**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**

**«ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС «РУСЬ»**

УТВЕРЖДЕН:

общим собранием акционеров

АО «ГК «Русь»

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

« \_\_» июня 2023 г.

Предварительно УТВЕРЖДЕН:

Протоколом Совета директоров № \_\_

« » мая 2023 года

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**

**за 2022 год**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Врио генерального директора** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Казакова Евгения Михайловна** |
| **Врио главного бухгалтера** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Душнева Евгения Ивановна** |

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 6](#_Toc8226736)

[4. Управление и контроль в Обществе 6](#_Toc8226737)

[4.1. Акционер Общества 6](#_Toc8226738)

[4.2. Совет директоров (наблюдательный совет) акционерного Общества 7](#_Toc8226739)

[4.3. Состав исполнительных органов Общества и размер их вознаграждения 8](#_Toc8226740)

[4.4. Система внутреннего контроля Общества 9](#_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 10](#_Toc8226744)

[6.2. Анализ финансового состояния 10](#_Toc8226745)

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

[7. Крупные сделки и сделки с заинтересованностью 18](#_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

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 2022 года 36 человек.

Уставный капитал Общества на 31 декабря 2022 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 «Премиум-Аудит».

Место нахождения: 674673, Забайкальский край, Краснокаменский р-н, г. Краснокаменск, мкр. 6-й, дом 608, кв. 28.

Контактный телефон: +7 (3952)-43-60-06

Сведения о членстве аудитора в саморегулируемой организации: ООО «Премиум-Аудит» является членом СРО ААС включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций 28 февраля 2020 г. за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ) 12006076353

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

* деятельность гостиниц;
* деятельность прочих мест для временного проживания;
* услуги общественного питания;
* 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

# 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»**

Последние три года были для туристической отрасли, гостиничного бизнеса и общественного питания очень сложными. Несмотря на предпринятые Правительством РФ меры, направленные на стабилизацию и улучшение ситуации в этих отраслях, предприятиям, работающим в сфере туриндустрии, не удалось выйти на до-пандемийный уровень.

В 2022 году гостиница «Русь» разместила 3 572 гостя, в том числе 114 иностранных граждан, в 2021 году эти цифры составили 3 156 и 205 человек соответственно. Однако, несмотря на то, что количество гостей, посетивших отель в 2022 году больше, чем в предшествующем году, количество ночевок в отчетном году снизилось на 2 993, и составило 9 391 ночь против 12 384 в 2021 году. Это связано в первую очередь с тем, что в 2021 году с января по апрель гостиница работала в качестве пункта временного размещения для вахтового персонала и средний срок проживания одного гостя в этот период составлял 7-10 дней, тогда как в последующие периоды сократился до 1-3 дней. Загрузка номерного фонда в 2022 году составила 35%, против 43% в 2021 году.

**Табл. 1**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Год** | **Количество ночевок** | **Количество гостей** | **Выручка от продажи номеров** |
| **2019** | 11 789 | 5 467 | 24 015 |
| **2020** | 13 076 | 2 021 | 18 654 |
| **2021** | 12 384 | 3 156 | 22 103 |
| **2022** | 9 391 | 3 572 | 20 237 |

Общество предпринимает значительные усилия для привлечения гостей в отель, на сегодняшний день работает официальный сайт, через который идет прямое бронирование номеров, заключены агентские договоры с площадками бронирования (26 договоров), с туристическими фирмами (61 договор), заключены прямые договоры с корпоративными клиентами, например, с Иркутским авиационным заводом, Байкальским государственным университетом, Иркутским областным художественным музеем им. В.П. Сукачева и др., ведется активная работа в социальных сетях. На различных площадках бронирования гостиница имеет достаточно высокие рейтинги от 8,5. Однако гостиница не может составить достойную конкуренцию вновь открывшимся и существующим отелям, которые проводят реновации и обновление номерного фонда на регулярной основе. На данный момент очень остро стоит вопрос о проведении капитального ремонта номеров и общественных зон гостиницы, необходимо предпринимать срочные меры для восстановления и улучшения материальной базы отеля, без этого невозможно будет удержать постоянных гостей и привлечь новых.

**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. Основной целевой аудиторией базы являются семьи с маленькими детьми.

База функционирует только в летний период. На осенне-зимний-весенний период консервируется.

Для дальнейшего экономически эффективного функционирования базы отдыха необходимо провести капитальный ремонт 4 секций, бани, построить и оборудовать зону санитарного узла, отвечающую всем требованиям современного природоохранного законодательства, а также продумать концептуальное развитие данного средства размещения, пройти обязательную классификацию, также необходимо провести мероприятия по увеличению мощности потребляемой электроэнергии. Перечисленные выше мероприятия необходимо проводить уже не в целях усиления своих позиций на рынке, а уже в целях предоставления услуг, отвечающих элементарным требованиям Роспотребнадзора, требованиям природоохранного законодательства. Проведение вышеуказанных мероприятий требует от Общества значительных финансовых вложений.

На основании методики определения профильности/непрофильности активов база была включена в Программу отчуждения непрофильных активов Общества. В 2022 году было проведено два электронных аукциона по продаже базы, однако торги были признаны не состоявшимися в связи с отсутствием заявок.

**Ресторан «Славянка»**

В 2022 году Общество продолжило работу подразделения ресторан «Славянка», при этом сфера общественного питания относится к наиболее пострадавшей отрасли от последствий коронавирусной инфекции, отрасль с большим трудом восстанавливается от этих последствий. Жесточайший «кадровый» голод, стремительный рост цен на продукты питания, низкая покупательная способность населения – с этим столкнулся ресторан в 2022 году. Ресторан оказывал услуги по организации питания гостей отеля, продолжилась работа по продвижению сайта по продаже пирогов, тортов и другой продукции, удалось увеличить объем продаж бизнес-обедов, кондитерских изделий. Основным приоритетом работы подразделения было получение выручки любым способом, контроль над расходами не в ущерб качеству, постоянная работа с персоналом.

**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 2022 году акционером Общества было принято 5 (пять) решений (см. таблицу 1).

**Решения единственного акционера Общества, принятые в 2022году**

Табл. 1

| **№ решения** | **Дата** | **Решение** |
| --- | --- | --- |
| ГКР-РА-22-1 | 11.05.2022 | * Согласие на продажу имущественного комплекса «База отдыха «Русь-Мандархан» |
| ГКР-РА-22-2 | 29.06.2022 | * Утверждение годового отчета Общества за 2021 год * Утверждение годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчета о финансовых результатах Общества за 2021 год; * Утверждение распределения прибыли, в том числе выплата (объявление) дивидендов, и убытков Общества за 2021 год; * Утверждение состава Совета директоров Общества; * Утверждение состава ревизионной комиссии Общества; * Утверждение аудитора Общества. |
| ГКР-РА-22-3 | 05.08.2022 | * Согласие на продажу 2-этажного нежилого здания с земельным участком, расположенных по адресу: г. Иркутск, ул. Ст. Разина, 18. |
| ГКР-РА-22-4 | 03.10.2022 | * Согласие на продажу имущественного комплекса «База отдых «Русь-Мандархан». |
| ГКР-РА-22-5 | 16.12.2022 | * Назначение временно исполняющей обязанности генерального директора на период отпуска по уходу за ребенком до достижения им трех лет генерального директора. |

# 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 2022 году**

Табл. 2

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Состав Совета директоров с «01» января 2022 года по «29» июня 2022 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 | | Ламан Анна Владимировна | | Начальник отдела инвестиционного климата, внешних связей в управлении инвестиционного развития министерства экономического развития и промышленности Иркутской области | 0% |
| 3 | | Ситников Руслан Леонидович | | Первый заместитель Председателя Правительства Иркутской области | 0% |
| 4 | | Сливина Екатерина Сергеевна | | Руководитель агентства по туризму Иркутской области | 0% |
| 5 | | Тетерина Светлана Петровна | | Начальник управления межбюджетных отношений министерства финансов Иркутской области | 0% |
| **Состав Совета директоров с «30» июня 2022 года по «31» Декабря 2022 года** | | | | | |
| 1 | Андреев Андрей Анатольевич | | | Депутат Законодательного Собрания Иркутской области | 0% |
| 2 | Ивлев Денис Сергеевич | | | Временно замещающий должность руководителя агентства по туризму Иркутской области | 0% |
| 3 | Ламан Анна Владимировна | | | Начальник отдела инвестиционного климата, внешних связей в управлении инвестиционного развития министерства экономического развития и промышленности Иркутской области | 0% |
| 4 | Ситников Руслан Леонидович | | | Первый заместитель Председателя Правительства Иркутской области | 0% |
| 5 | Федорова Елена Николаевна | | | Заместитель министра имущественных отношений Иркутской области | 0% |

В 2022 году было проведено 4 (четыре) заседания Совета директоров (см. таблицу 3)

**Заседания Совета директоров АО «ГК «Русь» в 2022 году**

Табл. 3

| **№ п/п** | **Дата** | **Повестка** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 11.03.2022 | * Избрание председателя Совета директоров Общества * Избрание секретаря Совета директоров Общества * Утверждение Положения о закупках товаров, работ, услуг для нужд Общества (новая редакция) * Согласование повышения оклада генерального директора Общества в соответствии с Положением об оплате труда генерального директора Общества |
| 2 | 25.04.2022 | * Определение начальной (максимальной) цены договора по оплате услуг аудитора Общества за 2022 год * Внесение изменения в подпункт 12 пункта 22.8 Положения о закупках товаров, работ, услуг для нужд Общества |
| 3 | 27.05.2022 | * Предварительное утверждение годового отчета Общества за 2021 год * Предварительное утверждение годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, в том числе отчета о финансовых результатах Общества за 2021 год * Предварительное утверждение распределения прибыли Общества за 2021 год, в том числе выплата (объявление) дивидендов и убытков Общества за 2021 год |
| 4 | 17.10.2022 | * Избрание председателя Совета директоров Общества * Избрание секретаря Совета директоров Общества * Утверждение Положения о закупках товаров, работ, услуг для нужд Общества (новая редакция) |

# 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 2022 году функции генерального директора исполняла:

Казакова Евгения Михайловна

**Краткие сведения о временно исполняющей обязанности генерального директора** Казаковой Евгении Михайловне:

* Год рождения: 1969
* Образование: высшее
* Период: с 26.04.2021 г. по 31.12.2022 г.

Организация: АО «ГК «Русь»

Сфера деятельности: Гостиничное хозяйство

Должность: временно исполняющая обязанности генерального директора

* Период: с 03.07.2017 г. по 25.04.2021 г.

Организация: АО «ГК «Русь»

Сфера деятельности: Гостиничное хозяйство

Должность: главный бухгалтер

* 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 2022 году**

Табл. 4

|  |  |
| --- | --- |
| **Состав Ревизионной комиссии Общества с 01 января 2022 года по 29 июня 2022 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 |
| Данилова Марина Кимовна | Советник отдела развития въездного и внутреннего туризма агентства по туризму Иркутской области |
| Дымчевская Светлана Геннадьевна | Советник отдела контроля областного бюджета службы государственного финансового контроля Иркутской области |
| **Состав Ревизионной комиссии Общества с 30 июня 2022 года по 31 декабря 2022 года** | |
| **Ф.И.О.** | **Должность** |
| Давидюк Светлана Ивановна | Ведущий советник отдела государственной поддержки малого и среднего предпринимательства министерства экономического развития Иркутской области |
| Данилова Марина Кимовна | Советник отдела развития въездного и внутреннего туризма агентства по туризму Иркутской области |
| Каёкина Юлия Анатольевна | Советник 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

Несмотря на сложную экономическую ситуацию, в 2022 финансовом году Обществом была продолжена деятельность по оказанию гостиничных услуг и услуг общественного питания.

Основными приоритетными направлениями в развитии Общества являлись:

- сохранение уровня доходов от продаж основных и дополнительных видов услуг;

- контроль над 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** | **2021 г.**  тыс. руб. | **2022 г.**  тыс. руб. | **отклонения к 2021 г.**  тыс. руб**.** | **отклонения к 2021 г. %** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Доходы всего** | **37 307** | **33 187** | **-4 120** | -11,0 |
| в том числе: |  |  |  |  |
| гостиница «Русь» (проживание, дополнительные услуги) | 22 103 | 20 604 | -1 499 | -6,8 |
| аренда помещений | 718 | 916 | 198 | 27,6 |
| конференц-зал | 520 | 559 | 39 | 7,5 |
| земельный участок и складские помещения ул. Ядринцева, 1А | 454 | 466 | 12 | 2,6 |
| б/о «Мандархан» | 1 325 | 500 | -825 | -62,3 |
| Услуги питания | 11 822 | 10 142 | -1 680 | -14,2 |
| **Расходы от продаж** | **31 776** | **32 878** | **1 102** | **3,5** |
| **Управленческие расходы** | **10 780** | **8 273** | **-2 507** | **-23,3** |
| **Прибыль (+), убыток (-) от продаж** | **-5 249** | **-7 964** | **-2 715** | **х** |
| **Прочие доходы** | 208 093 | 4 276 | **х** | **х** |
| **Прочие расходы** | 101 011 | 20 537 | **х** | **х** |
| **Прибыль (+), убыток (-) до налогообложения** | **101 833** | **-24 225** | **х** | **х** |

# Доходы от продаж за 2022 год составили 33 187 тыс. руб., что на 4 120 тыс. руб. меньше чем в 2021 году. Доходы от основного вида деятельности Общества – продажи гостиничных услуг снизились на 1 499 тыс. руб. Снижение доходов, по сравнению с прошлым годом связано в первую очередь с тем, что в 2021 году с января по апрель в гостинице размещался вахтовый персонал, что позволило нивелировать низкие доходы в последующие периоды. В отчетном же году на загрузке гостиницы сказалась сложная экономическая обстановка, характеризующаяся невысокой деловой активностью и низким потоком туристов. В 2022 году база отдыха «Русь-Мандархан», согласно Программе отчуждения непрофильных активов, была выставлена на продажу, однако аукцион был признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок. В связи с попыткой реализовать данный актив хозяйственная деятельность и продажа номеров на базе отдыха «Русь-Мандархан» началась только в июле, что соответственно сказалось на выручке, которая составила всего 500 тыс. рублей.

# Расходы от продаж в отчетном периоде составили 32 878 тыс. руб., что на 1 102 тыс. руб. больше, чем в 2021 году. Управленческие расходы в 2022 году снизились на 2 507 тыс. руб.

# Прочие доходы в 2022 году составили 4 276 тыс. руб. Прочие расходы в 2022 году составили 20 537 тыс. руб. Такое резкое снижение прочих доходов и расходов по сравнению с 2021 годом произошло за счет продажи объекта незавершенного строительства «гостиница Ретро» с земельным участком. Доход от продажи данного объекта составил 202 693 тыс. руб., а расходы - 99 176 тыс. руб.

# В ноябре 2022 года в целях реализации программы отчуждения непрофильных активов был продан объект недвижимости «Здание учебного корпуса» с земельным участком, расположенный по адресу ул. Ст. Разина, 18. Продажа состоялась на последнем этапе реализации непрофильных активов – при проведении продажи без объявления цены. Перед этим этапом было предпринято шесть попыток продажи через открытый аукцион и одна попытка продажи посредством публичного предложения. Предпринятые попытки были признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок.

# Доход от продажи составил 984 тыс. руб., расходы в виде остаточной стоимости реализованного имущества и стоимости земельного участка составили 16 250 тыс. руб. Убыток от реализации непрофильного актива составил 15 265 тыс. руб.

# С учетом прочих доходов и расходов за 2022 год Обществом получен убыток в размере 24 225 тыс. руб., существенную долю убытка составили расходы от реализации объекта недвижимости «Здание учебного корпуса» с земельным участком, расположенный по адресу ул. Ст. Разина, 18.

# 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 2022 году наблюдается снижение валюты баланса Общества на 19 576 тыс. руб. по сравнению с 2021 годом. По состоянию на 31.12.2022 года валюта баланса составила **58 402 тыс. руб**.

Табл. 6

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Значение показателя** | | | | **Изменение за анализируемый период** | |
| **на 31.12.2021 год** | | **на 31.12.2022 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 |
| **Актив** |  |  |  |  |  |  |
| 1. Внеоборотные активы, в том числе: | 21 352 | 27,4 | 9 643 | 16,5 | -11 709 | -54,8 |
| основные средства | 20 896 | 26,8 | 4 454 | 7,6 | -16 442 | -78,7 |
| 2. Оборотные активы, всего, в том числе: | 56 625 | 72,6 | 48 759 | 83,5 | -7 866 | -13,9 |
| запасы | 8 309 | 10,7 | 8 270 | 14,2 | -39 | -0,5 |
| дебиторская задолженность | 22 784 | 29,2 | 2 310 | 4 | -20 474 | -89,9 |
| ликвидные активы (денежные средства, краткосрочные вложения) | 25 476 | 32,7 | 38 119 | 65,3 | 12 643 | 49,6 |
| **Пассив** |  |  |  |  |  |  |
| 1. Собственный капитал | 75 090 | 96,3 | 54 997 | 94,2 | -20 094 | -26,8 |
| 2. Долгосрочные обязательства, всего | 93 | 0,1 | 82 | 0,1 | -11 | -11,8 |
| 3. Краткосрочные обязательства, всего | 2 975 | 3,6 | 3 323 | 5,7 | 528 | 19,9 |
| **Валюта баланса** | **77 978** | **100** | **58 402** | **100** | **-19 576** | **-25,1** |

Экономические ресурсы, которыми владеет Общество и от которых ожидает получить выгоду в будущем, используя их в своей хозяйственной деятельности – это активы Общества. Структура активов Общества на 31.12.2022 года характеризуется следующим соотношением: внеоборотные активы **9 643 тыс. руб**. или 16,5% от стоимости имущества, оборотные активы Общества – **48 759 тыс. руб**. или 83,5%. Активы общества уменьшились в течение года на 19 576 тыс. руб.

Снижение величины активов связано, в первую очередь, со снижением дебиторской задолженности на 20 474 тыс. руб. или 54,9% и снижением величины основных средств на 16 442 тыс. руб. или на 44,1%. Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить «краткосрочные финансовые вложения», увеличившиеся на 13 000 тыс. руб.

Собственный капитал Общества в течение года уменьшился на 20 094 тыс. руб. или 26,8% и составил 54 997 тыс. руб.

Наибольший удельный вес в составе оборотных активов Общества занимают ликвидные активы (денежные средства, краткосрочные) которые составили на 31.12.2022 год – 65,3% или **38 119 тыс. руб.,** на 31.12.2021 год – 32,7% или **25 476 тыс. руб.**

В составе пассива баланса Общества собственный капитал на 31.12.2022 года составил **54 997 тыс. руб**. и занимает **94,2%** (нормальное значение, когда собственный капитал > 50%). Краткосрочные обязательства в пассиве баланса на 31.12.2022 года – **3 323 тыс. руб.** (5,7%).

# 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 31.12.2021 года** | | **на 31.12.2022 года** | | **2022 год к 2021 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 | 75 090 | 96,3 | 54 997 | 94,2 | -20 094 | -26,8 |
| 2.Уставный капитал | 41 415 | 53,1 | 41 415 | 70,9 | - | - |
| 3.Превышение чистых активов над уставным капиталом | 33 675 | 43,2 | 13 582 | 23,3 | -20 094 | -59,7 |

Чистые активы Общества на 31.12.2022 год превышают уставный капитал на 32,8%. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов Общества. Однако, определив текущее состояние показателя, следует отметить снижение чистых активов на 26,8% за весь период. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения.

# 

# 6.2.3. Анализ эффективности хозяйственной деятельности

За 2022 год общий объем выручки по всем видам деятельности составил 33 187 тыс. руб., в том числе гостиничные услуги 20 604 тыс. руб., доходы от базы отдыха «Мандархан» 500 тыс. руб., услуги общественного питания 10 142 тыс. руб., от аренды конференц-зала 559 тыс. руб., аренда земельного участка по ул. Ядринцева, 1А - 466 тыс. руб., аренда помещений – 916 тыс. руб.

Табл. 8 (тыс. руб.)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование статьи** | **Факт** | | **Абсолютный прирост** | **Темп прироста, в %** |
| **2021 год** | **2022 год** | **2022 года к 2021 году** | |
| Выручка (без НДС), тыс. руб.,  в том числе: | 37 307 | 33 187 | -4 120 | -11,0 |
| Себестоимость продаж, тыс. руб.,  в том числе: | 31 776 | 32 878 | 1 102 | 3,5 |
| Управленческие расходы, тыс. руб. | 10 780 | 8 273 | -2 507 | -23,3 |
| Чистая прибыль (убыток), тыс. руб. | 81 783 | -19 483 | -101 266 | - |
| Величина активов, тыс. руб. | 77 978 | 58 402 | -19 576 | -25,1 |
| Величина собственных средств, тыс. руб. | 75 090 | 54 997 | -20 094 | 26,8 |

Анализ хозяйственной деятельности за 2022 год показал, что по сравнению с 2021 годом снизились доходы от продаж на 4 120 тыс. руб., в том числе доходы от продажи гостиничных услуг на 1 499 тыс. руб., доходы от продаж услуг общественного питания - на 1 680 тыс. руб.

По итогам работы за 2022 год Обществом был получен убыток в размере 19 483 тыс. руб. значительная часть убытка сложилась за счет расходов от реализации объекта недвижимости «Здание учебного корпуса» с земельным участком, расположенный по адресу ул. Ст. Разина, 18.

# 

# 6.2.4. Себестоимость услуг

По сравнению с 2021 годом расходы от продаж в 2022 году увеличились на 1 102 тыс. руб. Увеличились расходы на заработную плату работников основного производства на сумму 804 тыс. руб. или на 4,8 %, прочие расходы - на 723 тыс. руб. или на 10,3%. Так же произошло увеличение расходов по статьям: охрана объектов на 17,9 %, тепло- и электроэнергия на 9,1%, продукты питания – 5,9%. Заметное снижение расходов произошло по статьям приобретение оборудования и инвентаря - на 56,9% и управленческие расходы – на 23,3%. Это снижение связано с тем, что в 2021 году были приобретены для замены новые матрасы и кровати в номера, а также проведен капитальный ремонт общего санитарного узла расположенного на первом этаже. Анализ изменений статей расходов приведен в таблице 9.

Табл. 9 (тыс. руб.)

| **Статьи расходов** | **2021 год** | **2022 год** | **Отклонение к 2021 году**  **тыс. руб.** | **В %**  **к 2021 году** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Расходы от продаж | 31 776 | 32 878 | 1 102 | 3,5 |
| В том числе: |  |  |  |  |
| ФОТ работников основного производства и страховые взносы | 16 809 | 17 613 | 804 | 4,8 |
| Тепло- и электроэнергия | 1 432 | 1 562 | 130 | 9,1 |
| Охрана объектов | 849 | 1 001 | 152 | 17,9 |
| Содержание земель | 497 | 339 | -158 | -31,8 |
| Продукты питания | 3 794 | 4 020 | 226 | 5,9 |
| Приобретение оборудования и инвентаря | 1 362 | 587 | -775 | -56,9 |
| Прочие расходы | 7 033 | 7 756 | 723 | 10,3 |
| Управленческие расходы | 10 780 | 8 273 | -2 507 | -23,3 |

Основную долю расходов в 2022 году занимают: ФОТ работников основного производства и страховые взносы – 17 613 тыс. руб. (43%), управленческие расходы – 8 273 тыс. руб. (20%), прочие расходы – 7 756 тыс. руб. (19%), продукты питания – 4 020 тыс. руб. (10%).

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 | 283 тыс. квт/ч | 1 220 |
| Теплоэнергия | 566 Гкал | 930 |
| Горячее водоснабжение | 1 951 куб. м | 47 |
| **ИТОГО** | | 2 197 |

# 6.2.6. Показатели по труду и заработной плате

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

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 2022 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 2022 год составил 18 418,1 тыс. руб. при среднесписочной численности 36 штатных единиц, в 2021 году – 18 182,1 тыс. руб. при среднесписочной численности 36 штатных единицы.

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

Табл. 11

| **ПОКАЗАТЕЛИ** | **ФАКТ** | | **Изменения** | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2021 год** | **2021 год** | **в тыс. руб.** | **в %** |
| ФОТ, тыс. руб. | 18 182,1 | 18 418,1 | 236,1 | 1,3 |
| Отчисления во внебюджетные фонды, тыс. руб. | 5 376,6 | 5 533,6 | 157,1 | 2,9 |
| Среднесписочная численность работников (чел.) | 36 | 36 | Х | Х |
| Среднемесячная заработная плата на 1 работника в месяц, тыс. руб. | 42,1 | 42,6 | 0,5 | 1,3 |
| Затраты, тыс. руб. | 42 556,0 | 41 151,0 | -1 405 | -3,3 |
| Доля ФОТ в затратах, % | 42,7 | 44,8 | Х | Х |
| Выручка от реализации, тыс. руб. | 37 307 | 33 187 | -4 120 | -11,0 |
| Среднедневная выработка на 1 работающего, тыс. руб. | 4,2 | 3,7 | -0,5 | -11,0 |
| Доля ФОТ в выручке, % | 48,7 | 55,5 | Х | Х |

По сравнению с прошлым периодом в 2022 году фонд оплаты труда вырос на 1,3%, что составляет 236,1 тыс. руб., также на 2,9% увеличились отчисления во внебюджетные фонды, что составляет 157,1 тыс. руб.

Социальные льготы и гарантии для работников Общества, предусмотренные Положением по оплате труда работников, 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 01.01.2022 года – 22 784 тыс. руб.

на 01.01.2023 года – 2 310 тыс. руб.

Дебиторская задолженность в 2022 году по сравнению с прошлым годом уменьшилась на 20 474 тыс. руб. Основная часть дебиторской задолженности приходится на «Расчеты по налогам и сборам».

Коэффициент соотношения дебиторской и кредиторской задолженности на 31.12.2022 г. составляет 1,5 (нормативное значение - не менее 1). Таким образом, у Общества имеется способность рассчитаться со своими кредиторами за счет дебиторской задолженности.

Кредиторская задолженность на 31.12.2022 г. составила 1 527 тыс. руб. и увеличилась по сравнению с 2021 годом на 167 тыс. руб. Большую долю кредиторской задолженности в 2022 году составила задолженность по расчетам по налогам и сборам в сумме 633 тыс. руб. (41%) по расчетам по социальному страхованию и обеспечению 354 тыс. руб. (23%).

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

# 6.3. Выводы по результатам анализа финансового состояния

Обобщая показатели финансового положения и результаты деятельности Общества за год стоит отметить показатели, имеющие исключительно хорошие значения: абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств; доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 94 % от общего капитала Общества; чистые активы превышают уставный капитал, однако за анализируемый период произошло снижение их величины. Наряду с этим также присутствуют показатели, имеющие критические значения: отрицательное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов Общества; убыток от финансово-хозяйственной деятельности составил 19 483 тыс. руб.

По результатам проведенного анализа за 2022 год финансовое положение Общества характеризуется как хорошее; финансовые результаты – как критические. На основе этих двух оценок получена рейтинговая оценка финансового состояния – нормальное состояние.

Исходя из анализа баланса Общества за 2022 год, динамики абсолютных и относительных показателей за 2021–2022 годы можно сделать вывод о том, что Общество имеет удовлетворительную структуру баланса и платежеспособность.

Бухгалтерская отчетность Общества заверена аудиторской фирмой ООО «Премиум-Аудит».

**7. Крупные сделки и сделки с заинтересованностью**

В 2022 году состоялась продажа без объявления цены имущественного комплекса, в состав которого входят 2-этажное нежилое здание и земельный участок, расположенные по адресу: г. Иркутск, ул. Ст. Разина, 18. Объект был реализован по цене 1 000 010 рублей. Сделка одобрена решением № ГКР-РА-22-3 от 05.08.2022 года.

В 2022 году решением единственного акционера № ГКР-РА-22-4 от 03.10.2022 года была одобрена продажа имущественного комплекса «База отдыха «Русь-Мандархан». Проведенные торги по продаже объекта признаны несостоявшимися в связи с отсутствием поданных заявок на участие в аукционе.