ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:
Советом директоров
ОАО «Гостиница «Венец»
Протокол
№66 от «10» июня 2014 г.

Председатель Совета директоров

_____Т.В.Горюнова

УТВЕРЖДЕН:
Решением Единственного акционера
ОАО «Гостиница «Венец»

№36 от «16» июня 2014г.

Заместитель Главы администрации города - Председатель Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Ульяновска

_____Т.В.Горюнова

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
ОАО «Гостиница «Венец»
за 2013 год

Генеральный директор С.А.Андрианов

Главный бухгалтер Е.А.Смутницкая

I. Положение общества в отрасли

В 2013 году тенденция развития ОАО «Гостиница «Венец» в целом соответствует общеотраслевым тенденциям рынка гостиничных услуг в г. Ульяновске.

ОАО «Гостиница «Венец» занимает устойчивое положение на рынке гостиничных услуг. Это обеспечивается:

- выгодным месторасположением гостиницы – центр г.Ульяновска;
- высоким качеством предоставляемых услуг;
- наличием системы дополнительных услуг;
- гибкой ценовой политикой.

Численность размещенных лиц в 2013 году составило 20 421 человек. Количество ночевок за 2013 год составило 50 817 ед. Средняя загрузка номерного фонда за 2013 год – 34%.

II. Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности общества

Приоритетными направлениями деятельности общества в 2013 году были следующие направления, связанные с основными видами деятельности:

- деятельность гостиниц с ресторанами;
- сдача собственных нежилых помещений в аренду организациям и индивидуальным предпринимателям;
- эксплуатация гаражей, стоянок для автотранспортных средств.

В рамках осуществления приоритетных направлений деятельности Обществом в 2013 году были реализованы следующие задачи:

1. Увеличение доходов за счет увеличения каналов сбыта.
2. Повышение квалификации персонала ОАО «Гостиница «Венец».
3. Автоматизация системы управления отелем.
4. Постоянный аудит качества услуг и сервиса.
5. Повышения качества гостиничных и дополнительных услуг.

В рамках поставленных задач Обществом проводились следующие мероприятия:

1. Повышение эффективности Интернет - маркетинга:
- продвижение сайта гостиницы в сети Интернет с целью привлечения новой целевой аудитории, путем продвижения в поисковых системах (Яндекс, сервис Google-HotelFinder и др.);
- реализация системы он-лайн бронирований на сайте гостиницы через систему TravelLine, а также с использованием систем Booking.com, Bronevik и др.;
- поиск новых партнеров, владеющих бронирующими интернет-сайтами;
- повышение электронных продаж гостиницы с применением новых технологий;
- решение проблем негарантированного бронирования.

2. Увеличение уровня продаж по сегменту «корпоративные клиенты» и активный поиск новых клиентов:
- предоставление скидок;
- разработка и внедрение бонусных программ при предоставлении комплекса услуг;
- активная работа по привлечению групповых заездов. Постоянный мониторинг мероприятий в городе;
- предоставление кредитной линии для постоянных партнеров;
- активное взаимодействие с туроператорами;
- внедрение программы «Приветственный коктейль».

3. Комплексная система автоматизации всех подразделений отеля с помощью программного обеспечения «1С: Управлением производственным предприятием», «1С: Отель. Система управления Отелем», Store House.

4. Оптимизация входящего телефонного трафика с использованием единого виртуального номера (8-800-XXX-XX-XX) с внедрением системы IVR (Интерактивная система голосового управления), что позволят гостю, набирающему номер 8-800-XXX-XX-XX, максимально быстро и бесплатно связаться с нужным ему специалистом в гостинице, отправить факс или же оставить звуковое сообщение.

5. В 2013 году техническими службами Общества проводились следующие виды работ:

5.1. <u>работы, проводимые в помещениях номерного фонда гостиницы:</u>

- ремонт номерного фонда на 15 этаже;
- косметический ремонт коридоров 4,8 этажа корпуса «Ю»;
- замена сантехнического оборудования в номерах по заявкам (замена груш резиновых, обвязок, сифонов, фитингов);
- замена ламп накаливания на энергосберегающие лампы в жилых номерах;
- текущий и профилактический ремонт электропотребителей;
- мелкий косметический ремонт в жилых номерах по заявкам;
- частичная замена электрической проводки в жилых номерах гостиницы.

5.2. работы по ремонту и обслуживанию здания:

- проведение регламентных работ лифтового хозяйства согласно графику ППР;
- ремонт кровли северного и южного корпуса здания;
- заделка межпанельных швов высотной части здания;
- приобретение и монтаж электрического котла для подачи ГВС;
- установка и монтаж электрощита для электрического котла;
- замена вводного автоматического выключателя типа АВМ 2500А на трансформаторе №3 РП 109;
- замена секционного разъединителя на автоматический выключатель типа А5241 на РУ 04КВт ТП 1746;
- замена светильников на светодиодные в коридоре 4 этажа корпуса «Ю»;
- установка мультимедийной системы кондиционирования с пятью внутренними блоками на 15-м этаже корпуса «Ю»;
- монтаж датчиков движения в коридоре 4 этажа корпуса «Ю», на лестничной площадке запасного выхода с 1 по 22 этаж корпуса «Ю»..

5.3. работы по благоустройству прилегающей территории

- озеленение территории (приобретение цветочной рассады; высадка цветов, оформление территории вазонами, установка системы полива газонов);
- ремонтные работы (покраска скамеек, бордюрного камня, столбов освещения, заграждений на парковочной площадке, перил на «Мостике влюбленных», урн, флагштоков, нанесение разметки на парковочной площадке; ограждение контейнеров для мусора сеткой);
- замена тротуарного покрытия на брусчатку;
- оформление фасада здания и прилегающей территории к новогодним праздникам (приобретение световых конструкций, дюралайта, галогенновых светильников и т.д.)

Кроме того, в целях оптимизации работы службы внутреннего сервиса была приобретена стиральная и поломоечная машины; службы питания – вакуумный упаковщик, профессиональная техника для кухни. В номера категории «Люкс» приобретены сейфы для хранения ценностей.

В 2013 году проводились следующие мероприятия, направленные на развитие персонала:

- работа персонала по утвержденным стандартам и технологиям, соответствующим квалификационным требованиям (профессиональным стандартам) к основным должностям работников туристской индустрии – сектор «Гостиницы»;
- постоянное обучение иностранному языку работников front office по утвержденной программе в рамках квалификационных требований к персоналу гостиницы;
- развитие культуры организации и укрепление управленческой команды;
- соблюдение «Положения в отношении внешнего вида работников ОАО «Гостиница «Венец», ношение форменной одежды;
- обучение работников технических служб в соответствие с квалификационными требованиями.

По утвержденным планам проведения учебы на квартал ежедневно во всех подразделениях гостиницы проводится обучение персонала.

С 01 января 2013 года в ОАО «Гостиница «Венец» была организована закупочная деятельность в рамках соблюдения №223-ФЗ от 18.07.2011 «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»

Текущая хозяйственная деятельность ОАО «Гостиница «Венец» осуществлялась на основе договоров купли-продажи, поставки, подряда, возмездного оказания услуг.

Общество сумело обеспечить свое функционирование в 2013 году с прибылью. Рентабельность составила 9,9%.

Финансовые показатели по итогам работы за 2013 год характеризуются следующими данными:

Финансовые показатели ОАО «Гостиница «Венец» за 2013 год

Таблица 1

№ п/п	Показатели	2013 год тыс. руб.	2012 год тыс. руб.	% роста (снижения)
1.	Выручка от реализации услуг – всего, в т.ч.:	138566	146765	-5,6
	• Услуги гостиниц с ресторанами	120101	130244	-7,8
	• Арендная плата и прочие услуги	18465	16521	+11,8

2.	Себестоимость услуг – всего, в т.ч.: • Услуги гостиниц с ресторанами • Арендная плата и прочие услуги	124363 117377 6986	126642 121615 5027	-1,8 -3,6 +38,9
3.	Валовая прибыль	14203	20123	-29,4

Анализ финансовых показателей показывает, что выручка от реализации услуг составляет 138566 тыс. рублей по сравнению с аналогичным периодом прошлого года 146765 тыс. рублей (снижение на 8199 тыс. рублей). Снижение показателя составило 5,6%.

Прибыль по результатам основной деятельности 14203 тыс. рублей.

Чистая прибыль с учетом показателей, полученных по ПБУ-18/02, составила 9436 тыс. рублей.

Сведения о стоимости чистых активов общества

Таблица 2

Показатели	2013 год (в тыс. руб.)	2012 год (в тыс. руб.)
Стоимость чистых активов	74211	67504
Размер уставного капитала	35263	35263

Данные таблицы 2 свидетельствуют о том, что по итогам работы за 2013 год уставный капитал Общества чистыми активами обеспечен. Чистые активы Общества за 2013 год увеличились на 6707 тыс. рублей по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составили 74211 тыс. рублей.

III. Перспективы развития акционерного общества

1. Увеличение доходности гостиницы за счет активизации продаж:

1.1. увеличение объемов продаж через систему электронного бронирования Channel Manager;

1.2. разработка и внедрение бонусных программ для продажи пакета услуг «проживание + питание» (акции, презентации, тематические вечера и иные мероприятия);

1.3. активные продажи конгресс-услуг и услуг питания:

- продвижение конференц возможностей на сайтах партнеров и контрагентов;
- привлечение новых групп - организаторов мероприятий и конференций, проходящих в городе;
- увеличение количества кофе-брейков, банкетов, фуршетов за счет активной рекламной кампании;
- разработка и внедрение «свадебного пакета» для молодоженов, пакета «семейный банкет» по выходным дням.

2. Повышение качества гостиничных услуг и дополнительных услуг:

- поддержание высокого уровня пребывания гостей – комплектация номеров, состояния мебели, площадь номеров, согласно Системе классификации гостиниц и других средств размещения категории ***;
- обеспечение безопасности жизни и здоровья гостей через систему стационарных постов и камер видеонаблюдения службой режима и внутреннего контроля гостиницы;
- соответствие санитарно-эпидемиологическим требованиям (уровень шума, освещенность, температурный режим, наличие сертификатов на соответствие чистящих и моющих средств, продуктов питания);
- высокоскоростной доступ к сети Интернет – Wi-Fi в номерах;
- усовершенствование меню ресторана;
- информационное обеспечение: информационная папка на 2-х языках в каждом номере, информация на 2-х языках на стойке службы приема и размещения, сайт гостиницы на 2-х языках, карта гостя на 2-х языках, фильм о гостинице и г.Ульяновске на 2-х языках, меню бара «Олимп», ресторана «ВЕНЕЦия», лобби-бара и винная карта на 2-х языках;
- постоянный аудит качества гостиничных и дополнительных услуг (работа с обслуживающим персоналом; отслеживание отзывов гостей на сайте гостиницы, в социальных сетях, на сайтах бронирующих партнеров);
- увеличение коммуникации «отель-гость»;
- разработка и реализация проекта «Программа сна в отеле».

3. Постоянный аудит качества гостиничных и дополнительных услуг:
- работа с обслуживающим персоналом;
- анкеты-опросники;
- отслеживание отзывов гостей на сайте гостиницы и других электронных каналах продаж.

4. Ремонт здания и оборудования:

Таблица 3

№ п/п	Мероприятия	Сроки	Примечание
1	Поддержание в технически исправном состоянии инженерных сетей, коммуникаций и оборудования.	постоянно	Согласно годовому плану
2	Проведение технического обслуживания и ремонта оборудования приточно-вытяжной вентиляции, кондиционирования, лифтов, насосов-повысителей, котлов подогрева и охранно-пожарной системы.	постоянно	Согласно годовому плану
3	Переход на автономную систему отопления здания гостиницы (с применением газового оборудования).	перспективный план 2015-2016гг.	При наличии средств
4	Замена лифтов в связи с длительным сроком эксплуатации.	перспективный план 2015-2016гг.	При наличии средств
5	Капитальный ремонт здания (фасад, кровля, благоустройство территории).	перспективный план 2014-2016гг.	При наличии средств
6	Повышение энергетической эффективности организации в рамках исполнения Федерального закона №261-ФЗ от 23.11.2009г. «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности».	2014-2016гг.	Согласно годовому плану
7	Поэтапная реконструкция номерного фонда с заменой мебели, оборудования и инвентаря с 16 по 20 этаж.	2014-2016гг.	При наличии средств
8	Реконструкция номеров на 21, 22 этаже южного корпуса гостиницы в номера категории «Пентхаус» (Penthouse) для приема V.I.P.- гостей.	2015г.	Согласно годовому плану
9	Реконструкция помещений в холле гостиницы под сигарную комнату.	2015г.	При наличии средств

5. Оптимизация затрат ОАО «Гостиница «Венец»:

5.1. Повышение эффективности закупочной деятельности, снижение затрат в связи с применением с 01 января 2013 года норм федерального закона №223-ФЗ от 18.07.2011 «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;

5.2. Рациональное использование финансовых средств.

IV. Сведения об энергосбережении и повышении энергетической эффективности

Объем энергетических ресурсов ОАО «Гостиница «Венец» за 2013 год

Таблица 4

Вид энергетических ресурсов	Объем потребления за 2013 год		Объем потребления за 2012 год	
	в натуральном выражении	в денежном выражении	в натуральном выражении	в денежном выражении
Тепловая энергия	5290 Гкал.	5044,8 тыс. руб.	5216 Гкал.	4840,8 тыс. руб.
Электрическая энергия	1724,9 тыс. КВт/час	6937,8 тыс. руб.	1755,3 тыс. КВт/час	6563,9 тыс. руб.
Бензин	6,6 тыс. литров	162,3 тыс. рублей	9,8 тыс. литров	217,8 тыс. руб.

Проводимые Обществом в 2013 году Мероприятия по энергосбережению способствовали снижению объема потребления электрической энергии на 30,4 тыс. КВт/час по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (объем потребленной электрической энергии в 2012 году – 1755,3 тыс. КВт/час).

Иные виды энергетических ресурсов, кроме указанных в таблице №3, в отчетном году не использовались.

V. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества

В июне 2013 года было принято решение о выплате дивидендов по результатам деятельности за 2012 год в размере 2 730 000 (два миллиона семьсот тридцать) рублей (Решение Единственного акционера №32 от «05» июня 2013 года), которые были выплачены в полном объеме.

Всего в 2013 году было выплачено дивидендов в сумме 2 730 000 (два миллиона семьсот тридцать) рублей.

VI. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества

Основными факторами риска для Общества являются внешние и внутренние риски:

1. Внешние риски:
   - маркетинговые риски: увеличение числа конкурентов (строительство новых гостиниц);
   - финансовые риски (инфляционные и дефляционные риски);
   - правовые риски - изменение действующего законодательства РФ;
   - рост цен на тепло - , энергоресурсы.
2. Внутренние риски:
   - износ лифтового хозяйства в связи с длительным сроком эксплуатации. Лифты эксплуатируются с 1983 года при норме эксплуатации – 12 лет;
   - износ сетей электроснабжения в связи с увеличением нагрузки на электрические сети, а также большим сроком эксплуатации электрической проводки;

VII. Состав совета директоров акционерного общества

На основании Решения Единственного акционера №25 от 27.04.2012г. в период с 01.01.2013г. по 05.06.2013г. Совет директоров действовал в следующем составе:

Председатель Совета директоров: ***Горюнова Татьяна Владимировна***
Год рождения: 1959г.р.
Сведения об образовании: высшее
Место работы: Комитет по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Ульяновска
Наименование должности по основному месту работы: Заместитель Главы администрации города - председатель Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Ульяновска.
Доля в уставном капитале общества, в 0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества,0%

Члены Совета Директоров:
Андрианов Сергей Александрович
Год рождения: 1953г.р.
Сведения об образовании: высшее
Место работы: ОАО «Гостиница «Венец»
Наименование должности по основному месту работы: Генеральный директор ОАО «Гостиница «Венец»
Доля в уставном капитале общества, в 0%
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества,0%

Ионова Надежда Николаевна
Год рождения: 1960г.р.
Сведения об образовании: высшее
Место работы: Комитет по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Ульяновска
Наименование должности по основному месту работы: Консультант отдела приватизации недвижимости Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации г.Ульяновска
Доля в уставном капитале общества, в 0%
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества,0%

Орлова Лада Юрьевна
Год рождения: 1975г.р.
Сведения об образовании: высшее
Место работы: Комитет по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Ульяновска
Наименование должности по основному месту работы: Заместитель председателя Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации г.Ульяновска
Доля в уставном капитале общества, в 0%
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества,0%

Смутницкая Елена Александровна
Год рождения: 1975г.р.
Сведения об образовании: высшее
Место работы: ОАО «Гостиница «Венец».
Наименование должности по основному месту работы: главный бухгалтер ОАО «Гостиница «Венец»
Доля в уставном капитале общества, в 0%
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества,0%.

05.06.2013г. на основании Решения Единственного Акционера №32 от 05.06.2013г. в Совет директоров были избраны:
Председатель Совета директоров: ***Горюнова Татьяна Владимировна***
Год рождения: 1959г.р.
Сведения об образовании: высшее
Место работы: Комитет по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Ульяновска
Наименование должности по основному месту работы: Заместитель Главы администрации города - председатель Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Ульяновска.
Доля в уставном капитале общества, в 0%
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества,0%

Члены Совета Директоров:
Андрианов Сергей Александрович
Год рождения: 1953г.р.
Сведения об образовании: высшее
Место работы: ОАО «Гостиница «Венец»
Наименование должности по основному месту работы: Генеральный директор ОАО «Гостиница «Венец»
Доля в уставном капитале общества, в 0%
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества,0%

Ионова Надежда Николаевна
Год рождения: 1960г.р.
Сведения об образовании: высшее
Место работы: Комитет по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Ульяновска
Наименование должности по основному месту работы: Консультант отдела приватизации недвижимости Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации г.Ульяновска
Доля в уставном капитале общества, в 0%
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества,0%

Орлова Лада Юрьевна
Год рождения: 1975г.р.
Сведения об образовании: высшее
Место работы: Комитет по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Ульяновска
Наименование должности по основному месту работы: Заместитель председателя Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации г.Ульяновска
Доля в уставном капитале общества, в 0%
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества,0%

Смутницкая Елена Александровна
Год рождения: 1975г.р.
Сведения об образовании: высшее
Место работы: ОАО «Гостиница «Венец».
Наименование должности по основному месту работы: главный бухгалтер ОАО «Гостиница «Венец»
Доля в уставном капитале общества, в 0%
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества,0%.

VIII. Состав исполнительных органов акционерного общества

В соответствии с Уставом общества, полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет Генеральный директор.

Генеральным директором ОАО «Гостиница «Венец» является Андрианов Сергей Александрович.
Год рождения: 1953г.р.
Сведения об образовании: высшее
Доля в уставном капитале: 0%.
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0%

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен уставом общества, поэтому не сформирован.

IX. Критерии определения и размер вознаграждения, выплаченного членам органов управления Общества в течение 2013 года.

В настоящее время общество не практикует выплату вознаграждений членам Совета директоров, хотя в дальнейшем такие выплаты не исключаются.

Единственным членом органов управления общества, который в течение 2013 года получал вознаграждение за выполнение управленческих функций, является единоличный исполнительный орган ОАО «Гостиница «Венец» - Генеральный директор ОАО «Гостиница «Венец» Андрианов Сергей Александрович.

Вознаграждение единоличного исполнительного органа определяется как фиксированная сумма (должностной оклад) в соответствии с трудовым договором, также по итогам каждого месяца, полугодия, года и за особые достижения в соответствии с Положением об оплате ОАО «Гостиница «Венец» может выплачиваться дополнительное вознаграждение.

Информация в данном разделе годового отчета приведена с учетом требований соблюдения законодательства о персональных данных.

X. Сведения о соблюдении обществом кодекса корпоративного поведения

Обществом официально не утвержден кодекс корпоративного поведения или, аналогичный документ, однако ОАО «Гостиница «Венец» обеспечивает единственному акционеру все возможности по участию в управлении обществом и ознакомлению с информацией о деятельности общества в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах», федеральным Законом «О

рынке ценных бумаг» и нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Основным принципом построения обществом взаимоотношений с единственным акционером является разумный баланс интересов общества как хозяйствующего субъекта и акционерного общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов единственного акционера.

XI. Сведения о крупных сделках, совершенных обществом в отчетном году

Указанных сделок в 2013 году не совершалось.

XII. Сведения о сделках с заинтересованностью, совершенных обществом в отчетном году

Указанных сделок в 2013 году не совершалось.

XIII. Дополнительная информация для акционеров

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности общества, уставом и внутренними документами не предусмотрена.