

«УТВЕРЖДЕН»

Решением годового общего собрания акционеров
ОАО «Гостиница «Советская» от 06 мая 2014 г.
(Протокол от «07» мая 2014 года)

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

Отчетный год: 2013

Генеральный директор:

Оттер Ч.П.Н.

Организация, оказывающая услуги

По ведению бухгалтерского учета:

**Директор ООО «АЗИМУТ
Хотелс Компани»**

Нойман Вальтер Курт

**Утвержден Советом директоров
ОАО «Гостиница «Советская»
Протокол № 07/14 от 04 апреля 2014 г.**

Контактное лицо: Иванова Алла Владимировна

Телефон: (812) 740 29 96

Факс: (812) 740 29 96

Санкт-Петербург 2014г.

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

2. Сокращенное наименование: ОАО «Гостиница «Советская»

3. Сведения об изменениях в наименовании и организационно-правовой форме общества: отсутствуют

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 2013 год: «2К Аудит - Деловые консультации/Морисон Интернешнл» (ОГРН 1027700031028, ИНН 7734000085, зарегистрировано по адресу: 127055, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 68/70, стр. 2). Данные о членстве в саморегулируемых организациях аудиторов: Некоммерческое партнерство «Московская аудиторская Палата» (адрес: 107031, г. Москва, Петровский переулок, д. 8, стр. 2), ОРНЗ 10303000547, код 73.

11. Сведения об акционерах общества: общее количество – 143, из них юридические лица – 3, номинальный держатель – 1, физические лица – 139.

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 04 июня 2013 года в следующем составе:

Совет директоров Общества избран годовым общим собранием акционеров от «04» июня 2012 года в следующем составе:

- 1) Кузин Андрей Игорьевич, 1979 г.р., в отчетном периоде занимал должность финансового директора группы компаний ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани»,
- 2) Филимонов Федор Николаевич, 1969 г.р., в отчетном периоде занимал должность операционного директора ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани».
- 3) Блюмин Александр Валерьевич, 1970 г.р., в отчетном периоде занимал должность заместителя директора по общим вопросам ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани»,
- 4) Кузнецова Елена Игоревна, 1976 г.р., в отчетном периоде занимала должность руководителя юридического департамента ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани»,
- 5) Ватрак Валентина Игоревна, 1974 г.р., в отчетном периоде занимала должность директора по персоналу группы компаний ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани»,

01 апреля 2013 г. на внеочередном общем собрании акционеров Общества (протокол от 01.04.2013 г.) избран Совет директоров в следующем составе:

- 1) Крамер Себастьян, 1969 г.р., в отчетном периоде занимал должность директора по операциям группы компаний ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани».
- 2) Кузин Андрей Игорьевич, 1979 г.р., в отчетном периоде занимал должность финансового директора группы компаний ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани»,
- 3) Блюмин Александр Валерьевич, 1970 г.р., в отчетном периоде занимал должность заместителя директора по общим вопросам ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани»,
- 4) Кузнецова Елена Игоревна, 1976 г.р., в отчетном периоде занимала должность руководителя юридического департамента ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани»,
- 5) Ватрак Валентина Игоревна, 1974 г.р., в отчетном периоде занимала должность

директора по персоналу группы компаний ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани»,

04 июня 2013 г. на годовом общем собрании акционеров Общества (протокол от 06.06.2013 г.) избран Совет директоров в следующем составе:

- 1) Блюмин Александр Валерьевич, 29.08.1970 г.р., в отчетном периоде занимал должность заместителя генерального директора по безопасности ООО «Гледен-Инвест»;
- 2) Кузин Андрей Игорьевич, 12.10.1979 г.р., в отчетном периоде занимал должность финансового директора группы компаний ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани»,
- 3) Крамер Себастьян, 01.05.1969 г.р., в отчетном периоде занимал должность директора по операциям группы компаний ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани»,
- 4) Максименко Иван Михайлович, 29.07.1979 г.р., в отчетном периоде занимал должность заместителя директора по общим вопросам ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани»,
- 5) Разважная Наталья Евгеньевна, 1981 г.р., в отчетном периоде занимала должность директора по персоналу по РФ группы компаний ООО «АЗИМУТ Хотелс Компани».

Члены совета директоров не являются акционерами Общества, родственными связями 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 Щелкунов Юрий Викторович, 1961 г.р., избран решением Совета директоров от 21 февраля 2013 года. Срок полномочий генерального директора – 3 (три) года.

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 2013 году:

- бензин автомобильный А-95: 1180 литров на общую сумму 32031,44 руб. (включая НДС);
- бензин автомобильный А-92: 231,42 литров на общую сумму 6152,80 руб. (включая НДС);
- дизельное топливо: 1072 литров на общую сумму 29874,34 руб. (включая НДС);
- тепловая энергия: 12 149,05 Гкал на общую сумму 14 439 246,23 руб. (включая НДС);
- электрическая энергия: 5 766 854 кВт/час на общую сумму 20 130 717,22 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, концернах и ассоциациях: не участвует.

18. Филиалы и представительства общества: не имеет

19. Количество работников общества: 226 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 кредитного договора между ОАО «Гостиница «Советская» и Акционерным коммерческим банком «Банк Москвы» (открытое акционерное общество);

2. Заключение договора последующей ипотеки между ОАО «Гостиница «Советская» и

Акционерным коммерческим банком «Банк Москвы» (открытое акционерное общество).

24. О сделках Общества:

В отчетном периоде Обществом не совершались сделки с заинтересованностью.

В отчетном периоде Обществом осуществлялись следующие крупные сделки:

1) Кредитный договор (кредитная линия)

Дата совершения сделки: 06.12.2013 г.

Содержание сделки: открытие Обществу кредитной линии

Контрагент: Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество).

Ценовые и иные существенные условия сделки: сумма кредита с установлением общего максимального размера предоставленных средств – 85 000 000 (восемьдесят пять миллионов 00/100) долларов США, срок кредита – окончательный срок возврата кредита – 06.12.2020 г., размер процентной ставки – в размере равном ставке LIBOR 3М на дату корректировки плюс 6,5% (шесть целых пять десятых) процентных пунктов.

орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки:

- предварительное одобрение сделки – Совет директоров (Протокол № 07/13 от 10.10.2013г.)
- одобрение сделки- общее собрание акционеров (протокол внеочередного общего собрания акционеров от 31.10.2013 г.)

2) Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимости)

Дата совершения сделки: 09.12.2013 года.

Содержание сделки: В целях обеспечения надлежащего исполнения обществом своих обязательств по Кредитному договору, общество передает Акционерному коммерческому банку «Банк Москвы» (открытое акционерное общество) в последующую ипотеку следующее недвижимое имущество:

- здание нежилое, кадастровый № 78:32:0001613:2009, общей площадью 48 202,7 кв.м., по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Лермонтовский проспект, дом 43/1

- земельный участок, кадастровый № 78:32:0001613:1, общей площадью 20 568,0 кв.м., по адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, дом. 43/1.

Контрагент: Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество).

Ценовые и иные существенные условия сделки: предмет ипотеки оценивается сторонами в сумме 2 751 480 000 (Два миллиарда семьсот пятьдесят один миллион четыреста восемьдесят тысяч) рублей, в том числе:

- стоимость Здания оценивается в размере 2 185 145 468 (Два миллиарда сто восемьдесят пять миллионов сто сорок пять тысяч четыреста шестьдесят восемь) рублей;

- стоимость Земельного участка оценивается в размере 566 334 532 (Пятьсот шестьдесят шесть миллионов триста тридцать четыре тысячи пятьсот тридцать два) рублей.

Срок договора - с даты регистрации договора в уполномоченным государственным органом в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует до полного исполнения Заемщиком денежных обязательств по кредитному договору.

орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки:

- предварительное одобрение сделки – Совет директоров (Протокол № 07/13 от 10.10.2013г.)
- одобрение сделки- общее собрание акционеров (протокол внеочередного общего собрания акционеров от 31.10.2013 г.)

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

Совет директоров:

В 2013 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).

Общий размер вознаграждения Генерального директора общества, выплаченного в

течение отчетного года составляет 158 276,12 (сто пятьдесят восемь тысяч двести семьдесят шесть рублей 12 копеек), расходы не возмещались.

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 ФКЦБ России от 04.04.2002 г. № 421/р.

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, в течение 2013

года в Санкт-Петербурге открылись 2 5-звездочных отеля: Four Seasons Hotel Lion Palace St. Petersburg 5* на Вознесенском пр., д.1/12 и The Hermitage Hotel 5* на ул. Правды д. 10. В мае 2013 года были открыты продажи в апарт-отеле «Монферран» на Конногвардейском бульваре, д.5. В здании обустроено 96 апартаментов площадью от 62 до 330 кв.м. Летом 2013 года на Университетской наб., д. 21 был открыт бутик-отель «Дворец Трезини» на 20 номеров, у каждого из которых предусмотрен индивидуальный дизайн в дворцовом стиле. К 2014 году объем качественного номерного фонда увеличился на 21,5% по сравнению с 2008 годом и на 2% по сравнению с 2012 годом.

Структура предложения по категориям отелей

Среди действующих отелей лидируют гостиницы категорий 3* и 4*. В общей структуре предложения их доли составляют 40,7% и 42,0% соответственно.

С 2012 года уровень отелей 5* увеличился на 1% за счет открытия в двух новых отелях высшей категории. С 2008 года доля 5-звездочных отелей практически не изменялась, однако размер номерного фонда данной категории увеличился на 20%. При этом наблюдается дефицит качественного предложения в среднем сегменте, а именно в категории 3-4*, где имеется потенциал для развития.

В Санкт-Петербурге есть несколько уже готовых, но еще не введенных в эксплуатацию и закрытых гостиничных объектов. Так, строительные работы уже закончены на таких объектах, как отели на Гангутской, д.4, Разъезжей ул., д. 38, Дегтярном пер., д.7. Чаще всего это связано со сложностями финальных согласований, подключения к сетям и пр.

Инвесторы и девелоперы стали проявлять больше интереса к строительству апарт-отелей и качественных хостелов. В 2013 году открылся первый хостел будущей сети Simple Hostel на Гороховой улице. Кроме того на рынке Санкт-Петербурга планируется развитие капсульных отелей. Постояльцам будут предлагаться комнаты площадью 3 на 3 метра, оборудованные вентиляцией, розетками и Wi-Fi.

На рынке, однако, существуют препятствия для развития новых форматов гостиничной недвижимости, особенно в охраняемых зонах города. Из-за ужесточения градостроительной политики города некоторые девелоперы отказываются от проектов. В 2013 году были выставлены на продажу два проекта апарт-отелей на территории памятника «Парк «Тихий отдых» на Каменном острове. Также компания «Старт Девелопмент» отказалась от проекта строительства апарт-отеля в Пушкине, по поводу которого уже несколько лет ведутся споры с государственными комитетами.

Анализ спроса

По предварительным оценкам Комитета по развитию туризма, в 2013 году Санкт-Петербург посетило около 6,6-6,7 млн туристов, что на 20% больше, чем в 2012 году (5,7 млн). Это объясняется ростом делового и конгрессно-выставочного туризма, а также проведением саммита «Большой двадцатки». Согласно прогнозу Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Санкт-Петербурга, до 2016 года туристический поток в Санкт-Петербург увеличится до 7 млн человек.

В 2013 году туристический поток продолжил расти за счет российских туристов. Поездка в Россию для иностранных туристов остается дорогим развлечением.

Кроме того, сложности с оформлением документов для получения визы в Россию являются дополнительным барьером для иностранных граждан.

На въездном туризме отразится открытие в 2013 году нового современного терминала аэропорта «Пулково», который увеличит пропускную способность к 2014 году до 14 млн пассажиров в год, а также открытие крупнейшего конгрессно-выставочного центра «Экспофорум».

По итогам 2013 года пассажиропоток аэропорта «Пулково» составил 12 854 366 человек, что на 15,2% больше по сравнению с аналогичным периодом 2012 года.

Городские власти предпринимают попытки внести изменения в закон о безвизовом въезде туристов в Россию на срок до 72 часов для пассажиров самолетов некоторых авиакомпаний, а также поездов «Аллегро» (Санкт-Петербург – Хельсинки).

Заполняемость

В первые три месяца 2013 (низкий сезон) заполняемость отелей в Санкт-Петербурге составила около 40-50%, в апреле – 60-65%, в мае – 70-75%, в июне – более 90%, за счет проведения Международного экономического форума. В июле-августе заполняемость снизилась до 70-80%, однако в сентябре показатели остались на высоком уровне (90%) за счет саммита G20, который обеспечил высокий процент заполняемости. Зима также является для Санкт-Петербурга низким сезоном (40-50%). В период новогодних происходит увеличение заполняемости отелей среднего класса, мини-гостиниц и хостелов. Среднегодовая заполняемость гостиниц категории 3* составляет около 68%, в сегменте 4* - около 65%, отелей 5* - 45%.

Коммерческие условия

Стоимость проживания в петербургских отелях традиционно зависит от сезона. По сравнению с 2012 годом произошел рост цен на номера в гостиницах 4* (4%) и 3* (2%). Стоимость номеров в отелях класса 5* снизилась в среднем на 2%. Снижение обусловлено ростом конкуренции в этом сегменте, а также с предпочтением клиентами гостиниц класса 4* и 3*. Отдельные цены устанавливаются на время проведения Международного экономического форума (середина июня 2013), и они, как правило, выше, чем в высокий сезон, на 20% и более.

По результатам обзора рынка качественных отелей Петербурга 2013 от компании Jones Lang Lassalle наибольший рост среднего тарифа в 2013 году был зафиксирован в люксовом сегменте – на 14% до 11,3 тыс. руб, при этом тариф в среднем сегменте вырос на 14 % и достиг 2,7 тыс. руб.

Прогноз на 2014 год

В 2013 году было объявлено, что в городах, где состоятся матчи Чемпионата мира по футболу, пройдет обязательная классификация отелей на их звездность. По итогам классификации таблички с количеством звезд обяжут поместить на фасады отелей. В 2014 году порядка 1200 гостиниц Петербурга пройдут данную процедуру, для проведения которой будет создана специальная аттестующая организация.

В 2014 году ожидается открытие нескольких новых отелей разных категорий.

В первую очередь планируется открытие первого в Санкт-Петербурге сетевого бутик-отеля Indigo Intercontinental Hotel Group (Chaikovskogo str., 17), чей ввод в эксплуатацию откладывается в течение двух лет. Из международных цепочек, впервые выходящих на рынок Санкт-Петербурга ожидается открытие Hampton by Hilton (ExpoForum) и Hilton (ExpoForum), также добавляется еще один отель гостиничной сети Carlson Rezidor Hotel group Park Inn Airport (Pulkovo 3).

Существенный прирост заполняемости отелей не ожидается, но прогнозируется перераспределение потока между гостиницами разных сегментов в сторону от более дорогих 4* и 5* гостиниц в сторону рынка хостелов и отелей среднего класса.

Цены в отелях 5* будут снижаться на фоне роста популярности отелей среднего класса, где, по предварительным оценкам, ожидается небольшое повышение средней стоимости номера в сутки, особенно в период высокого сезона. Однако, стоит отметить, что спрос на дорогостоящее размещение будет сохраняться в периоды конгресных дат, на 2014 год это ожидается период Международного Экономического форума 22-24 мая и IV Петербургского Юридического Форума 18-21 июня 2014.

28. Приоритетные направления деятельности общества:

В целях повышения качества проживания гостей, а также для поддержания здания гостиницы в надлежащем техническом состоянии и конкурентоспособности в 2013 г. выполнены следующие мероприятия:

1. Проведено техническое освидетельствование 15 лифтов и экспертиза промышленной безопасности 2 лифтов, по результатам освидетельствования выполнены текущие ремонтные работы. (ООО «Лифтсервис-М», ООО «ОТИС Лифт»)

2. На основании разработанной проектной документации произведена замена двух

пассажирских лифтов рег.№№ 09829, 09830, корпуса «Восток», проведено полное техническое освидетельствование данных лифтов, лифты введены в эксплуатацию.

3. Северо-Западным управлением Ростехнадзора проведена проверка исполнения требований ФЗ №261 от 23.11.2009 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности», в ходе проверки нарушений не обнаружено.

4. Выполнена работа по установке сплит-систем кондиционеров в помещениях служб отеля: в маркетинге, службе питания, ресепшен – всего 8 систем.

5. Выполнена перепланировка и ремонт помещения отдела бронирования с заменой всех инженерных коммуникаций. (1 этаж, администрация)

6. Произведена замена аварийных оконных блоков в жилых номерах корпуса «Запад».(25 ед.)

7. Выполнена работа по реставрации ванн.(30 ед.)

8. Выполнены работы по ремонту части аварийного фасада корпуса «Запад»

9. 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.

10. Выполнены работы по подготовке к отопительному периоду 2013-2014 года 5-ти индивидуальных тепловых пунктов с получением актов допуска. (ООО «ТеплоЭнергоПроф»).

11. Выполнена работа по прочистке стояков и лежаков ливневой канализации гидроджетным способом 200 п. м (ООО «Авангард»).

12. Текущие и аварийные и профилактические работы по обслуживанию здания, замена оборудования, работы по косметическому ремонту помещений, выполнение ремонта по заявкам, поступающим на ЦДП.

В 2013 году продолжены работы по осуществлению ремонта и переоборудованию гостиницы на основании инвестиционного проекта:

- Осуществлен ремонт 132 номеров на 9, 11, 12 этажах и 5 коридоров на 8, 9, 10, 11, 12 этажах корпуса «Восток» гостиницы, а так же выполнены следующие работы по ремонту, реконструкции и переоборудованию гостиницы:

- На основании ранее разработанных проектов проведены работы по модернизации и переустройству системы пожарной сигнализации, речевого оповещения и управления эвакуацией при пожаре выполнены работы по монтажу ПС и РОП на 8, 9, 10, 11, 12, 18 этажах корпуса «Восток» и в помещении лобби, ресторана и кухни корпуса «Запад».

- на основании ранее разработанного проекта системы автоматического водяного пожаротушения выполнены работы по монтажу системы в 132 номерах, 5 коридорах отеля и в помещении 18 этажа.

- на основании ранее разработанного проекта системы дымоудаления, выполнены работы по монтажу системы на 8, 9, 10, 11, 12, 18 этажах корпуса «Восток» гостиницы.

- Закончен ремонт помещений лобби, ресторана и кухни, расположенных в корпусе «Запад». Общая площадь помещений вовлеченных в ремонт составляет более 1 тыс.м.кв.

- производится работа по ремонту части стилобата,

- осуществлена реновация помещений 18 этажа, выполнен ремонт кровли, произведена замена остекления.

- производятся работы по устройству холодильного центра,

- производятся работы по реконструкции ИТП.

29. Отчет Совета директоров о результатах деятельности Общества в 2013 году и перспективы развития общества:

В 2013 году прибыль Общества составила 434 507 тыс. руб., увеличение по сравнению с 2012 годом в абсолютном выражении составило 423 015 тыс. руб.

В 2013 году по сравнению с 2012 годом произошло увеличение выручки от реализации на 5 370 тыс. руб., за счет изменения ценовой политики, ввода в эксплуатацию отремонтированных номеров и залов.

Себестоимость продукции уменьшилась на 87 120 тыс. руб. Данное положительное изменение произошло за счет смены ряда поставщиков продукции и услуг, а также усилением контроля за расходованием ТМЦ.

Коммерческие расходы увеличились на 3 715 тыс. руб., и связаны с увеличением в 2013 году расходов на продвижение, рекламу, продажи.

Управленческие расходы увеличились на 3 891 тыс. руб.

В связи с повышением курса доллара в 2013 году были начислены отрицательные курсовые разницы. Прочие доходы оказали положительное влияние на прибыль за счет получения финансовой помощи от учредителя.

Прибыль до налогообложения в 2013 году составила 430 814 тыс. руб., что в связи с вышеуказанными причинами на 414 482 тыс. руб. выше показателя 2012 года.

Чистая прибыль за 2013 год составила 434 507 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 2012 год	Изменение
Выручка, тыс. руб.	Общая сумма выручки от продажи товаров, продукции, работ, услуг	573 852	568 482	+ 5 370
Валовая прибыль, тыс. руб.	Выручка - себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг (кроме коммерческих и управленческих расходов)	331 914	239 424	+ 92 490
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль) (непокрытый убыток), тыс. руб.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	434 507	11 492	+ 423 015
Рентабельность собственного капитала, %	$(\text{Чистая прибыль}) / (\text{Капитал и резервы} - \text{целевые финансирование и поступления} + \text{доходы будущих периодов} - \text{собственные акции, выкупленные у акционеров}) \times 100$	55,75	3,38	+52,37
Рентабельность активов, %	$(\text{Чистая прибыль}) / (\text{Балансовая стоимость активов}) \times 100$	11,75	0,4	+11,35
Коэффициент чистой прибыльности, %	$(\text{Чистая прибыль}) / (\text{Выручка}) \times 100$	75,72	2,02	+ 73,7
Рентабельность продукции (продаж), %	$(\text{Прибыль от продаж}) / (\text{Выручка}) \times 100$	32,29	17,66	+14,63
Оборачиваемость капитала	$(\text{Выручка}) / (\text{Балансовая стоимость активов} - \text{краткосрочные обязательства})$	0,163	0,238	-0,075

Ликвидность Общества, достаточность капитала и оборотных средств.

Таблица 2.
9

Наименование показателя	Рекомендуемая методика расчета	Значение показателя за 2013 год	Значение показателя за 2012 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	- 1 859 210	-875 353	-247 762
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)	3,42	3,57	-0,15
Коэффициент текущей ликвидности	(Оборотные активы - долгосрочная дебиторская задолженность) / (Краткосрочные обязательства (не включая доходы будущих периодов))	15,29	5,38	+9,91
Коэффициент быстрой ликвидности	(Оборотные активы - запасы - налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям - долгосрочная дебиторская задолженность) / (Краткосрочные обязательства (не включая доходы будущих периодов))	6,01	5,35	+0,66
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)	0,21	0,13	+0,08

На конец декабря 2013 года активы Общества увеличились на 1 050 329 тыс. руб. (на 39,66 %) и составили 3 698 544 тыс. руб.

Собственный капитал Общества увеличился на 438 924 тыс. руб. или на 128,93 % по сравнению с 2012 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.

Уменьшение величины пассивов связано с уменьшением долгосрочных обязательств, часть обязательств погашена.

Коэффициент автономии собственных средств организации за анализируемый период увеличился и составил 0,21. 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 01.01.2013)	на конец анализируемого периода (31.12.2013)	на 01.01.2013	на 31.12.2013		
1	2	3	4	5	6	7
1. Чистые активы	340443	779368	12,8	21,1%	+438925	+8,3
2. Уставный капитал	113	113	0,004%	0,003%	—	-0,001
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	340330	779255	12,8%	21,1%	+438925	+8,3

Чистые активы предприятия по состоянию на 31.12.13г. намного (в 6897 раз) превышают уставный капитал. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение ОАО «Гостиница «Советская», полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же необходимо отметить увеличение чистых активов на 128,9% за анализируемый период (01.01.2013-31.12.2013 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 2013 год</i>	<i>за 2012 год</i>	<i>тыс. руб.</i>	<i>%</i>
Выручка (нетто) от продажи услуг	573 852	568 482	+ 5370	+0,94
Себестоимость проданных услуг	(241 938)	(329 058)	-87120	-26,48
Валовая прибыль	331 914	239 424	+ 92490	+38,63
Коммерческие расходы	(18 467)	(14 752)	+3715	+25,18
Управленческие расходы	(128 167)	(124 276)	+3891	+3,13
Прибыль (убыток) от продаж	185 280	100 396	+84884	+84,55
Прочие доходы	481 462	30 968	+450494	+1454,71
Проценты к получению	47 463	46 404	+1059	+2,28
Прочие расходы	(152 302)	(20 486)	+131816	+643,44
Проценты к уплате	(131 089)	(140 950)	-9861	-7,0
Прибыль (убыток) до налогообложения	430 814	16 332	+414482	+2537,85
Отложенные налоговые активы	13 462	(1316)	+14778	-922,95
Отложенные налоговые обязательства	(9 769)	(2 596)	+7173	-276,31
Текущий налог на прибыль	0	0		
Налоговые санкции	0	(928)	+928	0
Прочие	0	0		
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	434 507	11 492	+423015	+3680,95

По данным «Отчета о прибылях и убытках» в течение 2013 года Общество получило прибыль от продаж в размере 185 280 тыс. руб., что составляет 32,29 % от общей выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж увеличилась на 84 884 тыс. руб. или на 84,55%.

Себестоимость проданных услуг уменьшилась на 87120 тыс. руб. или на 26,48%. Коммерческие расходы (расходы на продвижение, рекламу, продажи) увеличились на 3715 тыс. руб., в связи с увеличением расходов на рекламу. Управленческие расходы увеличились на 3891 тыс. руб.

Таблица 5.

Элементы затрат	2013 г.		2012 г.		Изменения показателя
	тыс. руб.	Удельный вес %	тыс. руб.	удельный вес %	тыс. руб.
Фонд оплаты труда	85 780	22,1%	92 718	19,8%	-6938
Отчисления с ФОТ	24 001	6,2%	26 682	5,7%	-2681
Материальные затраты	102 692	26,4%	147 154	31,4%	-44462
Амортизация	8 201	2,1%	14 437	3,1%	-6236
Прочие затраты	167 898	43,2%	187 095	40,0%	-19197
Итого себестоимость	388 572	100%	468 086	100%	-79514

Анализируя значения показателей и результаты деятельности за 2013 год, можно выделить следующее:

чистые активы превышают уставный капитал.

наблюдается положительная динамика изменения собственного капитала.

наблюдается рост производительности труда по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 24%

По сравнению с прошлым периодом в текущем году увеличилась выручка от продаж на 5370 тыс. руб., расходы же по обычным видам деятельности уменьшились на 79514 тыс. руб.

Прибыль от продаж за анализируемый период составила 185280 тыс. руб. и выросла по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 84884 тыс. руб., или на 84,5%.

Все показатели рентабельности за год имеют положительные значения, поскольку предприятием получена как прибыль от продаж, так и в целом 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.

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

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

В 2013 году дивиденды по обыкновенным именным акциям Общества не начислялись и выплаты в течение 2013 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.

В настоящем документе прошито и пронумеровано
14 (четырнадцать) листов

Генеральный директор:
ОАО «Гостиница «Советская»

Отвер Ч.П.Н.

Организация «Испытательная служба»
по решению бухгалтерского учета:

Директор ООО «АЗИМУТ»
Котелс Компания

Ирина Валерьевна Купт

