

«УТВЕРЖДЕН»
Решением годового общего собрания акционеров
ПАО «Гостиница «Советская» от «29» мая 2015 г.
(Протокол от «01» июня 2015 года)

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«Гостиница «Советская»**

Отчетный год: 2014

Генеральный директор:



Щелкунов Юрий Викторович

**Организация, оказывающая услуги
По ведению бухгалтерского учета:
Директор ООО «АЗИМУТ
Хотелс Компани»**

Нойманн Вальтер Курт

**Утвержден Советом директоров
ПАО «Гостиница «Советская»
Протокол № 01/15 от 15 апреля 2015 г.**

Контактное лицо: Иванова Алла Владимировна

**Телефон: (812) 740 29 96
Факс: (812) 740 29 96**

Санкт-Петербург 2015г.

1. Полное фирменное наименование общества: Публичное акционерное общество «Гостиница «Советская»

2. Сокращенное наименование: ПАО «Гостиница «Советская»

3. Сведения об изменениях в наименовании и организационно-правовой форме общества: Приведение наименования Общества в соответствии с нормами главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 05.05.2014 г. № 99-ФЗ) (Решение Внеочередного общего собрания акционеров ОАО «Гостиница «Советская» от 23.12.2014):

Прежнее полное наименование юридического лица: Открытое акционерное общество «Гостиница «Советская»,

Прежнее сокращенное наименование юридического лица: ОАО «Гостиница «Советская»,

Новое полное наименование юридического лица: Публичное акционерное общество «Гостиница «Советская»,

Новое сокращенное наименование юридического лица: ПАО «Гостиница «Советская»

4. Сведения о государственной регистрации общества: Основной государственный регистрационный номер 1027810248443, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серии 78 № 004280404.

5. ИНН: 7830001229

6. Отраслевая принадлежность Общества: услуги гостиниц, услуги ресторанов и баров, код ОКВЭД 55.11

7. Местонахождение / почтовый адрес общества: 190103, Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., 43/1

8. Контактный телефон: (812) 740 27 50

9. Сведения о реестродержателе общества: Закрытое акционерное общество «Иркол» (ИНН 7728023430, ОГРН 1027739042396 от 05.08.2002 г., тел. (495) 530-20-02, адрес: 125284, г.Москва, ул. Беговая, д. 3, стр. 1).

10. Сведения об аудиторе общества на 2014 год: Общество с ограниченной ответственностью «Бухгалтерско-аудиторская фирма «Ориент» (ИНН 5261025778 ОГРН 102503571282 Юридический адрес: 603137, Нижегородская обл., Нижний Новгород г, Маршала Голованова ул., 37, а, 23 "а") Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов: член НП «Аудиторская Ассоциация Содружества», запись в реестре от 30.12.2009 ОРНЗ № 10306011767

11. Сведения об акционерах общества: общее количество – 142, из них юридические лица – 4, номинальный держатель – 1, физические лица – 137.

12. Структура органов управления общества: 1) Общее собрание акционеров; 2) Совет директоров (5 членов); 3) Генеральный директор.

13. Сведения о членах Совета директоров общества: Совет директоров избран годовым общим собранием акционеров от 06 мая 2014 года в следующем составе:

- 1) Крамер Себастьян, 1967 г.р., в отчетном периоде занимал должность директора по операциям группы компаний ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани», сведения об образовании: Академия гостиничного бизнеса и туризма, Менеджер
- 2) Богачев Николай Геннадьевич, 1969 г.р., в отчетном периоде занимал должность финансового директора группы компаний ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани», сведения об образовании: Московский Энергитический Институт (Технический Университет)/ Прикладная математика, Полный член (FCCA) Ассоциации Сертифицированных бухгалтеров (ACCA)
- 3) Блюмин Александр Валерьевич, 1970 г.р., в отчетном периоде занимал должность заместителя Генерального директора по безопасности ООО «Гледен Инвест», сведения об образовании: Академия ФСБ РФ (до 1992 г.- ВКШ КГБ СССР), курсы повышения квалификации Академии им. Плеханова. Программа ФКЦБ РФ.

- 4) Максименко Иван Михайлович, 1979 г.р., в отчетном периоде занимал должность заместителя директора по общим вопросам ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани», сведения об образовании: Академия Федеральной службы безопасности РФ, юрист
- 5) Бунтин Роман Вячеславович, 1979 г.р., в отчетном периоде занимал должность директора по правовым вопросам группы компаний ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани», сведения об образовании: МГУ им. М.В. Ломоносова, юриспруденция

10 октября 2014 г. на внеочередном общем собрании акционеров Общества (протокол от 10.10.2014 г.) избран Совет директоров в следующем составе:

- 1) Крамер Себастьян, 1967 г.р., в отчетном периоде занимал должность директора по операциям группы компаний ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани», сведения об образовании: Академия гостиничного бизнеса и туризма, Менеджер
- 2) Блинова Оксана Витальевна, 1963 г.р., в отчетном периоде занимала должность финансового директора группы компаний ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани», сведения об образовании: ЛГУ, факультет прикладной математики-Процессов управления, Математик
- 3) Блюмин Александр Валерьевич, 1970 г.р., в отчетном периоде занимал должность заместителя Генерального директора по безопасности ООО «Гледен Инвест», сведения об образовании: Академия ФСБ РФ (до 1992 г.- ВКШ КГБ СССР), курсы повышения квалификации Академии им. Плеханова. Программа ФКЦБ РФ.
- 4) Максименко Иван Михайлович, 1979 г.р., в отчетном периоде занимал должность заместителя директора по общим вопросам ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани», сведения об образовании: Академия Федеральной службы безопасности РФ, юрист
- 5) Бунтин Роман Вячеславович, 1979 г.р., в отчетном периоде занимал должность директора по правовым вопросам группы компаний ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани» сведения об образовании: МГУ им. М.В. Ломоносова, юриспруденция

Члены совета директоров не являются акционерами Общества, родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления общества и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью общества, не имеют. Члены Совета директоров не имеют доли участия в уставном капитале Общества. Членам Совета директоров не принадлежат обыкновенные акции Общества. Члены Совета директоров в отчетном году сделок по отчуждению или приобретению акций Общества не совершали.

14. Единоличный исполнительный орган Общества: в отчетном периоде Генеральным директором Общества являлся Оттер Чарльз Патрик Найт, 1967 г.р., избран решением Совета директоров от 15 октября 2013 года. Срок полномочий генерального директора – 2 (два) года, сведения об образовании отсутствуют.

Генеральный директор не является акционером общества. Генеральный директор не имеет долю участия в уставном капитале Общества. Генеральному директору не принадлежат обыкновенные акции Общества. В отчетном году сделок по отчуждению или приобретению акций Общества не совершал.

15. Отчет об использовании энергетических ресурсов в 2014 году:

- бензин автомобильный А-95: 1403,5 литров на общую сумму 44 148,18 руб. (включая НДС);
- бензин автомобильный А-92: 187 литров на общую сумму 6 124,66 руб. (включая НДС);
- дизельное топливо: 1200,9 литров на общую сумму 44 630,81 руб. (включая НДС);
- тепловая энергия: 9327 Гкал на общую сумму 13 936 489,14 руб. (включая НДС);
- электрическая энергия: 6 094 086 кВт/час на общую сумму 18 813 851,64 руб. (включая НДС)

16. Сведения о юридических лицах, участником (акционером) которых является общество: общество не является участником (акционером) других юридических лиц.

17. Участие общества в промышленных, банковских, финансовых группах, холдингах,

концертах и ассоциациях: не участвует.

18. Филиалы и представительства общества: не имеет

19. Количество работников общества: 218 человек.

20. Данные об уставном капитале общества: 112 590,00 (сто двенадцать тысяч пятьсот девяносто рублей) рублей, разделен на 112 590 шт. обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 1,00 (один) рубль каждая. Уставный капитал оплачен полностью.

21. Данные об объявленных акциях общества: 50 000 000 (пятьдесят миллионов) штук обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1,00 (один) рубль каждая.

22. Данные о доле государства (муниципального образования) в уставном капитале общества и специальных правах: отсутствуют.

23. Существенные договоры и обязательства общества: В течение отчетного года Обществом были заключены следующие существенные договоры:

1. Заключение соглашения об уступке прав требования с ООО «ПрофИнвест»

Содержание сделки: уступка права требования по следующим договорам:

- по договору №ДП-10-Сов от 10 июня 2011 (контрагент ООО «Ремтраст»)

- по договору № 5-06/О от "20" июня 2011г. (контрагент ООО «Оливер»)

- по договору № 131/П/-июнь от "07" июня 2011г (контрагент ООО «Геральд»)

Контрагент: ООО «ПрофИнвест»

Ценовые и иные существенные условия сделки: Цедент (ОАО «Гостиница «Советская») уступает, а Цессионарий (ООО «ПрофИнвест») принимает права требования, вытекающие из денежных обязательств третьих лиц перед Цедентом на общую сумму 52 148 967 (Пятьдесят два миллиона сто сорок восемь тысяч девятьсот шестьдесят семь) рублей 52 копейки, в том числе НДС 18% в размере 7 954 927 рублей 17 копеек, включая право требовать уплаты процентов и прочих неустоек, возмещения убытков, права, обеспечивающие исполнение обязательств и т.д..

Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки: Совет директоров ОАО «Гостиница «Советская» (Протокол № 01/14 от 24.02.2014)

2. Заключение дополнительного соглашения к договору об услугах регистратора № 720/05 от 12.09.2005 г. с ЗАО «ИРКОЛ»

Содержание сделки: дополнительное соглашение к договору об услугах регистратора № 720/05 от 12.09.2005 г. с ЗАО «ИРКОЛ» об условиях оплаты и услугах, оказываемых Регистратором

Ценовые и иные существенные условия сделки: вознаграждения за предоставление текущих (базовых) услуг по организации и поддержанию системы ведения Реестра, включая периодическую сверку баланса по Реестру, предоставление Эмитенту списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров в соответствии с требованиями действующего законодательства, иной информации из Реестра, хранение документации Реестра акционеров – в размере 75 000 (семьдесят пять тысяч) рублей в год;

Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки: Совет директоров ОАО «Гостиница «Советская» (Протокол № 16/14 от 26.12.2014)

24. О сделках Общества:

В отчетном периоде Обществом совершались следующие сделки с заинтересованностью.

1) Договор на оказание услуг по бронированию гостиничных услуг с ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани»

Заинтересованное лицо: A.M.G. WORLDWIDE COMFORTABLE HOTELS LIMITED (ЭЙ.ЭМ.ДЖИ. ВОЛДВАЙД КОМФОРТАБЛ ХОТЕЛС ЛИМИТЕД)

Содержание сделки: Исполнитель (ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани») обязуется в течение действия настоящего Договора оказывать услуги по организации работы по бронированию гостиничных услуг и предоставлению соответствующей информации клиентам Заказчика (ОАО «Гостиница «Советская»), а Заказчик обязуется оплачивать эти услуги.

Контрагент: ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани»,

Ценовые и иные существенные условия сделки: Стоимость услуг Исполнителя составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 18 % 54 000 (Пятьдесят четыре тысячи) рублей. В стоимость услуг входят все расходы Исполнителя, связанные с оказанием услуг.

Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки: Совет директоров ОАО «Гостиница «Советская» (Протокол № 02/14 от 28.02.2014)

2) Договор аренды нежилого помещения с ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани».

Заинтересованное лицо: A.M.G. WORLDWIDE COMFORTABLE HOTELS LIMITED (ЭЙ.ЭМ.ДЖИ. ВОЛДВАЙД КОМФОРТАБЛ ХОТЕЛС ЛИМИТЕД)

Содержание сделки: Арендодатель (ОАО «Гостиница «Советская»») предоставляет, а Арендатор (ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани») принимает во временное пользование нежилые помещения №№ 9, 10, 11, 12, 19, 15 в здании, расположенном по адресу: г.Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, д. 43/1, общей площадью 57,0 кв.м. (далее именуемое «объект аренды»).

Контрагент: ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани»,

Ценовые и иные существенные условия сделки: Постоянная Арендная Плата составляет 30 480 (Тридцать тысяч четыреста восемьдесят) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 18% - 4 649 Переменная Арендная Плата представляет собой плату за предоставление Коммунальных Услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам) и включает: Плату за электроэнергию потребленную Арендатором в Помещениях, количество которой учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях.

Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки: Совет директоров ОАО «Гостиница «Советская» (Протокол № 11/14 от 25.08.2014)

3) Дополнительное соглашение № 1 к договору аренды нежилого помещения с ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани».

Заинтересованное лицо: A.M.G. WORLDWIDE COMFORTABLE HOTELS LIMITED (ЭЙ.ЭМ.ДЖИ. ВОЛДВАЙД КОМФОРТАБЛ ХОТЕЛС ЛИМИТЕД)

Содержание сделки: Арендодатель(ОАО «Гостиница «Советская»») предоставляет Арендатору(ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани») доступ к порту телефонной станции Арендодателя в помещениях №№ 9, 10, 11, 12, 19, 15, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский пр-т, д. 43/1.

Контрагент: ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани»

Ценовые и иные существенные условия сделки: Арендатор оплачивает услуги Арендодателя на основании счетов, выставляемых Арендодателем в соответствии с тарифами ЗАО "ВЕСТ КОЛЛ ЛТД". Оплата должна быть произведена не позднее 3 (Трех) банковских дней с момента выставления счета.

Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки: Совет директоров ОАО «Гостиница «Советская» (Протокол № 11/14 от 25.08.2014)

4) Договор купли-продажи акций с Компанией с ограниченной ответственностью АЗИМУТ

ГРУПП (AZIMUT GROUP S.à.r.l.)

Заинтересованное лицо: Компания с ограниченной ответственностью АЗИМУТ ГРУПП (AZIMUT GROUP S.à.r.l.)

Содержание сделки: Продавец (ОАО «Гостиница «Советская» обязуется передать в собственность Покупателю (Компания с ограниченной ответственностью АЗИМУТ ГРУПП), а Покупатель обязуется принять и оплатить на условиях настоящего Договора принадлежащие Продавцу на праве собственности Акции.

Контрагент: Компания с ограниченной ответственностью АЗИМУТ ГРУПП (AZIMUT GROUP S.à.r.l.)

Ценовые и иные существенные условия сделки Общая сумма в уплату за продаваемые Акции по настоящему Договору составляет 7 591 (Семь тысяч пятьсот девяносто один) рубль 50 копеек.

Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки: Совет директоров ОАО «Гостиница «Советская» (Протокол № 15/14 от 22.12.2014)

5) Договор займа между ОАО «Гостиница «Советская» и ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани»

Заинтересованное лицо: A.M.G. WORLDWIDE COMFORTABLE HOTELS LIMITED (ЭЙ.ЭМ.ДЖИ. ВОЛДВАЙД КОМФОРТАБЛ ХОТЕЛС ЛИМИТЕД)

Содержание сделки: Каждая из Сторон (далее «Займодавец») предоставляет другой Стороне (далее «Заемщик») заем в размере не более 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей, а Заемщик обязуется возвратить Заем и уплатить начисленные Проценты в соответствии с условиями настоящего Договора.

Контрагент: ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани»

Ценовые и иные существенные условия сделки: На непогашенную сумму Займа начисляются Проценты. Проценты начисляются каждый календарный день исходя из действительного числа дней в соответствующем календарном году в течение всего периода пользования Заемщиком соответствующими денежными средствами, исключая день зачисления соответствующих денежных средств на Банковский Счет Заемщика и включая день зачисления денежных средств на Банковский Счет Займодавца в счет погашения суммы Займа, за который начисляются Проценты.

Сумма Займа вместе с Процентами подлежит возврату в течение 30 (тридцати) дней со дня предъявления Займодавцем требования об этом, но не позднее даты прекращения действия настоящего Договора.

Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки:

Предварительное одобрение сделки: Совет директоров ОАО «Гостиница «Советская» (Протокол № 08/14 от 14.04.2014).

В отчетном периоде крупные сделки Обществом не совершались.

25. О выплатах вознаграждений и возмещении расходов генерального директора и членов Совета директоров общества:

Совет директоров:

В 2014 году вознаграждения членам Совета директоров не назначались и не выплачивались, расходы не возмещались.

Генеральный директор:

Критерии определения вознаграждения генерального директора общества: размер вознаграждения генерального директора установлен трудовым договором, заключенным между обществом и генеральным директором и определяется как фиксированная сумма (ежемесячный оклад).

26. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения: Кодекс корпоративного поведения как локальный нормативный акт органами управления общества не утверждался, однако общество в добровольном порядке применяет в процессе своей

деятельности отдельные положения, рекомендованные Кодексом корпоративного поведения, утвержденным распоряжением Банком России от 10.04.2014 г. № 06-52/2462.

Соблюдение принципов корпоративного управления	Подотчетность. Совет директоров Общества подотчетен всем акционерам в соответствии с действующим законодательством. Справедливость. Органы управления Общества обеспечивают защиту прав и законных интересов акционеров Общества. Ответственность. Общество признает права всех заинтересованных лиц, предусмотренных действующим законодательством.
Раскрытие информации на корпоративном сайте Общества	На интернет-сайте Общества раскрываются следующие документы и информация: Устав Общества; Годовые отчеты; Годовая бухгалтерская отчетность, включая аудиторское заключение к годовой бухгалтерской отчетности; Списки аффилированных лиц; Внесение изменений в список аффилированных лиц; События эмитента, которые являются необязательными для раскрытия, но информацию о которых эмитент считает важным раскрыть.
Соблюдение прав акционеров на своевременное предоставление информации	Общество предоставляет информацию в порядке и в сроки, определенные действующим законодательством РФ и Уставом Общества.
Извещение акционеров о проведении общего собрания акционеров Общества	Порядок извещения акционеров о проведении общих собраний акционеров Общества установлен в п. 11.4 Устава Общества.
Соблюдение порядка внесения предложений в повестку дня общего собрания акционеров Общества	Порядок внесения предложений в повестку дня общих собраний акционеров Общества установлен в п. 13.1-13.3, 14.2., 14.4., 14.5. Устава Общества.
Учет и финансовая отчетность в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и финансовой отчетности	Общество готовит бухгалтерскую отчетность в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета.

27. Положение общества в отрасли:

По данным Комитета по развитию туризма на 01.10.2012 г. номерной фонд Санкт-Петербурга составляет 33736 номеров (687 гостиниц) и включает в себя все сегменты средств размещения.

5* - 2374 номеров (13 гостиниц);

4* - 8130 номеров (43 гостиницы);

3* - 9159 номеров (116 гостиниц);

2* - 4887 номеров (130 гостиниц);

1* - 976 номеров (70 гостиниц);

мини-гостиницы – 2407 номеров (271 гостиница);

иные – 5803 номера (44 объекта).

Согласно исследованию компании Maris|Part of the CBRE Affiliate Network, по итогам 2014 года в Санкт-Петербурге действует 76 современных отелей (16 501 номер) категории 3*, 4* и 5* (с номерным фондом более 50, не включая ведомственные общежития, санатории, дома отдыха и апартамент отели). Среди действующих отелей лидируют гостиницы категорий 3* и 4*. В общей структуре предложения их доли составляют 40,7% и 42,0% соответственно.

Структура предложения по категориям отелей

В 2014 году номерной фонд Санкт-Петербурга увеличился на 502 комнаты в 4 отелях города. Рядом с новым терминалом аэропорта открылся четырехзвездочный отель Park Inn by Radisson Pulkovo airport St. Petersburg. В центральной части города появился первый бутик-отель под управлением международного оператора Hotel Indigo St.Petersburg Tchaikovskiy 4* (Inter Continental). Кроме того было открыто два трехзвездочных отеля Aglaya Hotel&Corttyard на Разъезжей улице и «Гранд Каньон» в составе торгово-развлекательного центра в Выборском районе города. Также было введено в эксплуатацию здание на Лиговском пр., 1 где предполагается открытие отеля категории 4* на 54 номера. Открытие двух отелей Hilton в составе конгрессно-выставочного центра «Экспофорум» перенесено на 2016 год.

В Петербурге представлены 15 международных операторов, под управлением которых находится 51% качественного номерного фонда города. В 2015 году ожидается открытие Golden Tulip Hotels и Lotte Group.

Анализ спроса

В 2014 году отмечался спад туристического потока со стороны иностранных туристов. В первую очередь из стран США и Европы. Основные причины отказа – военно-политическая ситуация в соседней Украине и страх перед возможностью вооруженного конфликта. Меньшая часть туристов отказывалась от поездки в Санкт-Петербург по идеологическим соображениям. При этом выросло количество туристов из Китая.

В связи с ростом курса валют увеличилось количество россиян, желающих отдохнуть в «рублевой зоне», ознакомиться с достопримечательностями Санкт-Петербурга. Санкт-Петербург занял первое место в рейтинге самых интересных городов для посещения среди россиян в новогоднюю ночь. Таким образом, рост внутреннего туризма частично компенсирует снижение интереса к городу среди иностранных туристов.

Для петербургских гостиниц характерной особенностью является сезонность. В связи с этим планируется повышать доступность Санкт-Петербурга за счет снижения визовых барьеров. В Государственной Думе на рассмотрении находится законопроект о 72-часовом безвизовом пребывании для транзитных авиапассажиров. Пассажиры круизных судов и паромов уже имеют возможность безвизового посещения Санкт-Петербурга в течение 72 часов.

В январе-марте 2014 года средняя заполняемость петербургских гостиниц находилась на уровне 40-50%, к маю-июню увеличилась до 85%. В июле-сентябре 2014 года средняя загруженность отелей снизилась до 60%, что составляет падение на 13% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Основной причиной является снижение спроса в период сентября в связи с единократным саммитом G20 2013 года. В октябре-декабре гостиницы были заполнены в среднем на 50%.

При общем падении заполняемости гостиниц на 8% можно отметить перераспределение потоков: явное снижение доли гостей с туристической направленностью и повышение доли гостей, бронирующих поездку самостоятельно.

Заполняемость

Заполняемость (общая тенденция рынка отелей Санкт-Петербурга)

Нет сомнений в том, что кризис оказал негативное влияние на гостиничный рынок Санкт-Петербурга, но в то же время есть и позитивные аспекты. Конечно, число иностранных туристов сократилось, однако объем внутреннего туризма вырос. С учетом резкого падения курса рубля к валютам многие российские туристы отказались от поездок за рубеж и предпочли отдых в России, причем в числе самых популярных направлений внутреннего туризма оказался как раз Санкт-Петербург. Это позитивная тенденция, и мы надеемся, что она сохранится и по окончании кризисного периода. Внутренний туризм пока не сильно развит в России, но, возможно, именно Санкт-Петербург сможет изменить этот тренд. В 2014 году наиболее серьезное падение показателя RevPAR к предыдущему году зафиксировано в сегменте люкс и верхнем пределе верхнего сегмента, тогда как в высоком ценовом сегменте, верхнем пределе среднего сегмента и в среднем сегменте снижение было не таким драматичным. Следует также обратить внимание, что в сентябре 2013 года Санкт-Петербург был местом проведения саммита G20, в результате чего показатели гостиничного рынка в городе значительно выросли. В то же время при сравнении показателей 2014 и 2012 годов мы видим небольшой рост показателей по всем сегментам. Можно сказать, что результаты 2014 года позволяют нам надеяться на постепенное увеличение абсолютных показателей и далее. По новому курсу (67,8 руб. к 1 долл. США по состоянию на 4 февраля 2015 г.) гостиницы Санкт-Петербурга, которые прежде западные туристы считали весьма дорогостоящими, очень выгодны по цене для иностранных гостей. Сейчас, когда в городе появился новый терминал аэропорта, а гостиницы всех сегментов в валюте стоят вдвое дешевле, самое время для властей Санкт-Петербурга проводить активную кампанию по привлечению туристов. Учитывая негативный имидж России на мировой арене, гостиницам будет сложно самостоятельно привлечь дополнительный спрос, тогда как все условия с точки зрения соотношения цена-качество на рынке существуют.

Гостиницы люксового сегмента Санкт-Петербурга

В 2014 году Самый значительный спад показателей наблюдался в люксовом сегменте по причине их резкого роста в 2013 году во время саммита G20. 16%-ый рост показателя RevPAR в 2013 году был полностью обнулен в минувшем году. Загрузка снизилась на 7% до 48%, а ADR снизился на 9% и составил 10 000 руб.

Гостиницы верхнего предела верхнего сегмента Санкт-Петербурга в 2014 году

Показатели этого сегмента в очередной раз подтверждают влияние саммита на динамику рынка в 2013 году. Так, даже с учетом снижения RevPAR на 10% в 2014 году текущий показатель превышает результат 2012 года; аналогично и тариф, и загрузка в этом сегменте превышают показатели 2012 года. При среднем тарифе на уровне около 7 000 руб. заполняемость составила всего 55%, что является низким результатом для этого сегмента и свидетельствует о возможном потенциале роста. Так, загрузка гостиниц этой категории в таких городах, как Лондон и Париж, превышает 80%, а в других городах Европы – Будапеште, Вене, Праге, Венеции – составляет более 70%..

Гостиницы верхнего сегмента Санкт-Петербурга в 2014 году

По нашему мнению, верхний сегмент выиграл от увеличения внутреннего туризма: годовая загрузка сохранилась на уровне предыдущего года – 60%, хотя тарифы сократились на 6% - до 4 700 руб. Таким образом, средний тариф качественных гостиниц верхнего сегмента по нынешнему курсу составляет менее 70 долларов США.

Гостиницы верхнего предела среднего сегмента Санкт-Петербурга в 2014 году

Показатель RevPAR в этом сегменте снизился на 7% за счет 4%-го снижения загрузки и 3%-

го – тарифа. RevPAR, равный 2 550 руб., превышает показатели 2012 года, что составляет менее 40 долларов США по новому курсу. При такой невысокой долларовой доходности на номер гостиницы данного сегмента имеют хорошее расположение и предлагают широкий спектр услуг.

Гостиницы среднего сегмента Санкт-Петербурга в 2014 году

С одной стороны, в гостиницах среднего сегмента загрузка по сравнению с 2013 годом упала на 7%, с другой – в этом сегменте наблюдалось увеличение тарифа на 1,5%. Показатель RevPAR в сегменте снизился на 6% - лучше, чем в среднем по городу, а позитивная – пусть и небольшая - динамика тарифа и вообще в текущей ситуации смотрится ободряюще.

Коммерческие условия

Стоимость проживания в петербургских отелях традиционно зависит от сезона. В 2014 году в отелях Санкт-Петербурга средняя цена повысилась для отелей всех категорий в период первой половины года. Для отелей 5* рост составил – от 3% до 7%, для отелей 4* - от 9% до 11%, для отелей 3* - от 10% до 15%. В 2014 году стоимость проживания в отелях 5* в период Международного Экономического Форума также серьезно возросла и составила в среднем 30 000 рублей, что на 10 000 рублей больше, чем в 2013 году. Данное повышение помогло компенсировать падение загрузки отелей на 9%. Тенденция увеличения стоимости проживания во многом также связана с ростом курса евро и доллара. Тем не менее, для увеличения процента загрузки в период сентябрь-декабрь отели активно предлагали специальные акции и скидки на проживание. В целом, по результатам агентства STR Global, 2014 год на рынке Санкт-Петербурга принес падение загрузки на 8%, прирост средней цены на 0,8%, и, как результат, падение доходности на 1 номер на 7,5%. Основными причинами данного снижения спроса являются, как уже было сказано, нестабильная военно-политическая ситуация, нестабильный курс рубля по отношению к бивалютной корзине, банкротство крупных туристических агентств в 2014. Данные причины будут также влиять и на формирование спроса в 2015 году.

Прогноз на 2015 год

В этом году ожидается его сокращение туристического потока на 10–15%. В итоге снизится загрузка гостиниц, однако из-за замещения иностранных гостей внутренним туризмом есть возможность по увеличению среднего тарифа на 15-20%, что в итоге приведет к небольшому увеличению годового Revpar.

Участники рынка предсказывают повторение ситуации прошлого кризиса, когда из-за спада спроса операторы временно закрывали отели, чтобы сэкономить на эксплуатационных затратах.

Сразу несколько инвесторов объявили о корректировке планов по строительству гостиниц. ГК "Энерго" собиралась в 2015 году открыть четырехзвездочный отель и бизнес-центр на территории Бадаевских складов. В прошлом году в компании сообщили, что из-за кризиса планы изменились: БЦ будет достроен в 2015-м, а после этого "Энерго" приступит к возведению гостиницы. Теперь же инвестор решил подождать с завершением строительства гостиницы, пока не нормализуется экономическая ситуация.

В феврале "ВТБ Девелопмент", который реализует проект МФК "Невская ратуша", сообщил о переносе начала строительства второй очереди этого комплекса как минимум на год. Ранее предполагалось ввести ее в эксплуатацию в 2016 году. Помимо офисных объектов вторая очередь включала четырехзвездочную гостиницу.

Также в 2014 в прессе появилась информация, что Hilton вообще подумывает о сворачивании всех своих новых проектов в России. Однако в "ЭкспоФоруме" эти данные не подтверждают: "Мы от своих планов не отказываемся, две гостиницы Hilton в "ЭкспоФоруме" откроем во II квартале 2016 года". Международный оператор Starwood, который собирался в 2015 году

открыть в Петербурге гостиницу под брендом Aloft, отложил проект на неопределенный срок.

28. Приоритетные направления деятельности общества:

В целях повышения качества проживания гостей, а также для поддержания здания гостиницы в надлежащем техническом состоянии и конкурентоспособности в 2014 г. выполнены следующие мероприятия:

1. Проведено техническое освидетельствование 12 лифтов и экспертиза промышленной безопасности лифтов, отработавших нормативный срок службы 6 лифтов, по результатам освидетельствования выполнены текущие ремонтные работы. (ООО «Лифтсервис-М», ООО «ОТИС Лифт»)

2. На основании разработанной проектной документации произведена замена одного грузопассажирских лифта корпуса «Восток», проведено полное техническое освидетельствование данного лифта зав.№ АХ34132, лифт введен в эксплуатацию

3. Выполнена работа по проведению технической инвентаризации и составлению технического паспорта здания и помещений гостиницы.

4. Разработан паспорт опасных отходов и обоснований отнесения к классу опасности (для одного наименования отходов) в соответствии с ППРФ №712 от 16.08.2013

5. Выполнены ремонтные работы конференцзала «Азимут»: ремонт пола с частичной укладкой плитки Fine Floor, ремонт потолочных плит грильято, окраска стен, лестниц, монтаж и подключение дополнительной розеточной сети.

6. Произведена замена аварийных оконных блоков в жилых номерах корпуса «Запад» и на незадымляемых лестницах корпуса «Восток»

8. Выполнена работа по реставрации ванн.(25 ед.)

9. Произведена замена двух водосчетчиков на узлах учета хвс, в связи с окончанием нормативного срока эксплуатации.

10. Выполнены работы по демеркуризации отработанных люминисцентных ламп, производился отбор проб сточных вод на соответствие нормативов загрязняющих веществ, питьевой воды на определение показателей ее состава и свойств, выполнены расчеты к плате за загрязнение окружающей среды.

11. Выполнены работы по подготовке к отопительному периоду 2014-2015 года 4-ех индивидуальных тепловых пунктов с получением актов допуска. (ООО «ТеплоЭнергоПроф»).

12. Выполнена работа по прочистке стояков и лежаков ливневой канализации гидропневмотическим способом 100 п. м (ООО «Авангард»).

13. Выполнены работы по монтажу и подключению торгово-технологического оборудования(электрические плиты, конвектоматы, холодильные камеры, мойки и пр.) на 1-м и 2-м этажах кухонного производства корпуса «Восток».

14. Выполнены работы по монтажу и подключению 2-х новых стиральных маши «Электролюкс» на прачечном производстве в цокольном этаже.

15. Выполнена работа по ежегодной поверке весов -25 шт.

16. Произведена поверка приборов коммерческих узлов учета электроэнергии, трансформаторов тока, напряжения, сумматоров в ТП-5245, ГРЩ-1 и ГРЩ-2.

17. Произведена работа по переводу схем электроснабжения на временные в ГРЩ-1 в связи с реконструкцией электрических сетей Отеля.

18. Произведена замена распределительных электрических щитов в ГРЩ-1 , ГРЩ-2 и в электрощитовой в цокольном этаже.

19. Текущие и аварийные и профилактические работы по обслуживанию здания, замена оборудования, работы по косметическому ремонту помещений, выполнение ремонта по заявкам, поступающим на ЦДП в количестве 15 958 заявок.

29. Отчет Совета директоров о результатах деятельности Общества в 2014 году и перспективы развития общества:

В 2014 году прибыль Общества составила 42 519 тыс. руб., уменьшение по сравнению с 2013 годом в абсолютном выражении составило 391 982 тыс. руб.

В 2014 году по сравнению с 2013 годом произошло уменьшение выручки от реализации на 34 709 тыс. руб., за счет изменения ценовой политики, ввода в эксплуатацию отремонтированных номеров и залов.

Себестоимость продукции увеличилась на 52 225 тыс. руб. Данное отрицательное изменение произошло из-за роста цен на товары и услуги поставщиков, которое в свою очередь можно объяснить ростом курса валют.

Коммерческие расходы увеличились на 11 585 тыс. руб., и связаны с увеличением в 2014 году расходов на продвижение, рекламу, продажи.

Управленческие расходы увеличились на 257 617 тыс. руб. Это связано с расходами на реконструкцию здания гостиницы.

В связи с повышением курса доллара в 2014 году были начислены отрицательные курсовые разницы. Прочие доходы оказали положительное влияние на прибыль за счет получения финансовой помощи от учредителя.

Чистая прибыль за 2014 год составила 42 519 тыс. руб.

На конец анализируемого периода в гостинице функционирует 1037 номеров.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества.

Таблица 1.

Наименование показателя	Рекомендуемая методика расчета	Значение показателя за 2013 год	Значение показателя за 2013 год	Изменение
Выручка, тыс. руб.	Общая сумма выручки от продажи товаров, продукции, работ, услуг	539 143	573 852	-34709
Валовая прибыль, тыс. руб.	Выручка - себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг (кроме коммерческих и управленческих расходов)	244 980	331 914	-86934
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль) (непокрытый убыток), тыс. руб.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	42 519	434 507	-391988
Рентабельность собственного капитала, %	$(\text{Чистая прибыль}) / (\text{Капитал и резервы} - \text{целевые финансирование и поступления} + \text{доходы будущих периодов} - \text{собственные акции, выкупленные у акционеров}) \times 100$	5,16	55,75	-50,59
Рентабельность активов, %	$(\text{Чистая прибыль}) / (\text{Балансовая стоимость активов}) \times 100$	0,74	11,75	-11,01
Коэффициент чистой прибыльности, %	$(\text{Чистая прибыль}) / (\text{Выручка}) \times 100$	7,89	75,72	-67,83

Рентабельность продукции (продаж), %	(Прибыль от продаж) / (Выручка) x100	-31,69	32,29	-63,98
Оборачиваемость капитала	(Выручка) / (Балансовая стоимость активов – краткосрочные обязательства)	0,010	0,163	-0,153

Ликвидность Общества, достаточность капитала и оборотных средств.

Таблица 2.

Наименование показателя	Рекомендуемая методика расчета	Значение показателя за 2014 год	Значение показателя за 2013 год	Изменение
Собственные оборотные средства, руб.	Капитал и резервы (за вычетом собственных акций, выкупленных у акционеров) – целевые финансирование и поступления + доходы будущих периодов - внеоборотные активы	-1 593 204	- 1 859 210	+266006
Индекс постоянного актива	(Внеоборотные активы + долгосрочная дебиторская задолженность) / (Капитал и резервы (за вычетом собственных акций, выкупленных у акционеров) - целевые финансирование и поступления + доходы будущих периодов)	5,5	3,42	+2,08
Коэффициент текущей ликвидности	(Оборотные активы - долгосрочная дебиторская задолженность) / (Краткосрочные обязательства (не включая доходы будущих периодов))	3,53	15,29	-11,76
Коэффициент быстрой ликвидности	(Оборотные активы - запасы - налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям - долгосрочная дебиторская задолженность) / (Краткосрочные обязательства (не включая доходы будущих периодов))	3,5	6,01	-2,51
Коэффициент автономии собственных средств	(Капитал и резервы (за вычетом собственных акций, выкупленных у акционеров) – целевые финансирование и поступления + доходы будущих периодов) / (Внеоборотные активы + оборотные активы)	0,14	0,21	-0,07

На конец декабря 2014 года активы Общества увеличились на 2 054 403 тыс. руб. (на 55,54 %) и составили 5 752 947 тыс. руб.

Собственный капитал Общества увеличился на 44 133 тыс. руб. или на 5,7 % по сравнению с 2013 годом.

Увеличение величины активов связано с ростом внеоборотных активов, а именно основных средств (связано с вводом в эксплуатацию после реконструкции части этажей), а также увеличением финансовых вложений и долгосрочной дебиторской задолженности в виде полученных векселей в качестве финансовой помощи акционера.

Увеличение величины пассивов связано с увеличением долгосрочных обязательств.

Коэффициент автономии собственных средств организации за анализируемый период снизился и составил 0,14. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала.

Коэффициенты ликвидности соответствуют нормативному значению, что является показателем благоприятного финансового состояния Общества.

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2),	%, ((гр.3-гр.2)/гр.2)
	на начало анализируемого периода (на 01.01.2014)	на конец анализируемого периода (31.12.2014)	на 01.01.2014	на 31.12.2014		
1	2	3	4	5	6	7
1. Чистые активы	779368	823 500	21,1	14,31	+44132	+5,7
2. Уставный капитал	113	113	0,003	0,002	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	779255	823 387	21,1	14,31	+44132	+5,7

Чистые активы предприятия по состоянию на 31.12.14г. намного (в 7288 раз) превышают уставный капитал. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение ПАО «Гостиница «Советская», полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же необходимо отметить увеличение чистых активов на 5,7% за анализируемый период (01.01.2013-31.12.2014 г.). Приняв во внимание одновременно и превышение чистых активов над уставным капиталом и их увеличение за период, можно говорить о хорошем финансовом положении организации по данному признаку.

Показатели отчета о прибылях и убытках Общества

Таблица 4.

<i>Показатель</i>	<i>Значения показателя, тыс. руб.</i>		<i>Изменения показателя</i>	
	<i>за 2014 год</i>	<i>за 2013 год</i>	<i>тыс. руб.</i>	<i>%</i>
Выручка (нетто) от продажи услуг	539 143	573 852	-34709	-6,05
Себестоимость проданных услуг	(294 163)	(241 938)	+52225	+21,59
Валовая прибыль	244 980	331 914	-86934	-26,19
Коммерческие расходы	(30 052)	(18 467)	+11585	+62,73
Управленческие расходы	(385 791)	(128 167)	+257624	+201
Прибыль (убыток) от продаж	(170 863)	185 280	-356143	-192,22
Прочие доходы	1 289 363	481 462	+807901	+167,80
Проценты к получению	89 099	47 463	+41636	+87,72
Прочие расходы	(1 195 210)	(152 302)	+1042908	+684,76
Проценты к уплате	(352 238)	(131 089)	+221149	+168,70
Прибыль (убыток) до налогообложения	(339 849)	430 814	-770663	-178,85
Отложенные налоговые активы	362 266	13 462	+348804	+2591
Отложенные налоговые обязательства	20 102	(9 769)	+29871	+305,77
Текущий налог на прибыль	0	0		
Налоговые санкции	0	0		
Прочие	0	0		
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	42 519	434 507	-391988	-90,21

По данным «Отчета о прибылях и убытках» в течение 2014 года Общество получило убыток от продаж в размере 170 863 тыс. руб. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 356 143 тыс. руб. или на 192,22%.

Себестоимость проданных услуг увеличилась на 52 225 тыс. руб. или на 21,59%. Коммерческие расходы (расходы на продвижение, рекламу, продажи) увеличились на 11 585 тыс. руб., в связи с увеличением расходов на рекламу. Управленческие расходы увеличились на 257 624 тыс. руб. в связи с расходами на реконструкцию.

Элементы затрат в структуре расходов по обычным видам деятельности Общества

Таблица 5.

Элементы затрат	2014 г.		2013 г.		Изменения показателя
	Тыс. руб.	Удельный вес %	тыс. руб.	Удельный вес %	тыс. руб.
Фонд оплаты труда	93075	13,1%	85 780	22,1%	7295
Отчисления с ФОТ	24877	3,5%	24 001	6,2%	876
Материальные затраты	50173	7,1%	102 692	26,4%	-52519
Амортизация	52609	7,4%	8 201	2,1%	44408
Прочие затраты	489272	68,9%	167 898	43,2%	321374
Итого себестоимость	710006	100%	388 572	100%	321434

Анализируя значения показателей и результаты деятельности за 2014 год, можно выделить следующее:

чистые активы превышают уставный капитал.

наблюдается положительная динамика изменения собственного капитала.

По сравнению с прошлым периодом в текущем году снизилась выручка от продаж на 34709 тыс. руб., расходы же по обычным видам деятельности увеличились на 321434 тыс. руб.

Убыток от продаж за анализируемый период составила 170863 тыс. руб.

Показатели рентабельности (кроме рентабельности продаж) за год имеют положительные значения, поскольку предприятием получена прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за данный период.

Показатели оборачиваемости кредиторской задолженности и запасов укладываются в нормативные значения.

Наблюдается увеличение количества дней оборачиваемости кредиторской задолженности и активов, в связи с работами по реализации инвестиционного проекта по ремонту и переоборудованию гостиницы за счет привлеченных средств в виде долгосрочного кредита.

Наибольшее отрицательное влияние на финансовое состояние предприятие оказало значительное увеличение курса иностранной валюты в 2014 году, в связи с чем образовались отрицательные курсовые разницы по валютному кредитному обязательству.

Как следует из приведенного анализа при таком финансовом состоянии у ПАО «Гостиница «Советская» имеются все возможности для эффективной деятельности.

30. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.

В 2014 году дивиденды по обыкновенным именным акциям Общества не начислялись и выплаты в течение 2014 года не производились.

31. Основные факторы риска, связанные с деятельностью общества:

Общество принимает все возможные меры по использованию факторов внешней среды для эффективной деятельности. Вместе с тем, нельзя гарантировать полного устранения всех существующих рисков в связи с тем, что не все из них объективно предсказуемы.

Отраслевые риски

В гостинице ведутся работы по удержанию позиций и положительного имиджа на рынке, по

работе с постоянными клиентами, формируется достаточный запас финансовой прочности для возможного перепрофилирования на более демократичный сегмент потребителей.

Риски, связанные с деятельностью компании – внесение изменений в законодательство РФ, регулирующее деятельность гостиниц и других средств размещения, в сторону повышения требований по ведению данного бизнеса. В целях оптимизации и управления рисками данного вида активно используются связи с гостиницами других регионов, ведется мониторинг законодательства и тенденций отраслевой практики.

Оказание гостиничных услуг относится к прибыльным видам деятельности, однако носит сезонный характер.

Риски, связанные с обеспечением безопасности проживания

Обществом застрахована ответственность перед третьими лицами на случай причинения вреда жизни, здоровью, имуществу третьих лиц, окружающей среде в результате аварии в здании гостиницы.

Риски ущерба, связанные с возникновением пожара.

Гостиница оснащена средствами противопожарной защиты, персонал обучен действиям в случае возникновения пожара. Проводятся профилактические меры. Обществом застрахованы случайные риски утраты (гибели) или повреждения здания и имущества гостиницы в результате пожара, стихийных бедствий и прочих страховых случаев.

Риски, связанные с факторами внешней среды

Природные катаклизмы, а также снижение деловой активности могут привести к потере привлекательности города, в частности:

Обществом проводится изучение потребительских предпочтений с целью своевременного реагирования на изменения факторов внешней среды, сформирован резервный фонд на покрытие возможных убытков путем страхования расходов по локализации и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций.

Принято и пронумеровано
17 (Семнадцать) листов

