**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**

**«ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС «РУСЬ»**

УТВЕРЖДЕН:

общим собранием акционеров

АО «ГК «Русь»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_­­\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.

Предварительно УТВЕРЖДЕН:

Протоколом Совета директоров № 55

«18» июня 2020 года

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**

**за 2019 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 8](#_Toc8226740)

[4.4. Система внутреннего контроля Общества 8](#_Toc8226741)

[5. Структура акционерного капитала Общества 9](#_Toc8226742)

[6. Финансы Общества 9](#_Toc8226743)

[6.1. Показатели по доходам, расходам и прибыли от продаж по основным видам услуг, оказываемым Обществом 9](#_Toc8226744)

[6.2. Анализ финансового состояния 11](#_Toc8226745)

[6.3. Выводы по результатам анализа финансового состояния 17](#_Toc8226753)

[7. Крупные сделки и сделки с заинтересованностью 17](#_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): 55.10.

Численность персонала на 31 декабря 2019 года 46 человек.

Уставный капитал Общества на 31 декабря 2019 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 2019 году проводились 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

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

**Гостиница «Русь»**

В 2019 году по данным Агентства по туризму Иркутской области на территории было представлено 529 коллективных средства размещения, в том числе 251 отель, 59 хостелов, 183 базы отдыха, 26 санаториев. Конкурентный пул гостиницы «Русь» не изменился, стоит отметить, что он значительно расширился за последние годы. Из анонсируемых крупных либо сетевых отелей на территории города не было открыто ни одного. Основные открытия отелей уровня 3-4 звезд только планируются, два из них, по некоторым данным, в шаговой доступности от гостиницы. При этом при запрете предоставления услуг проживания в частных апартаментах, количество нелегальных средств размещения в квартирах возросло.

Заметно снизилась загрузка существующих городских отелей, также как и снизилась средняя стоимость за номер в сутки. По данным территориального органа Федеральной службы статистики объем платных гостиничных услуг за первое полугодие 2019 года снизился на 2,4 % по сравнению с 2018 годом и составил 1147,2 млн. рублей.

По оценочным данным количество туристских прибытий не изменилось по сравнению с 2018 годом.

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.

Что касается деятельности Общества, то в 2019 году была разработана проектно-сметная документация для проведения капитального ремонта санитарного узла в общественной зоне в целях устранения несоответствий требованиям Роспотребнадзора, а также по капитальному ремонту кровли по трехэтажному корпусу в гостинице. Частично приобретены телевизоры, гостиничный текстиль. При этом постоянно проводятся мероприятия по снижению расходов и повышению качества сервиса.

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 «Русь-Мандархан»**

База отдыха «Русь-Мандархан» находится в заливе Мухор на озере Байкал (240 км от города Иркутск). На территории бухты действует особый режим в связи с нахождением в ней Детского лагеря Всероссийского значения.

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. Многие гости турбазы «Русь-Мандархан» являются постоянными, приезжают на базу из года в год, бронируя услуги уже с осени. В 2019 году было заключено два договора на сотрудничество с компаниями города Иркутск с целью оздоровления своих сотрудников на базе отдыха.

Серьезных вложений в основные средства базы отдыха в 2019 году не производилось, лишь частично были отремонтированы домики (крыльца), а также произведен косметический ремонт трехместной секции, приобретена частично мебель и текстиль. Из работ капитального характера был отремонтирован и полностью заменен водопровод, ведущий от точки подключения до базы.

Стоит учесть, что необходимо провести капитальный ремонт еще 4 секций, бани, а также продумать концептуальное развитие данного средства размещения, пройти обязательную классификацию в ближайшие годы. Данные мероприятия необходимо проводить уже не в целях усиления своих позиций на рынке, а уже в целях предоставления услуг, отвечающих требованиям Роспотребнадзора.

**Ресторан «Славянка»**

В 2019 году Общество продолжило работу подразделения ресторана «Славянка». Основными (якорными) видами услуг являются: оказание услуг питания проживающим гостиницы, сопровождение конференций питанием, выпечка хлебобулочных изделий, банкеты.

В мае 2019 года в ресторане был произведен косметический ремонт кухни (240 кв. м). Были покрашены стены, произведена частичная побелка потолков, отремонтирована вентиляция в целях устранения замечаний Роспотребнадзора, приобретено кухонное оборудование в целях соблюдения санитарно-эпидемиологических требований.

Планомерное развитие данного подразделения позволило повысить уровень обслуживания в отеле в целом. Улучшились показатели по общей оценке ресторана, по качеству кофе, по предоставлению услуги завтрак. Данные показатели являются одними из важнейших при выборе отеля на этапе бронирования.

Концептуально ресторан русской кухни с элементами сибирского колорита востребован среди иностранных туристов, поэтому количество договоров с туристическими агентами увеличивается с каждым годом. В 2019 году было введено новое направление в ресторане – продажа сувенирной пищевой продукции местных производителей. Существенно расширилась линейка отпускаемой хлебобулочной продукции за счет тортов и новых видов пирогов. Ресторан с успехом был представлен на международной выставке « Байкалтур 2019».

В целом деятельность данного подразделения направлена была в 2019 году на развитие и продвижение.

**Аренда помещений**

Общество сдает в аренду помещения, земельный участок, расположенный по адресу: г. Иркутск, ул. Ядринцева, 1а. 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 2019 году акционером Общества было принято 6 (шесть) решений (см. таблицу 1).

**Решения единственного акционера Общества, принятые в 2019 году**

Табл. 1

| **№ решения** | **Дата** | **Повестка** |
| --- | --- | --- |
| ГКР-РА-19-1 | 27.02.19 | * Одобрение продажи 2-этажного нежилого здания с земельным участком, расположенных по адресу: г. Иркутск, ул. Ст. Разина, 18 |
| ГКР-РА-19-2 | 18.03.19 | * О досрочном прекращении полномочий члена Ревизионной комиссии и избрании нового члена Ревизионной комиссии |
| ГКР-РА-19-3 | 28.03.19 | * Избрание на должность генерального директора АО «ГК «Русь» Алексееву Е.В. на срок с 29.03.2019 г. по 28.03.2022 г. |
| ГКР-РА-19-4 | 27.06.19 | * Утверждение годового отчета Общества за 2018 год * Утверждение годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчета о финансовых результатах (счетов прибылей и убытков) Общества за 2018 год; * Утверждение распределения прибыли, в том числе выплата (объявление) дивидендов, и убытков Общества за 2018 год; * Утверждение состава Совета директоров Общества; * Утверждение состава ревизионной комиссии Общества |
| ГКР-РА-19-5 | 24.09.19 | * Утверждение аудитора Общества |
| ГКР-РА-19-6 | 25.09.19 | * Одобрение продажи имущественного комплекса (2 склада и земельный участок), расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. Ядринцева, 1а |

# 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.

**Состав Совета директоров**

**Акционерного общества «Гостиничный комплекс «Русь» в 2019 году**

Табл. 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Состав Совета директоров с «21» сентября 2018 года по «26» июня 2019 года** | | | |
| **№ п/п** | **Фамилия, имя, отчество** | **Место работы и занимаемая должность** | **Доля участия в уставном капитале и доля принадлежащих обыкновенных акций** |
| 1 | Сливина Екатерина Сергеевна | 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 | Загария Марина Васильевна | Правительство Иркутской области,  Заместитель министра финансов Иркутской области | 0% |
| 4 | Куперт Андрей Викторович | Руководитель протокола губернатора Иркутской области | 0% |
| 5 | Литвинов Евгений Игоревич | Начальник отдела государственной поддержки и развития малого и среднего предпринимательства в управлении развития предпринимательства министерства экономического развития Иркутской области | 0% |
| **Состав Совета директоров с «27» июня 2019 года по «31» декабря 2019 года** | | | |
| **№ п/п** | **Фамилия, имя, отчество** | **Место работы и занимаемая должность** | **Доля участия в уставном капитале и доля принадлежащих обыкновенных акций** |
| 1 | Андреев Андрей Анатольевич | Депутат Законодательного Собрания Иркутской области | 0% |
| 2 | Загария Марина Васильевна | Правительство Иркутской области,  Заместитель министра финансов Иркутской области | 0% |
| 3 | Кравцова Светлана Павловна | Заместитель руководителя – начальника отдела анализа и прогнозирования гостиничной и туристской деятельности агентства по туризму Иркутской области | 0% |
| 4 | Куперт Андрей Викторович | Руководитель протокола губернатора Иркутской области | 0% |
| 5 | Сливина Екатерина Сергеевна | Правительство Иркутской области,  Заместитель министра финансов Иркутской области | 0% |

В 2019 году было проведено 2 (два) заседания Совета директоров (см. таблицу 3)

**Заседания Совета директоров АО «ГК «Русь» в 2019 году**

Табл. 3

| № п/п | Дата | Повестка |
| --- | --- | --- |
| 1 | 26.04.19 | * Внесение изменений и дополнений в Положение о закупках товаров, работ, услуг для собственных нужд Общества * Определение начальной (максимальной) цены договора по оплате услуг аудитора Общества на 2019 г. |
| 2 | 30.05.19 | * Предварительной утверждение Годового отчета Общества за 2018 год * Предварительное утверждение распределения прибыли Общества по результатам 2018 г., в том числе выплата (объявление) дивидендов и убытков Общества за 2018 г. * Предварительное утверждение годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, в том числе отчета о финансовых результатах Общества за 2018 г. |

В 2019 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 Общества избирается решением акционера в соответствии с п.17.2 Устава Общества сроком до трех лет. В 2019 году функции генерального директора исполняла:

01.01.2019 г. – 31.12.2019 г Алексеева Екатерина Валерьевна

Краткие сведения о генеральном директоре Алексеевой Екатерине Валерьевне:

* Год рождения: 1980
* Образование: высшее
* Период: с 28.03.2016 г. по 31.12.2019 г.

Организация: АО «ГК «Русь»

Сфера деятельности: Гостиничное хозяйство

Должность: Генеральный директор

* Период: с 04.04.2005 г. по 27.03.2016 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, утвержденное решением внеочередного общего собрания акционеров от «04» мая 2007 г.

**Состав Ревизионной комиссии АО «ГК «Русь» в 2019 году**

Табл. 4

|  |  |
| --- | --- |
| ***Состав Ревизионной комиссии Общества с 29 июня 2019 года по 31 декабря 2019 года*** | |
| **Ф.И.О.** | ***Должность*** |
| Бердникова Татьяна Викторовна | ведущий советник отдела экономической политики и прогноза в управлении государственного регулирования экономики министерства экономического развития Иркутской области |
| Комарова Татьяна Ивановна | Ведущий советник отдела промышленной политики в управлении государственного регулирования экономики министерства экономического развития Иркутской области |
| Томсон Ирина Александровна | Начальник отдела развития въездного и внутреннего туризма агентства по туризму 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 2019 финансовом году Обществом была продолжена деятельность по оказанию гостиничных услуг, а также по развитию и продвижению нового для Общества направления – услуг общественного питания.

Основными приоритетными направлениями в развитии Общества являлись:

- сохранение и, по возможности, наращивание уровня 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** | **2018 г.**  тыс. руб. | **2019 г.**  тыс. руб. | **отклонения к 2018 г.**  тыс. руб**.** | **отклонения к 2018 г. %** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Доходы всего** | **43 090** | **40 566** | **- 2 524** | 94 |
| в том числе: |  |  |  |  |
| гостиница «Русь» (проживание, услуги сауны, дополнительные услуги) | 27 550 | 24 165 | - 3 385 | 88 |
| аренда помещений | 1 373 | 1 398 | 25 | 102 |
| конференц-зал | 659 | 574 | - 85 | 87 |
| земельный участок и складские помещения ул. Ядринцева, 1А | 410 | 441 | 31 | 107 |
| б/о «Мандархан» | 1 107 | 1 131 | 24 | 102 |
| Услуги питания | 11 991 | 12 857 | 866 | 107 |
| **Расходы от продаж** | **43 077** | **42 362** | **- 715** | **98** |
| **Прибыль (+), убыток (-) от продаж** | **13** | **- 1 797** | **- 1 810** | **х** |
| **Прочие доходы** | 3 061 | 2 514 | **х** | **х** |
| **Прочие расходы** | 4 229 | 4 529 | **х** | **х** |
| **Прибыль (+), убыток (-) до налогообложения** | **- 1 155** | **- 3 811** | **х** | **х** |

Доходы от продаж за 2019 год составили **40 566 тыс. руб**., что на **2 524 тыс. руб.** меньше чем в 2018 году. Снижение доходов от продажи гостиничных номеров составило **3 385** **тыс. руб.** Это обусловлено следующими факторами:

- на рынке гостиничных услуг г. Иркутска каждый год появляются новые современные средства размещения. По статистике в 2019 г. предложение по числу койко-мест превысило спрос более чем в 4 раза. 2019 г. стал показательным в снижении загрузки отелей и снижении средней стоимости номеров;

- материальная база гостиницы «Русь» морально и физически устарела. Номерной фонд и места общего пользования отеля не могут составить достойную конкуренцию на рынке гостиничных услуг;

- наличие на балансе Общества объекта незавершенного строительства – гостиницы «Ретро». На сегодняшний день работы на данном объекте не ведутся в связи с отсутствием финансовых средств, но при этом Общество несет расходы по текущему содержанию объекта, которые составили в 2019 г. более **2 млн. руб.**

Доходы от продажи услуг базы отдыха «Русь-Мандархан» остались на уровне прошлого года.

Обществу удалось увеличить объем выручки от продажи услуг питания на **866 тыс. руб.** Расходы от продаж составили в отчетном периоде **42 362 тыс. руб**., что на **715 тыс.** **руб.** меньше, чем в 2018 г.

Прочие доходы в 2019 г. составили **2 514 тыс. руб**. – это в основном доход в виде процентов от размещения денежных средств на депозитных счетах.

Прочие расходы в 2019 г. по сравнению с 2018 г. увеличились на **300 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 2019 год Обществом получен балансовый убыток в размере **3 811 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 2019 году наблюдается снижение валюты баланса Общества на 7 306 тыс. руб. по сравнению с 2018 годом. По состоянию на 31.12.2019 года валюта баланса составила **165 703 тыс. руб**.

Табл. 6

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Значение показателя** | | | | **Изменение за анализируемый период** | |
| **на 31.12.2018 год** | | **на 31.12.2019 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\* | 114 696 | 66 | 118 961 | 72 | 4 265 | 4 |
| 2. Текущие активы\*\*, всего, в том числе: | 58 313 | 34 | 46 742 | 28 | - 11 571 | - 20 |
| запасы (кроме товаров отгруженных) | 762 | 0 | 998 | 0 | 236 | 31 |
| ликвидные активы (денежные средства, краткосрочные вложения и краткосрочная дебиторская задолженность) | 57 507 | 33 | 45 744 | 28 | - 11 763 | - 20 |
| **Валюта баланса** | **173 009** | **100** | **165 703** | **100** | **- 7 306** | **- 4** |
| 1. Собственный капитал | 166 024 | 96 | 161 055 | 97 | - 4 969 | - 3 |
| 2. Долгосрочные обязательства, всего из них | 0 | \* | 0 | \* | \* | \* |
| - кредиты и займы; | 0 | \* | 0 | \* | \* | \* |
| - прочие долгосрочные обязательства. | 0 | \* | 0 | \* | \* | \* |
| 3. Краткосрочные обязательства, всего | 6 985 | 4 | 4 648 | 3 | - 2 337 | - 33 |
| из них: - кредиты и займы; | 0 |  | 0 | \* | \* | \* |
| - прочие краткосрочные обязательства. | 0 |  | 0 | \* | \* | \* |
| **Валюта баланса** | **173 009** | **100** | **165 703** | **100** | **- 7 306** | **- 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 31.12.2019 года характеризуется следующим соотношением: иммобилизованные средства **118 961 тыс. руб**. или 72% от стоимости имущества, текущие активы Общества – **46 742 тыс. руб**. или 28%.

Наибольший удельный вес в составе текущих активов Общества занимают ликвидные активы (денежные средства, краткосрочные вложения и краткосрочная дебиторская задолженность) которые составили на 31.12.2018 год – 34% или 57 507 **тыс. руб.,** на 31.12.2019 год – 28% или **45 744 тыс. руб.**

В составе пассива баланса Общества собственный капитал на 31.12.2019 года составил **161 055 тыс. руб**. и занимает **97%** (нормальное значение, когда собственный капитал > 50%). Собственный капитал на 31.12.2018 года - 166 024 тыс. руб., что составило 96%. Краткосрочные обязательства в пассиве баланса на 31.12.2019 года составили **4 648 тыс. руб**. и занимают 3**%**, на 31.12.2018 года – **6 985 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 31.12.2018 года** | | **на 31.12.2019 года** | | **2019 год к 2018 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 | 166 024 | 96 | 161 055 | 97 | - 4 969 | - 3 |
| 2.Уставный капитал | 41 415 | 24 | 41 415 | 25 | 0 | 0 |
| 3.Превышение чистых активов над уставным капиталом | 124 609 | 72 | 119 640 | 72 | - 4 969 | - 4 |

Чистые активы Общества на 31.12.2019 год превышают уставный капитал на **119 640 тыс. руб**., на 31.12.2018 год чистые активы превысили уставный капитал на **124 609 тыс.** **руб.** Чистые активы в 2019 году снизились на **4 969 тыс. руб**., по сравнению с 2018 годом.

# 6.2.3. Анализ эффективности хозяйственной деятельности

За 2019 год общий объем выручки по всем видам деятельности составил 40 566 тыс. руб., в том числе гостиничные услуги 24 165 тыс. руб., доходы от базы отдыха «Мандархан» 1 131 тыс. руб., услуги общественного питания 12 857 тыс. руб., от аренды конференц-зала 574 тыс. руб., аренда земельного участка по ул. Ядринцева, 1А - 441 тыс. руб., аренда помещений – 1 398 тыс. руб.

Табл. 8 (тыс. руб.)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование статьи** | **Факт** | | **Абсолютный прирост** | **Темп прироста, в %** |
| **2018 год** | **2019 год** | **2019 года к 2018 году** | |
| Выручка (без НДС), тыс. руб.,  в том числе: | 43 090 | 40 566 | - 2 524 | - 6 |
| По деятельности с основной системой налогообложения | 29 968 | 26 577 | - 3 391 | - 11 |
| По отдельным видам деятельности (ЕНВД) | 13 121 | 13 988 | 867 | 7 |
| Себестоимость продаж, тыс. руб.,  в том числе: | 43 077 | 42 362 | - 715 | - 2 |
| По деятельности с основной системой налогообложения | 22 204 | 21 305 | - 899 | - 4 |
| По отдельным видам деятельности (ЕНВД) | 20 873 | 21 057 | 184 | 1 |
| Чистая прибыль (убыток), тыс. руб. | - 2 868 | - 4 969 | - 2 101 | - 173 |
| Величина активов, тыс. руб. | 173 009 | 165 703 | - 7 306 | - 4 |
| Величина собственных средств, тыс. руб. | 166 024 | 161 055 | - 4 969 | - 3 |

Анализируя хозяйственную деятельность за 2019 год можно увидеть, что по сравнению с 2018 годом идет резкое снижение доходов от продажи гостиничных услуг, об основных причинах приведших к данному результату было уже сказано выше. В тоже время в 2019 году Обществу удалось поднять выручку от продаж услуг общественного питания почти на 900 тыс. руб. По итогам работы за 2019 г. Обществом был получен убыток в размере 4 969 тыс. руб., это в первую очередь связано со снижением доходов от продажи гостиничных услуг и текущими расходами на содержание объекта незавершенного строительства – гостиницы «Ретро».

# 

# 6.2.4. Себестоимость услуг

Расходы от продаж в 2019 году сократились по сравнению с 2018 годом на 715 тыс. руб. В 2019 году основное увеличение расходов произошло по статье затрат «ФОТ работников основного производства и страховые взносы», основной причиной увеличения расходов по данной статье произошло в связи с увеличением МРОТ. В тоже время существенно удалось снизить общехозяйственные расходы, путем оптимизации затрат и сокращения штата. По остальным статьям существенных колебаний не произошло. Анализ изменений статей расходов приведен в таблице 9.

Табл. 9 (тыс. руб.)

| **Статьи расходов** | **2018 год** | **2019 год** | **Отклонение к 2018 году**  тыс. руб. | **В %**  **к 2018 году** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Расходы от продаж | 43 077 | 42 362 | - 715 | х |
| В том числе: |  |  |  |  |
| ФОТ работников основного производства и страховые взносы | 15 617 | 17 283 | 1 634 | 110 |
| Тепло и электроэнергия | 1 603 | 1 619 | 16 | 101 |
| Охрана объектов | 763 | 770 | 7 | 101 |
| Содержание земель | 684 | 689 | 5 | 101 |
| Общехозяйственные расходы | 11 106 | 8 459 | - 2 647 | 76 |
| Продукты питания | 3 707 | 4 102 | 395 | 111 |
| Прочие расходы | 9 597 | 9 440 | - 157 | 98 |

Основную долю расходов в 2019 году занимают: ФОТ работников основного производства и страховые взносы – 17 283 тыс. руб. (41%), общехозяйственные расходы – 8 459 тыс. руб. (20%), прочие расходы – 9 440 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 | 353 тыс. квт/ч | 1 252 |
| Теплоэнергия | 578 Гкал | 806 |
| Горячее водоснабжение | 2 387 куб. м | 57 |
| **ИТОГО** | | 2 115 |

# 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, утверждено решением Совета директоров Общества, протокол № 29 от 27.12.2012 г.;

Положение об оплате труда работников;

Правила внутреннего распорядка.

При планировании в годовой фонд оплаты труда на 2019 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, 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 2019 год составил 18 360 тыс. руб. при среднесписочной численности 45 штатных единиц, в 2018 году – 19 118 тыс. руб. при среднесписочной численности 46 штатных единиц.

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

Табл. 11

| **ПОКАЗАТЕЛИ** | **ФАКТ** | | **Изменения** | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2018 год** | **2019 год** | **в тыс. руб.** | **в %** |
| ФОТ, тыс. руб. | 19 118 | 18 360 | - 758 | 96 |
| Отчисления во внебюджетные фонды, тыс. руб. | 5 714 | 5 514 | - 200 | 96 |
| Среднесписочная численность работников (чел.) | 46 | 45 | Х | Х |
| Среднемесячная заработная плата на 1 работника в месяц, тыс. руб. | 34,6 | 34 | - 0,6 | 98 |
| Затраты, тыс. руб. | 43 077 | 42 362 | - 715 | 98 |
| Доля ФОТ в затратах, % | 44 | 43 | Х | Х |
| Выручка от реализации, тыс. руб. | 43 090 | 40 566 | - 2 524 | 94 |
| Среднедневная выработка на 1 работающего, тыс. руб. | 3,79 | 3,65 | - 0,14 | 96 |
| Доля ФОТ в выручке, % | 44 | 45 | Х | Х |

Если в целом рассматривать среднегодовые показатели по труду и заработной плате, то можно сказать о том, что по сравнению с прошлым периодом эти показатели изменились не значительно и остались на уровне прошлого года.

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 01.01.2019 года – 26 173 тыс. руб.,

на 01.01.2020 года – 21 110 тыс. руб.

Дебиторской задолженности в 2019 году по сравнению с прошлым годом сократилась на 5 063 тыс. руб. Основная часть дебиторской задолженности приходится на «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по работам на объекте гостиница «Ретро». В течение 2019 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 31.12.2019 г. составляет 6,4 (нормативное значения - не менее 1). Таким образом, у Общества имеется способность рассчитаться со своими кредиторами за счет дебиторской задолженности.

Кредиторская задолженность на 31.12.2019 г. составила 3 285 тыс. руб. и сократилась по сравнению с 2018 годом на 2 286 тыс. руб. Основную долю кредиторской задолженности в 2019 году составила задолженность по расчетам с разными дебиторами и кредиторами. 1 862 тыс. руб. (57%), по расчетам по налогам и сборам в сумме 662 тыс. руб. (20%).

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 2019 год, несмотря на полученный убыток, финансовое положение Общества характеризуется с положительной стороны – оптимальная доля собственного капитала в валюте баланса составляет 97%; чистые активы превышают уставный капитал.

Исходя из анализа баланса Общества за 2019 год, динамику абсолютных и относительных показателей за 2018 – 2019 годы можно сделать вывод о том, что Общество имеет удовлетворительную структуру баланса и платежеспособность.

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

# 7. Крупные сделки и сделки с заинтересованностью

В 2019 году решениями единственного акционера (№ ГКР-19-1 от 27.02.2019, № ГКР-19-6 от 25.09.2019) была одобрена продажа имущественных комплексов, в состав которых входят земельные участки и сооружения, расположенные по адресам: г. Иркутск, ул. Ст. Разина, 18 и г. Иркутск, ул. Ядринцева, 1а. Однако, проведенные торги по продаже вышеуказанных имущественных комплексов признаны несостоявшимися в связи с отсутствием поданных заявок на участие в аукционах.