руб.
Атомная энергия	-	-	-
Тепловая энергия	-	-	-
Электрическая энергия	3 435	Гкал	4 243
Электромагнитная энергия	4 409 007	КВт/ч	15 544
Нефть	-	-	-
Бензин автомобильный	-	-	-
Топливо дизельное	-	-	-
Мазут топочный	-	-	-

Газ естественный (природный)	-	-	-
Уголь	-	-	-
Горючие сланцы	-	-	-
Торф	-	-	-
Другое:	-	-	-
-	-	-	-

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

В отчетном году Обществом производилась выплата дивидендов за следующие периоды:

Дивидендный период	Категория (тип) акций	Размер дивиденда на одну акцию, руб.	Всего начислено/ всего выплачено, руб.
2013 год (за 4 квартал)	Обыкновенные	0,02	42 094 500/31 487 284
	Привилегированные	-	-
1 квартал 2013года	Обыкновенные	0,01	25 597 240/31 533 931
	Привилегированные	-	-
2 квартал 2013года	Обыкновенные	0,02	39 712 500/31 606 063
	Привилегированные	-	-
3 квартал 2013года	Обыкновенные	0,01	25 823 700/31 436 365
	Привилегированные	-	-

Решение о выплате дивидендов за 4 квартал 2013 год было принято единственным акционером по итогам 2013 года 07 марта 2014 года.

Решение о выплате дивидендов за 1 квартал 2013 года было принято единственным акционером 22 апреля 2013 года.

Решение о выплате дивидендов за 2 квартал 2013 года было принято единственным акционером 26 июля 2013 года.

Решение о выплате дивидендов за 3 квартал 2013 года было принято единственным акционером 25 октября 2013года.

VII. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества

Основными факторами риска, которые могут повлиять на деятельность общества можно определить следующие риски:

- Стабилизация цен на аренду нежилых помещений, в связи со строительством большого количества офисных комплексов;
- снижение арендных ставок на офисы всех классов;
- продолжение процесса деления офисных помещений на подгруппы с жесткими характеристиками;
- увеличение предложения качественных арендных площадей на рынке коммерческой недвижимости.

Все вышеперечисленное создает высокую конкуренцию на рынке аренды коммерческой недвижимости.

Основу конкурентной устойчивости на данный момент составляют:

- оптимальное соотношение арендных ставок с качеством предоставляемых помещений;
- эффективная финансовая политика;
- высокопрофессиональная команда управленцев.

Общество предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации.

VIII. Состав Совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества

В 2013 году, в соответствии с решением единственного акционера от 01 марта 2013 года (Решение б/н от 01.03.2013г.), в Совет директоров были избраны:

1. Кузин Эдуард Валентинович – Председатель Совета директоров;
2. Злобина Ольга Борисовна;
3. Ландсман Анатолий Яковлевич;
4. Лучанская Ирина Дмитриевна;
5. Солнцев Максим Михайлович;
6. Телушкин Александр Владимирович

Изменений в составе совета директоров в отчетном году не происходило.

1. Кузин Эдуард Николаевич

Год рождения: 1937

Сведения об образовании: Высшее. Московский автомобильно-дорожный институт

Должности, занимаемые в обществе и в других организациях за последние пять лет и в настоящее время:

Дата вступления в (назначения на) должность	Дата завершения работы в должности	Наименование должности	Полное фирменное наименование организации
1	2	3	4
01.01.1998г.	По настоящее время	Заместитель генерального директора по научной работе – научный руководитель общества.	Открытое акционерное общество “Научно-исследовательский институт строительного и дорожного машиностроения”
09.09.1994г.	По настоящее время	Председатель Совета директоров	Открытое акционерное общество “Научно-исследовательский институт строительного и дорожного машиностроения”

26.03.2006г.	По настояще е время	Председатель Совета директоров	Открытое акционерное общество "Сокол"
26.03.2006	06.10.2010	Председатель Совета директоров	Открытое акционерное общество "Научно- исследовательский институт строительного и дорожного машиностроения"

Доля в уставном капитале организации: 0%

Доля обыкновенных акций организации - эмитента: 0%

2. Лучанская Ирина Дмитриевна

Год рождения: 1955

Сведения об образовании: Высшее. Московский Медицинский Стоматологический институт имени Н.А.Семашко

Должности, занимаемые в обществе и в других организациях за последние пять лет и в настоящее время:

Дата вступления в (назначени я на) должность	Дата завершен ия работы в должност и	Наименование должности	Полное фирменное наименование организации
1	2	3	4
08.08.1994г.	По настояще е время	Старший врач ССМП г. Москвы	Станция Скорой Медицинской помощи г. Москвы
24.05.2007г.	По настояще е время	Член Совета директоров	Открытое акционерное общество "Научно- исследовательский институт строительного и дорожного машиностроения"
05.06.2006г.	По настояще е время	Член Совета директоров	Открытое акционерное общество "Сокол"
05.06.2006	06.10.2010	Член Совета директоров	Открытое акционерное общество "Научно- исследовательский институт строительного и дорожного машиностроения"

Доля в уставном капитале организации: 0%

Доля обыкновенных акций организации - эмитента: 0%

3. Ландсман Анатолий Яковлевич

Год рождения: 1951 г.

Сведения об образовании: Высшее.

МАДИ (Московский автомобильно-дорожный институт).

Должности, занимаемые в обществе и других организациях, за последние пять лет и в настоящее время:

Дата вступления в (назначения на) должность	Дата завершения работы в должности	Наименование должности	Полное фирменное наименование организации
1	2	3	4
21.10.2005	По настоящее время	Председатель Совета Директоров	Коммерческий Банк «СДМ-БАНК» (открытое акционерное общество)
21.10.2005	По настоящее время	Советник Председателя Правления	Коммерческий Банк «СДМ-БАНК» (открытое акционерное общество)
27.03.2006	По настоящее время	Член Совета директоров	Открытое акционерное общество "Сокол"
31.05.2002	По настоящее время	Член Совета директоров	Открытое акционерное общество "Научно-исследовательский институт строительного и дорожного машиностроения"
27.03.2006	06.10.2010	Член Совета директоров	Закрытое акционерное общество «ТВТ-Сокол»

Доля в уставном капитале организации: 0%

Доля обыкновенных акций организации - эмитента: 0%

4. Солнцев Максим Михайлович

Год рождения: 1976

Сведения об образовании:

1. Высшее. Московский технический университет связи и информатики.
2. Аспирантура: МАДИ (Московский автомобильно-дорожный институт).
3. Дополнительная квалификация: Мастер делового администрирования (МВА-Стратегический маркетинг) Стокгольмская школа экономики в России.

Должности, занимаемые в обществе и других организациях, за последние пять лет и в настоящее время:

Дата вступления в (назначения на) должность	Дата завершения работы в должности	Наименование должности	Полное фирменное наименование организации
1	2	3	4
21.10.2005	По настоящее время	Председатель Правления	Коммерческий Банк «СДМ-БАНК» (открытое акционерное общество)
06.06.2005	По настоящее время	Член Совета Директоров	Коммерческий Банк «СДМ-БАНК» (открытое акционерное общество)
15.07.2004	По настоящее время	Член Совета Директоров	Открытое акционерное общество «Сокол»
30.05.2003	По	Член Совета директоров	Открытое акционерное общество

	настоящее время		“Научно-исследовательский институт строительного и дорожного машиностроения”
20.07.2004	06.10.2010	Член Совета Директоров	Закрытое акционерное общество «ТВТ-Сокол»

Доля в уставном капитале организации: 0%

Доля обыкновенных акций организации - эмитента: 0%

5. Злобина Ольга Борисовна

Год рождения: 1970

Сведения об образовании: Высшее. Московский технологический институт

Должности, занимаемые в обществе и в других организациях за последние пять лет и в настоящее время:

Дата вступления в (назначения на) должность	Дата завершения работы в должности	Наименование должности	Полное фирменное наименование организации
1	2	3	4
09.07.2008	По настоящее время	Член Правления – Первый Заместитель Председателя Правления	Коммерческий Банк «СДМ-БАНК» (открытое акционерное общество)
17.01.2005	По настоящее время	Член Совета директоров	Открытое акционерное общество “Научно-исследовательский институт строительного и дорожного машиностроения”
15.07.2004	По настоящее время	Член Совета директоров	Открытое акционерное общество “Сокол”
20.07.2004	06.10.2010	Член Совета директоров	Закрытое акционерное общество “ТВТ-Сокол”
15.05.2007г.	09.07.2008г.	Член Правления - Заместитель Председателя Правления	Коммерческий Банк «СДМ-БАНК» (открытое акционерное общество)

Доля в уставном капитале организации: 0%

Доля обыкновенных акций организации - эмитента: 0%

6. Телушкин Александр Владимирович

Год рождения: 1960

Сведения об образовании:

Высшее. Московский инженерно-строительный институт им. В.В.Куйбышева

Должности, занимаемые в обществе и других организациях, за последние пять лет и в настоящее время:

Дата вступления в (назначения)	Дата завершения работы в	Наименование должности	Полное фирменное наименование организации
--------------------------------	--------------------------	------------------------	---

на) должность	должност и		
1	2	3	4
26.06.2010 г.	По настоящее время	Член Совета директоров	Коммерческий Банк «СДМ-БАНК» (открытое акционерное общество)
14.03.2005 г.	По настоящее время	Генеральный директор	Закрытое акционерное общество «ВНИИстройдормаш»
20.10.2005 г.	По настоящее время	Член Совета директоров	Открытое акционерное общество «Сокол»
01.01.1998 г.	По настоящее время	Генеральный директор	Открытое акционерное общество «Научно-исследовательский институт строительного и дорожного машиностроения»
01.01.1998 г.	По настоящее время	Член Совета директоров	Открытое акционерное общество «Научно-исследовательский институт строительного и дорожного машиностроения»
20.10.2005г.	06.10.2010	Член Совета директоров	Закрытое акционерное общество «ТВТ-Сокол»

Доля в уставном капитале организации: 0%

Доля обыкновенных акций организации - эмитента: 0%

IX. Состав исполнительных органов акционерного общества

В соответствии с Уставом общества, полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет Генеральный директор.

Коллегиальный исполнительный орган не сформирован.

Генеральный директор – Телушкин Александр Владимирович

Год рождения: 1960

Сведения об образовании: Высшее. Московский инженерно-строительный институт им. В.В.Куйбышева.

Место работы:

Дата вступления в (назначения на) должность	Дата завершени я работы в должност и	Наименование должности	Полное фирменное наименование организации
1	2	3	4
26.06.2010 г.	По настоящее время	Член Совета директоров	Коммерческий Банк «СДМ-БАНК» (открытое акционерное общество)
14.03.2005 г.	По настоящее время	Генеральный директор	Закрытое акционерное общество «ВНИИстройдормаш»
20.10.2005 г.	По настоящее время	Член Совета директоров	Открытое акционерное общество «Сокол»
01.01.1998 г.	По настоящее время	Генеральный директор	Открытое акционерное общество «Научно-исследовательский институт строительного и дорожного машиностроения»

01.01.1998 г.	По настоящее время	Член Совета директоров	Открытое акционерное общество "Научно-исследовательский институт строительного и дорожного машиностроения"
---------------	--------------------------	------------------------	---

Наименование должности по основному месту работы: генеральный директор.

Доля в уставном капитале общества - 0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества - 0%

В течении 2013 года членами исполнительных органов общества сделки с акциями общества не совершались.

Х. Критерии определения и размер вознаграждения, выплаченного членам органов управления Общества в течение 2013 года

В настоящее время общество не практикует выплату вознаграждений членам Совета директоров, хотя в дальнейшем такие выплаты не исключаются.

Единственным членом органов управления общества, который в течение 2013 года получал вознаграждение за выполнение управленческих функций, является единоличный исполнительный орган ОАО «ВНИИстройдормаш» - генеральный директор Телушкин Александр Владимирович.

Вознаграждение единоличного исполнительного органа определяется как фиксированная сумма (ежемесячный оклад) в соответствии с трудовым договором, также по итогам каждого (месяца/квартала/года) и за особые достижения может выплачиваться дополнительное вознаграждение.

XI. Сведения о соблюдении обществом кодекса корпоративного поведения

Обществом официально не утвержден кодекс корпоративного поведения или иной аналогичный документ, так как ОАО «ВНИИстройдормаш» состоит из единственного акционера.

XII. Сведения о сделках с заинтересованностью, совершенных обществом в отчетном году

Дата совершения сделки	Дата одобрения сделки	Орган общества, принявший решение об одобрении сделки	Сведения о лице (лицах), заинтересованных в совершении сделки, предмет сделки и ее существенные условия
04.09.2013г.	03.09.2013	Решение единственного акционера	Заинтересованные лица: члены совета директоров ОАО «ВНИИстройдормаш» Злобина Ольга Борисовна; Ландсман Анатолий Яковлевич; Солнцев Максим Михайлович; Телушкин Александр

			Владимирович. Предмет сделки: заключение между ОАО «ВНИИстройдормаш» и КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) кредитного договора, согласно которому КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) примет на себя обязательства по открытию ОАО «ВНИИстройдормаш» кредитной линии с лимитом выдачи 12 500,00 рублей со сроком погашения 05 сентября 2016 года, с взиманием 12% годовых.
04.09.2013г.	03.09.2013	Решение единственного акционера	Заинтересованные лица: члены совета директоров ОАО «ВНИИстройдормаш» Злобина Ольга Борисовна; Ландсман Анатолий Яковлевич; Солнцев Максим Михайлович; Телушкин Александр Владимирович. Предмет сделки: заключение между ОАО «ВНИИстройдормаш» и КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) предварительного договора ипотеки, согласно которому стороны обязуются в будущем (в течение 6 месяцев с момента государственной регистрации права собственности Залогодателя на помещения) заключить договор последующей ипотеки в отношении следующего недвижимого имущества: помещения в здании, расположенного по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 73, общей площадью 4419,1 кв.м., из них 2350 кв.м. офисные помещения, 1601,8 кв.м. технические помещения, 467,3 кв.м. подвальные помещения, обеспечивающий исполнение обязательств ОАО «ВНИИстройдормаш» по кредитному договору № 13-36208 от 04.03.2013г., предмет ипотеки оценен сторонами в размере 275 000 000 рублей.

В настоящем документе всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 13 (тринадцать) листов.

Генеральный директор
ОАО «ВНИИстройдормаш»



Телушкин А.В.

Главный бухгалтер
ОАО «ВНИИстройдормаш»



Яковлева Л.Б.

