**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**

**«ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС «РУСЬ»**

 УТВЕРЖДЕН:

 общим собранием акционеров

 АО «ГК «Русь»

 «\_\_­­\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

УТВЕРЖДЕН:

Протоколом Совета директоров № 54

«30» мая 2019 года

 **ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**

**за 2018 год**

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Алексеева Екатерина Валерьевна** |
| **Главный бухгалтер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Казакова Евгения Михайловна** |
|  |  |

Оглавление

[1. Сведения об акционерном обществе 3](#_Toc8226733)

[2. Положение Общества в отрасли 4](#_Toc8226734)

[3. Отчет Совета директоров о результатах развития](#_Toc8226735)  [Общества по приоритетным направлениям его деятельности 5](#_Toc8226736)

[4. Управление и контроль в Обществе 5](#_Toc8226737)

[4.1. Акционер Общества 6](#_Toc8226738)

[4.2. Совет директоров (наблюдательный совет) акционерного Общества 6](#_Toc8226739)

[4.3. Состав исполнительных органов Общества и размер их вознаграждения 9](#_Toc8226740)

[4.4. Система внутреннего контроля Общества 10](#_Toc8226741)

[5. Структура акционерного капитала Общества 10](#_Toc8226742)

[6. Финансы Общества 10](#_Toc8226743)

[6.1. Показатели по доходам, расходам и прибыли от продаж по основным видам услуг, оказываемым Обществом 11](#_Toc8226744)

[6.2. Анализ финансового состояния 12](#_Toc8226745)

[6.3. Выводы по результатам анализа финансового состояния 18](#_Toc8226753)

[7. Крупные сделки и сделки с заинтересованностью 19](#_Toc8226754)

# Сведения об акционерном обществе

Акционерное общество «Гостиничный комплекс «Русь» (далее – Общество), учреждено на основании приказа Комитета по управлению государственным имуществом Иркутской области (Министерство имущественных отношений Иркутской области) от 15 декабря 2006 года № 67/п «О приватизации областного государственного унитарного предприятия «Гостиничный комплекс «Русь».

 В соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 №129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц» Общество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1073811000010 (свидетельство серии 38 № 002392952 от 09.01.2007), ИНН 3811107247, КПП 380801001 в Инспекции Федеральной налоговой службы по Правобережному округу г. Иркутска.

 Учредитель Общества: субъект Российской Федерации — в лице Министерства имущественных отношений Иркутской области.

Акционер Общества – Министерство имущественных отношений Иркутской области. (100 % акций).

Место нахождения Общества: 664025, г. Иркутск, ул. Свердлова, дом 19.

Телефон: (3952) 43-63-64 факс: (3952) 24-07-33

E-mail: director@[rusbaikal.ru](http://rusbaikal.ru) Веб-сайт в сети Интернет: [www.rusbaikal.ru](http://www.rusbaikal.ru).

Р/счет: Р/с 40702810123080000680 в Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК».

Код по ОКПО: 53371765.

Код по ОКВЭД (ОКОНХ): 55.11.

Численность персонала на 31 декабря 2018 года 46 человек.

Уставный капитал Общества на 31 декабря 2018 года составляется из номинальной стоимости акций, приобретенных акционером и составляет 41 415 000 (Сорок один миллион четыреста пятнадцать тысяч) рублей. Государственный регистрационный номер акций 1-01-22243-F, номинальная стоимость одной акции составляет 1 000 (Одна тысяча) рублей.

Регистратором Общества является:Закрытое акционерное общество «Профессиональный регистрационный центр».

 Место нахождения: 117452, г. Москва, Балаклавский проспект, дом 28 В.

Почтовый адрес: 664003, г. Иркутск, а/я-19.

Контактный телефон: (3952) 25-84-76, ф.28-96-56.

Аудитором Общества является: ООО «Эксперт-Консультант».

Место нахождения: 664007 г. Иркутск, ул. Тимирязева, 42-101.

Контактный телефон: (3952) 48-03-10, 25-10-41.

Сведения о членстве аудитора в саморегулируемой организации: ООО «Эксперт-Консультант» является членом СРО «Ассоциация «Содружество» основной регистрационный номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций, саморегулируемых организаций аудиторов 11606057291.

В соответствии с п.5.2 Устава Общества основными видами его деятельности являются:

* деятельность гостиниц;
* деятельность прочих мест для временного проживания;
* общественное питание;
* сдача в наем собственного недвижимого имущества.

В состав Акционерного общества «Гостиничный комплекс «Русь» входят:

* гостиница «Русь», по адресу: г. Иркутск, ул. Свердлова, д. 19;
* ресторан «Славянка», по адресу: г. Иркутск, ул. Свердлова, д. 19
* база отдыха «Мандархан» на озере Байкал, залив Мухор, местность Мандархан;
* земельный участок с постройками по адресу: ул. Ядринцева 1А

А также:

* гостиница «Ретро», по адресу: г. Иркутск, ул. Карла Маркса, д. 1, в настоящее время проводятся работы по капитальному ремонту и реставрации;
* нежилое здание в аварийном состоянии и земельный участок по адресу: г. Иркутск, ул. Степана Разина, д.18.

# Положение Общества в отрасли

 Акционерное общество «Гостиничный комплекс «Русь» осуществляет гостиничные услуги в г. Иркутск и услуги проживания на базе отдыха «Мандархан» в Ольхонском районе, оказывает услуги общественного питания, сдает помещения в аренду.

**Гостиница «Русь»**

В 2018 году гостиница «Русь» продолжила работу на стабильном рынке гостиничных услуг в Иркутске. Конкурентный пул не изменился, при этом стоит отметить, что он значительно расширился в 2016-2017 годах. Из анонсируемых крупных либо сетевых отелей не было открыто ни одного. Основные открытия отелей уровня 4 звезды ожидаются в 2019-2020 годах, один из них в шаговой доступности от гостиницы.

Тем не менее заметно снизилась загрузка существующих городских отелей, также как и снизилась средняя стоимость за номер в сутки. Общегородская тенденция подтверждается следующими показателями отеля при примерно равном ежегодном показателе загрузки:

- Снижение средней стоимости номера по гостинице «Русь» с показателя 2016 года в 3385,5 рублей до 2981,8 рублей в 2018 году

 При этом необходимо заметить, что поток туристов стал больше, чем в предыдущем периоде, что связано с увеличением внутреннего туристского потока. Данная ситуация говорит о низкой платежеспособности данного сегмента, который выбирает более бюджетные средства размещения, при этом качество услуг, безопасность отеля остаются на первом месте при выборе средства размещения.

В отношении путешествий по бизнесу (деловой туризм) в последнее время прослеживается тенденция сокращения расходов на командировки по всему миру. Поездки с целью бизнеса могут позволить себе собственники бизнеса, высший менеджмент. Данный сегмент предпочитает более комфортные условия проживания и, в основном, не имеет лимита на проживание.

В 2018 году были приобретены телевизоры для номерного фонда, проводились мероприятия по текущему ремонту здания. По результатам проверки пожарной инспекцией Обществом были проведены ряд затратных мероприятий, с целью устранения недостатков, обнаруженных проверяющим органом в ходе проверки. При этом постоянно проводятся мероприятия по снижению расходов.

 Стоит в очередной раз подчеркнуть необходимость скорейшего капитального ремонта номерного фонда гостиницы и улучшения материальной базы отеля. В данной рыночной ситуации возврат инвестиций будет быстрее, новые отели еще не построились, а существующие уже не новые. Гостинице «Русь» не нужно выходить на новые рынки, блок внутри регионального правительственного уровня обеспечивал бы выполнение плановых финансовых показателей. Уровень сложившейся корпоративной культуры, традиций сервиса по приему и обслуживанию гостей, миссия предприятия позволяют иметь гостинице «Русь» высокую оценку на одном из самых популярных сайтах бронирования.

**База отдыха «Мандархан»**

База отдыха «РусьМандархан» находится в заливе Мухор на озере Байкал (240 км от города Иркутск). В настоящее время база рассчитана на одновременное проживание 56 человек. Функционирует только 2,5 месяца в год и сильно зависит от погодных условий. Бухта известна среди горожан и любителей озера Байкала. Основной целевой аудиторией базы являются семьи с маленькими детьми. На территории бухты действует особый режим в связи с нахождением в ней Детского лагеря Всеророссийского значения.

 Построенный в 2017 году некапитальный коттедж (12 мест) позволил не снизить процент загрузки базы, а отремонтированные секции (№3,4,5,6) достигнуть планового показателя по услуге проживания.

В связи с ужесточением законодательства в сфере экологии и возникшими сложностями с подрядчиком работы по благоустройству базы не были завершены, проводится судебное разбирательство. Стоит учесть, что необходимо провести капитальный ремонт еще 4 секций, бани. Данные мероприятия необходимо проводить уже не в целях усиления своих позиций на рынке, а уже в целях предоставления услуг, отвечающих требованиям Роспотребнадзора по защите прав потребителей.

**Ресторан «Славянка»**

 2018 год является первым отчетным годом работы ресторана «Славянка». Основными (якорными) видами услуг являются: оказание услуг питания проживающим гостиницы, сопровождение конференций питанием, выпечка хлебобулочных изделий, банкеты.

 При имеющейся на начало года материально-технической базе ресторана после длительной аренды необходимо отметить, что затратные мероприятия, которые был проведены в 2018 году, для оказания услуг высокого качества недостаточны.

 В течение 2018 года были закуплены холодильное оборудование разного вида, печи, кухонная и гостевая посуда, барное оборудование, обновлен интерьер зала ресторана, была закуплена униформа, проведены мероприятия по аттестации рабочих мест.

 Так как было принято решение сменить концепцию ресторана, поменять название, целевую аудиторию, необходимо было проводить мероприятия по продвижению ресторана в СМИ, социальных сетях, в знаковых профессиональных общегородских мероприятиях, поэтому уже в этом периоде ресторан стал участником Байкальского гастрономического фестиваля. Услуги питания отличаются от услуг проживания более высокой себестоимостью, ограниченными сроками хранения продуктов, постоянным ростом стоимости сырья.

 Постоянно проводятся мероприятия по внутреннему контролю и учету, снижению себестоимости.

 Тем не менее возврат инвестиций, в виду расположения ресторана в отеле, предполагается по основным законам рынка, то есть в течение двух-трех лет.

**Аренда помещений**

Общество сдает в аренду помещения, земельный участок. Тарифы по аренде составляются на основе соотношения предложений и спроса на рынке аренды коммерческой недвижимости. На данном направлении не наблюдается динамики, так как предложения на рынке города по коммерческой недвижимости превышают имеющийся спрос.

# Отчет Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности

 Приоритетным направлением деятельности Общества является: оказание услуг гостиницы и ряда дополнительных услуг, предоставляемых клиентам, а также сдача в аренду помещений и земельных участков.

 Члены Совета директоров при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей действовали в интересах Общества, добросовестно и разумно, принимали активное участие во всех его заседаниях.

В последующие годы Совет директоров будет уделять первостепенное внимание вопросам улучшения качества корпоративного управления, повышения прибыльности Общества, выполнения Программы его деятельности, а также устойчивой, надежной и конкурентоспособной политики на основных рынках сбыта услуг.

# Управление и контроль в Обществе

В соответствии с Уставом Общества высшим органом управления Обществом является общее собрание акционеров. Общее руководство деятельностью осуществляет Совет директоров, руководство текущей деятельностью общества осуществляется Генеральным директором, выполняющим функции единоличного исполнительного органа Общества.

# 4.1. Акционер Общества

 Единственным акционером Общества является Иркутская область в лице министерства имущественных отношений Иркутской области. В 2018 году акционером Общества было принято 4 (четыре) решения (см. таблицу 1).

**Решения единственного акционера Общества, принятые в 2018 году**

Табл. 1

| **№ п/п** | **Дата** | **Повестка** |
| --- | --- | --- |
|  1 | 01.03.18 | * Досрочное прекращение полномочий членов Совета директоров и об избрании новых членов Совета директоров Общества
 |
| 2 | 22.03.18 | * Согласование вступления Общества в Ассоциацию рестораторов и отельеров «Федерация Рестораторов и отельеров» с целью развития индустрии гостеприимства, разработки стандартов и правил предпринимательской и профессиональной деятельности
 |
| 2 | 29.06.18 | * Утверждение годового отчета Общества за 2017 год;
* Утверждение годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчета о финансовых результатах (счетов прибылей и убытков) Общества за 2017 год;
* Утверждение распределения прибыли, в том числе выплата (объявление) дивидендов, и убытков Общества за 2017 год;
* Утверждение состава Совета директоров Общества;
* Утверждение состава ревизионной комиссии Общества;
* Утверждение аудитора Общества на 2018 год.
 |
| 3 | 13.08.18 | * Внесение изменений в Устав Общества
 |
| 4 | 20.09.18 | * Досрочное прекращение полномочий членов Совета директоров и об избрании новых членов Совета директоров Общества
* Прекращение полномочий члена ревизионной комиссии и избрание нового члена ревизионной комиссии Общества
 |

# 4.2. Совет директоров (наблюдательный совет) акционерного Общества

 В соответствии с Уставом Акционерного общества «Гостиничный комплекс «Русь» Общество имеет Совет директоров, избираемый в количестве 5 членов. В 2018 году Совет директоров Общества менялся трижды (см. таблицу 2).

**Состав Совета директоров**

**Акционерного общества «Гостиничный комплекс «Русь» в 2018 году**

Табл. 2

|  |
| --- |
| **Состав Совета директоров с «29» июня 2017 года по «01» марта 2018 года** |
| **№ п/п** | **Фамилия, имя, отчество** | **Место работы и занимаемая должность** | **Доля участия в уставном капитале и доля принадлежащих обыкновенных акций** |
| 1 | Суханов Александр Геннадьевич | Правительство Иркутской области,Управляющий делами губернатора Иркутской области Правительства Иркутской области | 0% |
| 2 | Чудорин Артем Юрьевич | Правительство Иркутской области,Первый заместитель управляющего делами губернатора Иркутской области Правительства Иркутской области | 0% |
| 3 | Загария Марина Васильевна | Правительство Иркутской области, Заместитель министра финансов Иркутской области | 0% |
| 4 | Гордеев Владимир Николаевич | Правительство Иркутской области, Заместитель министра экономического развития Иркутской области | 0% |
| 5 | Байбурова Инна Николаевна | Правительство Иркутской области, Начальник управления межбюджетных отношений министерства финансов Иркутской области | 0% |
| **Состав Совета директоров с «02» марта 2018 года по «29» июня 2018 года** |
| **№ п/п** | **Фамилия, имя, отчество** | **Место работы и занимаемая должность** | **Доля участия в уставном капитале и доля принадлежащих обыкновенных акций** |
| 1 | Куперт Андрей Викторович | Руководитель протокола губернатора Иркутской области | 0% |
| 2 | Загария Марина Васильевна | Правительство Иркутской области, Заместитель министра финансов Иркутской области | 0% |
| 3 | Суханов Александр Геннадьевич | Правительство Иркутской области,Управляющий делами губернатора Иркутской области Правительства Иркутской области | 0% |
| 4 | Чудорин Артем Юрьевич | Правительство Иркутской области,Первый заместитель управляющего делами губернатора Иркутской области Правительства Иркутской области | 0% |
| 5 | Гордеев Владимир Николаевич | Заместитель министра экономического развития Иркутской области | 0% |
| **Состав Совета директоров с «30» июня 2018 года по «20» сентября 2018 года** |
| **№ п/п** | **Фамилия, имя, отчество** | **Место работы и занимаемая должность** | **Доля участия в уставном капитале и доля принадлежащих обыкновенных акций** |
| 1 | Гордеев Владимир Николаевич | Правительство Иркутской области Заместитель министра экономического развития Иркутской области | 0% |
| 2 | Загария Марина Васильевна | Правительство Иркутской области, Заместитель министра финансов Иркутской области | 0% |
| 3 | Куперт Андрей Викторович | Руководитель протокола губернатора Иркутской области | 0% |
| 4 | Литвинов Евгений Игоревич | Начальник отдела государственной поддержки и развития малого и среднего предпринимательства в управлении развития предпринимательства министерства экономического развития Иркутской области | 0% |
| 5 | Чудорин Артем Юрьевич | Правительство Иркутской области,Первый заместитель управляющего делами губернатора Иркутской области Правительства Иркутской области | 0% |
| **Состав Совета директоров с «21» сентября 2018 года по «31» декабря 2018 года** |
| **№ п/п** | **Фамилия, имя, отчество** | **Место работы и занимаемая должность** | **Доля участия в уставном капитале и доля принадлежащих обыкновенных акций** |
| 1 | Загария Марина Васильевна | Правительство Иркутской области, Заместитель министра финансов Иркутской области | 0% |
| 2 | Кравцова Светлана Павловна | Заместитель руководителя – начальника отдела анализа и прогнозирования гостиничной и туристской деятельности агентства по туризму иркутской области | 0% |
| 3 | Куперт Андрей Викторович | Руководитель протокола губернатора Иркутской области | 0% |
| 4 | Литвинов Евгений Игоревич | Начальник отдела государственной поддержки и развития малого и среднего предпринимательства в управлении развития предпринимательства министерства экономического развития Иркутской области | 0% |
| 5 | Сливина Екатерина Сергеевна | Руководитель агентства по туризму Иркутской области | 0% |

В 2018 году было проведено 4 (четыре) заседания Совета директоров (см. таблицу 3)

**Заседания Совета директоров АО «ГК «Русь» в 2018 году**

Табл. 3

| № п/п | Дата | Повестка |
| --- | --- | --- |
| 1 | 31.01.18 | * Утверждение ключевых показателей эффективности, учитывающих отраслевую специфику для АО «ГК «Русь», а также ключевых показателей эффективности используемых для депремирования генерального директора АО «ГК «Русь» на 2018-2020 годы
* Согласование вознаграждения генерального директора АО «ГК «Русь» по итогам работы за 3 квартал 2017 г.
 |
| 2 | 30.05.18 | * Избрание председателя Совета директоров Общества
* Избрание секретаря Совета директоров Общества
* Предварительной утверждение Годового отчета Общества за 2017 год
* Предварительное утверждение распределения прибыли Общества по результатам 2017 г., в том числе выплата (объявление) дивидендов и убытков Общества за 2017 г.
* Определение начальной (максимальной0 цены договора по оплате услуг аудитора Общества на 2018 г. в размере 109 333 рубля
* Согласование повышения оклада генерального директора Общества в соответствии с Положением об оплате труда генерального директора Общества
* Согласование премии генеральному директору Общества по результатам работы за первый квартал 2018 г. в размере 1 (одного) оклада
* Утверждение «Кодекса Этики» Общества
 |
| 3 | 27.06.18 | * Утверждение стратегии развития Общества на период 2018 – 2020 гг.
* Предварительное утверждение распределения прибыли Общества по результатам 2017 г., в том числе выплате (объявлении) дивидендов и убытков Общества за 2017 г.
 |
| 4 | 27.12.18 | * Избрание председателя Совета директоров Общества
* Избрание секретаря Совета директоров Общества
* Согласование вознаграждения генеральному директору Общества по итогам работы за 3 (третий) квартал 2018 г. в размере 1 (одного) оклада)
* Утверждение Положения о закупках товаров, работ, услуг для собственных нужд Общества в новой редакции
 |

В 2018 году членами Совета директоров Общества сделки по приобретению или отчуждению акций общества не проводились.

# 4.3. Состав исполнительных органов Общества и размер их вознаграждения

Генеральный директор АО «ГК «Русь» избирается решением акционера в соответствии с п.17.2 Устава Общества сроком до трех лет. В 2018 году функции генерального директора исполняла:

01.01.2018 г. – 31.12.2018 г Алексеева Екатерина Валерьевна

Краткие сведения о генеральном директоре Алексеевой Екатерине Валерьевне:

* Год рождения: 1980
* Образование: высшее
* Период: с 28.03.2016 г. по 31.12.2018 г.

Организация: АО «ГК «Русь»

Сфера деятельности: Гостиничное хозяйство

Должность: Генеральный директор

* Период: с 04.04.2005 г. по 29.03.2016 г.

Организация: АО «ГК «Русь»

Сфера деятельности: Гостиничное хозяйство

Должность: менеджер по продажам

* Период: с 01.11.2003 г. по 24.01.2005 г.

Организация: ИГЛУ

Сфера деятельности: Преподаватель

Должность: ассистент кафедры перевода, переводоведения и межкультурной коммуникации

* Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Оплата труда единоличному исполнительному органу осуществлялась в соответствии с трудовым договором, заключенным с ним Обществом и положению об оплате труда генерального директора утвержденного Советом директоров.

# 4.4. Система внутреннего контроля Общества

Система внутреннего контроля Общества включает:

* Ревизионную комиссию;
* Положение о Ревизионной комиссии (Ревизоре) Общества.

Состав Ревизионной комиссии Общества в 2018 году не менялся. (см. таблицу 4).

**Состав Ревизионной комиссии АО «ГК «Русь» в 2018 году**

Табл. 4

|  |
| --- |
| ***Состав Ревизионной комиссии Общества с 30 июня 2018 года по 31 декабря 2018 года*** |
| **Ф.И.О.** | ***Должность*** |
| Бердникова Татьяна Викторовна | советник отдела экономического анализа региональной налоговой политики в управлении экономической политики, макроэкономического анализа и прогноза министерства экономического развития Иркутской области |
| Овечкина Наталья Константиновна | начальник управления финансового обеспечения - главный бухгалтер управления делами Губернатора Иркутской области и Правительства Иркутской области |
| Чичигина Любовь Васильевна | начальник отдела контроля областного бюджета службы государственного финансового контроля Иркутской области |

В соответствии с утвержденным Положением о Ревизионной комиссии (Ревизоре) Общества, регламентирующим внутренний контроль в Обществе, основными целями внутреннего контроля являются:

* диагностирование системы управления, выявление резервов повышения ее эффективности;
* обеспечение исполнительных органов общества независимым и объективным мнением и рекомендациями по повышению эффективности управления;
* проведение мероприятий по охране имущества;
* принятие мер к возмещению причиненного Обществу материального ущерба;
* предоставление независимых и объективных консультаций, направленных на соблюдение принципов корпоративного управления и иных корпоративных стандартов;
* выявление резервов снижения эксплуатационных, сервисных, административных и других затрат;
* установление полноты и достоверности бухгалтерского, налогового и управленческого учета;
* выявление крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, оценка процедур их совершения;
* выявление сделок, для которых Уставом Общества предусмотрен особый порядок их совершения (нестандартные сделки), оценка процедур их совершения.

# Структура акционерного капитала Общества

Уставной капитал Общества составляет 41 415 000 (сорок один миллион четыреста пятнадцать тысяч) рублей.

Уставной капитал разделен на 41 415 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 000 (тысяча) рублей каждая.

# Финансы Общества

В 2018 финансовом году Обществом была продолжена деятельность с целью извлечения прибыли и отчисления дивидендов. В декабре 2017 г. Общество начало осуществлять деятельность по оказанию услуг общественного питания.

Основными приоритетными направлениями в развитии Общества являлись:

- наращивание доходов от продаж основных и дополнительных видов услуг;

- осуществление капитальных вложений в наиболее доходные направления развития гостиничного бизнеса;

- контроль за расходами;

# 6.1. Показатели по доходам, расходам и прибыли от продаж по основным видам услуг, оказываемым Обществом

**Основные показатели по доходам и расходам**

Табл. 5

| **ПОКАЗАТЕЛИ** | **2017 г.**тыс. руб. | **2018 г.**тыс. руб. | **отклонения к 2017 г.**тыс. руб**.** | **отклонения к 2017 г. %** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Доходы всего** | **37 430** | **43 090** | **5 660** | 115 |
| в том числе: |  |  |  |  |
| гостиница «Русь» (проживание, услуги сауны, дополнительные услуги) | 29 459 | 27 550 | - 1 909 | 94 |
| аренда помещений | 4 791 | 1 373 | - 3 418 | 29 |
| конференц-зал | 763 | 659 | - 104 | 86 |
| земельный участок и складские помещения ул. Ядринцева, 1А | 366 | 410 | 44 | 112 |
| б/о «Мандархан» | 1 366 | 1 107 | - 259 | 81 |
| Услуги питания | 685 | 11 991 | 11 306 | х |
| **Расходы от продаж** | **31 418** | **43 077** | **11 659** | **137** |
| **Прибыль (+), убыток (-) от продаж** | **6 012** | **13** | **- 5 999** | **х** |
| **Прочие доходы** | 5 685 | 3 061 | **х** | **х** |
| **Прочие расходы** | 3 537 | 4 229 | **х** | **х** |
| **Прибыль (+), убыток (-) до налогообложения** | **8 160** | **- 1 155** | **х** | **х** |

Доходы от продаж за 2018 год составили **43 090 тыс. руб**., что на **5 660 тыс. руб.** больше чем в 2017 году. Увеличение доходов в первую очередь связано с тем, что Общество начало осуществлять деятельность в области оказания услуг общественного питания (было сформировано новое подразделение – Ресторан «Славянка»). Однако отмечается снижение доходов от продажи гостиничных номеров, это связано не только с тем, что на рынке появляется все больше новых отелей, хостелов и т.д., но и с тем, что номера и места общего пользования гостиницы «Русь» морально и физически устарели и не могут составить достойную конкуренцию на рынке гостиничных услуг. Это еще раз говорит о том, что в самое ближайшее время необходимо провести капитальный ремонт и полное переоснащение материальной базы номерного фонда, в противном случае снижение доходов от продажи гостиничных услуг будет продолжаться.

Доходы от продажи услуг базы отдыха «Русь-Мандархан» в 2017 г. составили **1 107 тыс. руб**., Снижение уровня дохода связано с тем, что в начале сезона в двух домах проводился капитальный ремонт. Финансирование данных мероприятий, согласно решению единственного акционера – субъекта Российской Федерации – Иркутской области в лице министерства имущественных отношений от 29.06.2018 № ГКР-РА-18-3, проводилось за счет чистой прибыли, оставшейся в распоряжении Общества по итогам работы за 2017 год.

Расходы от продаж составили в отчетном периоде **43 077 тыс. руб**., что на **11 659 тыс.** **руб.** выше, чем в 2017 г. Рост расходов, в первую очередь, связан с функционированием нового подразделения – Ресторана «Славянка». Развитие нового для Общества направления повлекло за собой увеличение затрат на оплату труда персонала, приобретение продуктов, оборудования, посуды, инвентаря.

Прочие доходы в 2018 г. составили **3 061 тыс. руб**. – это в основном доход в виде процентов от размещения денежных средств на депозитных счетах.

Прочие расходы в 2018 г. по сравнению с 2017 г. увеличились на **692 тыс. руб.** Основную часть расходов по этому разделу составляют затраты на текущее содержание гостиницы «Ретро-1», земельного участка и здания по ул. Ст. Разина, 18, базы отдыха «Русь-Мандархан» в период консервации.

С учетом прочих доходов и расходов за 2018 год Обществом получен балансовый убыток в размере **1 155 тыс. руб**.

# 6.2. Анализ финансового состояния

Анализ результативности и экономической целесообразности функционирования Общества осуществляется с помощью системы абсолютных и относительных показателей. Анализ финансовых коэффициентов проводился в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

# 6.2.1. Анализ бухгалтерского баланса

По данным бухгалтерского баланса (форма №1) в 2018 году наблюдается снижение валюты баланса Общества на 7 470 тыс. руб. по сравнению с 2017 годом. По состоянию на 31.12.2018 года валюта баланса составила **173 009 тыс. руб**.

Табл. 6

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Значение показателя** | **Изменение за анализируемый период** |
| **на 31.12.2017 год** | **на 31.12.2018 год** | **(гр.4-гр.2), тыс. руб.** | **(гр.6: гр.2)****\*100),** **%** |
| **в тыс. руб.** | **в % к валюте баланса** | **в тыс. руб.** | **в % к валюте баланса** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. Иммобилизованные средства\* | 113 539 | 63 | 114 696 | 66 | 1 157 | 1 |
| 2. Текущие активы\*\*, всего, в том числе: | 66 940 | 37 | 58 313 | 34 | - 8 627 | - 13 |
| запасы (кроме товаров отгруженных) | 665 | 0 | 762 | 0 | 97 | 0 |
| НДС по приобретенным ценностям | 1 | 0 | 0 | 0 | -1 | 0 |
| ликвидные активы (денежные средства, краткосрочные вложения и краткосрочная дебиторская задолженность) | 66 243 | 37 | 57 507 | 33 | - 8 736 | - 13 |
| **Валюта баланса** | **180 479** | **100** | **173 009** | **100** | **- 7 470** | **- 4** |
| 1. Собственный капитал | 173 988 | 96 | 166 024 | 96 | - 7 964 | - 5 |
| 2. Долгосрочные обязательства, всего из них | 0 |  | 0 | \* | \* | \* |
| - кредиты и займы; | 0 |  | 0 | \* | \* | \* |
| - прочие долгосрочные обязательства. | 0 |  | 0 | \* | \* | \* |
| 3. Краткосрочные обязательства, всего | 6 492 | 4 | 6 985 | 4 | 493 | 8 |
| из них: - кредиты и займы; | 0 |  | 0 | \* | \* | \* |
| - прочие краткосрочные обязательства. | 0 |  | 0 | \* | \* | \* |
| **Валюта баланса** | **180 479** | **100** | **173 009** | **100** | **- 7 470** | **- 4** |

\*Иммобилизованные средства включают внеоборотные активы и долгосрочную дебиторскую задолженность (т.е. наименее ликвидные активы).

\*\*Текущие активы - это оборотные активы, за исключением долгосрочной дебиторской задолженности.

Экономические ресурсы, которыми владеет Общество и от которых ожидает получить выгоду в будущем, используя их в своей деловой активности – это активы Общества. Структура активов Общества на 31.12.2018 года характеризуется следующим соотношением: иммобилизованные средства **114 696 тыс. руб**. или 66,0% от стоимости имущества, текущие активы Общества – **58 313 тыс. руб**. или 34%.

Наибольший удельный вес в составе текущих активов Общества занимают ликвидные активы (денежные средства, краткосрочные вложения и краткосрочная дебиторская задолженность) которые составили на 31.12.2017 год – 37% или **66 243 тыс. руб.,** на 31.12.2018 год – 34% или **57 507 тыс. руб.**

В составе пассива баланса Общества собственный капитал на 31.12.2018 года составил **166 024 тыс. руб**. и занимает **96%** (нормальное значение, когда собственный капитал > 50%). Собственный капитал на 31.12.2017 года составлял 173 988 тыс. руб., что также составило 96,0%. Краткосрочные обязательства в пассиве баланса на 31.12.2018 года составили **6 985 тыс. руб**. и занимают 4**%**, на 31.12.2017 года – **6 492 тыс. руб.** (4%).

# 6.2.2. Оценка стоимости чистых активов

Чистые активы – величина, определяемая путем вычитания из суммы активов организации суммы ее обязательств, за исключением доходов будущих периодов, которые признаны организацией в связи с получением государственной помощи или с безвозмездным получением имущества.

Табл. 7

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Значение показателя** | **Изменение** |
| **на 31.12.2017 года** | **на 31.12.2018 года** | **2018 год к 2017 году** |
| в тыс. руб. | в % к валюте баланса | в тыс. руб. | в % к валюте баланса | (гр.4-гр.2), тыс. руб. | (гр.6: гр.2),% |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1.Чистые активы | 173 988 | 96,4 | 166 024 | 96 | - 7 964 | - 5 |
| 2.Уставный капитал | 41 415 | 22,9 | 41 415 | 24 | 0 | 0 |
| 3.Превышение чистых активов над уставным капиталом | 132 573 | 73,5 | 124 609 | 72 | - 7 964 | - 6 |

Чистые активы Общества на 31.12.2018 год превышают уставный капитал на **124 609 тыс. руб**., на 31.12.2017 год чистые активы превысили уставный капитал на **132 573 тыс.** **руб.** Чистые активы в 2018 году снизились на **7 964 тыс. руб**., по сравнению с 2017 годом.

# 6.2.3. Анализ эффективности хозяйственной деятельности

За 2018 год общий объем выручки по всем видам деятельности составил 43 090 тыс. руб., в том числе гостиничные услуги 27 550 тыс. руб., доходы от базы отдыха «Мандархан» 1 107 тыс. руб., услуги общественного питания 11 991 тыс. руб., от аренды конференц-зала 659 тыс. руб., аренда земельного участка по ул. Ядринцева, 1А - 410 тыс. руб., аренда помещений – 1 373 тыс. руб.

 Табл. 8 (тыс. руб.)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование статьи** | **Факт** | **Абсолютный прирост** | **Темп прироста, в %** |
| **2017 год** | **2018 год** | **2018 года к 2017 году** |
| Выручка (без НДС), тыс. руб., в том числе: | 37 430 | 43 090 | 5 660 | 15 |
| По деятельности с основной системой налогообложения | 35 379 | 29 968 | - 5 411 | - 15 |
| По отдельным видам деятельности (ЕНВД) | 2 051 | 13 121 | 11 070 | 540 |
| Себестоимость продаж, тыс. руб., в том числе: | 31 418 | 43 077 | 11 659 | 37 |
| По деятельности с основной системой налогообложения | 28 806 | 22 204 | - 6 602 | - 23 |
| По отдельным видам деятельности (ЕНВД) | 2 612 | 20 873 | 18 261 | 699 |
| Чистая прибыль (убыток), тыс. руб. | 6 311 | -2 868 | - 9 179 | - 145 |
| Величина активов, тыс. руб. | 180 479 | 173 009 | - 7 470 | - 4 |
| Величина собственных средств, тыс. руб. | 173 988 | 166 024 | - 7 964 | - 5 |

Анализ хозяйственной деятельности за 2018 год свидетельствует об увеличении выручки от продаж на **5 660 тыс. руб.**, рост выручки связан с развитием нового направления деятельности Общества – оказания услуг общественного питания, однако существует тенденция по снижению уровня выручки от продажи гостиничных номеров (в 2018 г. выручка от продажи гостиничных услуг упала на 1 909 тыс. руб. по сравнением с 2017 г.). Себестоимость продаж увеличилась на 11 659 тыс. руб., основное увеличение произошло по статьям затрат «ФОТ работников основного производства и страховые взносы» и «Организация питания» в связи началом деятельности Ресторана «Славянка». По итогам работы за 2018 г. Обществом был получен убыток в размере 2 868 тыс. руб., что в первую очередь связано с развитием и становлением новой бизнес-единицы Общества, кроме этого Общество несет постоянные расходы на текущее содержание строящегося объекта гостиницы «Ретро» (в 2018 г. затраты на содержание данного объекта составили 1 988 тыс. руб.).

Проводимые Обществом затратные мероприятия направлены укрепление его материально-технической базы с целью улучшения потребительских свойств объектов, повышения качества оказываемых услуг.

# 6.2.4. Себестоимость услуг

 Расходы от продаж в 2018 году увеличились по сравнению с 2017 годом на 11 659 тыс. руб., как уже отмечалось выше, это связано с началом деятельности нового подразделения – ресторана «Славянка». Расчет изменений статей расходов приведен в таблице 9.

Табл. 9 (тыс. руб.)

| **Статьи расходов** | **2017 год** | **2018 год** | **Отклонение к 2017 году** тыс. руб. | **В %** **к 2017 году** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Расходы от продаж | 31 418 | 43 077 | 11 659 | 137 |
| В том числе: |  |  |  |  |
| ФОТ работников основного производства и страховые взносы | 7 411 | 15 617 | 8 206 | 211 |
| Тепло и электроэнергия | 1 674 | 1 603 | - 71 | 96 |
| Охрана объектов | 691 | 763 | 72 | 110 |
| Содержание земель | 679 | 684 | 5 | 101 |
| Общехозяйственные расходы | 11 473 | 11 106 | - 367 | 98 |
| Продукты питания | 169 | 3 707 | 3 538 | 2 193 |
| Прочие расходы | 9 321 | 9 597 | 276 | 103 |

 Основную долю расходов в 2018 году занимают: ФОТ работников основного производства и страховые взносы – 15 617 тыс. руб. (36%), общехозяйственные расходы – 11 106 тыс. руб. (26%), прочие расходы – 9 597 тыс. руб. (22%).

В статью «прочие расходы» вошли затраты по следующим направлениям:

* амортизация;
* агентское вознаграждение;
* приобретение инвентаря и материалов;
* ТО и ремонт основных средств и другие.

# 6.2.5. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов.

В отчетном году энергетические ресурсы (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) Обществом использовались по следующим ресурсам и объемам (см. таблицу 10)

Табл. 10

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование**  | **Использованный объем** |
| **в натуральном выражении** | **сумма, тыс. руб.** |
| Электроэнергия | 442 тыс. квт/ч | 1 288 |
| Теплоэнергия | 599 Гкал  | 644 |
| Горячее водоснабжение | 2 718 куб. м | 53 |
| **ИТОГО** | 1 985 |

# 6.2.6. Показатели по труду и заработной плате

В Обществе разработаны и действуют локальные нормативные акты, регулирующие оплату труда:

Коллективный договор;

Положение об оплате труда генерального директора;

Положение об оплате труда работников;

Правила внутреннего распорядка.

При планировании в годовой фонд оплаты труда на 2018 год включены:

* фонд по штатному расписанию (месячный фонд по штатному расписанию с должностными окладами, районным коэффициентом, процентной надбавкой за работу в районах крайнего Севера и приравненных к ним местностях, умноженный на 12 месяцев);
* доплаты за выслугу лет, персональные надбавки;
* стимулирующие выплаты (вознаграждения, материальная помощь, премия);
* компенсационные выплаты (надбавки за работу в ночное время, доплаты за совмещение профессий, за расширение зоны обслуживания, за сверхурочную работу и др.).

Фактический ФОТ в 2017 год составил 16 672 тыс. руб. при среднесписочной численности 33 штатных единиц, в 2016 году – 12 149 тыс. руб. при среднесписочной численности 32 штатных единиц.

Расчет показателей по труду и заработной плате приведен в таблице 11.

Табл. 11

| **ПОКАЗАТЕЛИ** | **ФАКТ** | **Изменения** |
| --- | --- | --- |
| **2017 год** | **2018 год** | **в тыс. руб.** | **в %** |
| ФОТ, тыс. руб. | 13 747 | 19 971 | 6 224 | 145 |
| Отчисления во внебюджетные фонды, тыс. руб. | 4 379 | 6 133 | 1 754 | 140 |
| Среднесписочная численность работников (чел.) | 33 | 46 | Х | Х |
| Среднемесячная заработная плата на 1 работника в месяц, тыс. руб. | 46,3 | 48,2 | 1,9 | 104 |
| Затраты, тыс. руб. | 31 418 | 43 077 | 11 659 | 137 |
| Доля ФОТ в затратах, % | 43,8 | 46,4 | Х | Х |
| Выручка от реализации, тыс. руб. | 37 430 | 43 090 | 5 660 | 115 |
| Среднедневная выработка на 1 работающего, тыс. руб. | 6,2 | 5,1 | - 1,1 | 82 |
| Доля ФОТ в выручке, % | 37 | 46 | Х | Х |

В связи с началом деятельности нового подразделения – ресторана «Славянка» штат Общества увеличился на 25 человек, за счет чего произошло существенное увеличение затрат по статье «Фонд оплаты труда и страховые взносы».

Если рассматривать среднегодовые показатели, то можно сказать о том, что среднемесячная заработная плата по предприятию в 2018 г. увеличилась на 1,9 тыс. руб. по сравнению с прошлым периодом.

Доля ФОТ в затратах 2018 года по сравнению с предыдущим периодом увеличилась незначительно, доля ФОТ в выручке увеличилась на 9% и составила 46 %.

 Социальные льготы и гарантии для работников Общества, предусмотренные Коллективными договором, соблюдаются.

 Премирование работников осуществляется пропорционально отработанному времени, нагрузки, напряженности.

# 6.2.7. Погашение дебиторской и кредиторской задолженности

 По данным бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность Общества составила по состоянию:

на 01.01.2018 года – 26 505 тыс. руб.,

на 01.01.2019 года – 26 173 тыс. руб.

 Анализ дебиторской задолженности за 2018 год показал, что по сравнению с 2017 годом задолженность сократилась незначительно. Основная часть дебиторской задолженности приходится на «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по работам на объекте гостиница «Ретро». В течение 2018 года строительные работы на объекте - гостиница «Ретро» были приостановлены, в связи с прохождением государственной экспертизы сметной стоимости по не выполненным работам на вышеуказанном объекте.

 Коэффициент соотношения дебиторской и кредиторской задолженности на 31.12.2018 г. составляет 4,7 (нормативное значения - не менее 1). Таким образом, у Общества имеется способность рассчитаться со своими кредиторами за счет дебиторской задолженности.

 Кредиторская задолженность на 31.12.2018 г. составила 5 571 тыс. руб. и осталась практически на том же уровне, что и в 2017 г., по состоянию на 31.12.2017 г. кредиторская задолженность составляла – 5 662 тыс. руб. Основную долю кредиторской задолженности в 2018 году составила задолженность по расчетам с разными дебиторами и кредиторами. 3 473 тыс. руб. (62%), по расчетам по налогам и сборам в сумме 1 234 тыс. руб. (22%).

 Кредиторская задолженность занимает незначительную часть в валюте баланса Общества, что свидетельствовать о стабильном финансовом состоянии.

# 6.3. Выводы по результатам анализа финансового состояния

 По результатам проведенного анализа за 2018 год, несмотря на полученный убыток, финансовое положение Общества характеризуется с положительной стороны – оптимальная доля собственного капитала в валюте баланса составляет 96,0%; чистые активы превышают уставный капитал.

 Проанализировав баланс Общества за 2018 год, динамику абсолютных и относительных показателей за 2017 – 2018 годы и результаты хозяйственной деятельности, можно сделать выводы о том, что положение Общества продолжает оставаться финансово устойчивым. Общество имеет удовлетворительную структуру баланса и платежеспособность.

 Бухгалтерская отчетность Общества заверена аудиторской фирмой ООО «Эксперт-Консультант».

# 7. Крупные сделки и сделки с заинтересованностью

В 2018 году крупные сделки и сделки с заинтересованностью не совершались.