

Утвержден решением
годового Общего собрания акционеров
АО «Рубин»

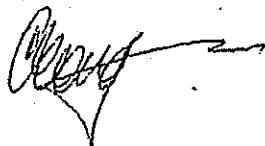
Протокол №1/2023 от 26.06.2023

Предварительно утвержден решением
Совета директоров АО «Рубин»

Протокол №14/2022-2023 от 19.05.2023

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ АО «Рубин» за 2022 год

Генеральный директор



С.Г. Сафонов

Санкт-Петербург
2023



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

2016

Оглавление

Заявление	3
Обращение Генерального директора АО «Рубин»	4
Раздел 1. Портрет Общества	6
Раздел 2. Положение Общества в отрасли	10
Раздел 3. Основные направления развития Общества	23
Раздел 4. Финансово-экономические результаты отчетного года	27
Раздел 5. Корпоративное управление	35
Раздел 6. Управление рисками и внутренний контроль.....	41
Раздел 7. Основные факторы рисков, связанные с деятельностью Общества.....	48
Раздел 8. Социальная ответственность	60
Раздел 9. Приложения к годовому отчету	67

Заявление

Настоящая редакция годового отчета АО «Рубин» по итогам работы за 2022 год опубликована в соответствии с требованиями действующего Законодательства Российской Федерации и представлена в сокращенном виде. Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 04.04.2019 № 400 «Об особенностях раскрытия и предоставления информации, подлежащей раскрытию и предоставлению в соответствии с требованиями федерального закона «Об акционерных обществах» и федерального закона «О рынке ценных бумаг» определен перечень информации, который эмитент вправе не раскрывать, если в отношении эмитента действуют меры ограничительного характера.

Обращение Генерального директора АО «Рубин»



Мы живем в активно меняющемся мире, когда алгоритмы бизнес-процессов должны быть своевременно адаптированы к возникающим переменным в задаче построения успешного бизнеса. К внешним условиям, которые создают риски для деятельности предприятия сферы услуг, в 2022 году мы относим в первую очередь введение ограничений ряда стран в отношении Российской Федерации, снижение общей деловой активности и покупательной способности населения.

Как было сказано выше, прошедший год продолжил и развил динамику времени перемен. Начиная с 2020 года, мы оперативно реагируем на изменения, происходящие в нашей стране и мире.

Возникающие экономические факторы влияют на финансово-хозяйственную деятельность предприятия. Важнейшей задачей для АО «Рубин» в 2022 году и уже в 2023 стало повышение эффективности работы всех видов деятельности, поскольку, время перемен - это и период возможностей. В связи с общей геополитической обстановкой, Санкт-Петербург стал одним из популярнейших направлений для стремительно развивающегося внутреннего туризма. Флагманский проект АО «Рубин» - первый в России, единственный в Санкт-Петербурге Океанариум, в 2022 году побил рекорды посещаемости. Понимая важность и статус Океанариума, мы продолжаем развивать его экспозиции, увеличивая его ценность, как музея живой природы. При этом, мы инвестируем в поддержание и развитие иных видов деятельности, чтобы достойно конкурировать с предприятиями сферы туризма, питания и аренды. Мы продолжаем работу над повышением клиентоориентированности и качества предоставляемых услуг, находим новых надежных деловых партнеров.

Сергей Сафонов



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ПОРТРЕТ АО “РУБИН”

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
2022

Раздел 1. Портрет Общества

1.1. История создания и деятельности Общества

- ✓ Акционерное общество закрытого типа «Рубин» создано на основании решения собрания учредителей от 16 апреля 1992 года. Основным видом деятельности Общества является коммерческая эксплуатация собственных объектов, расположенных в центре Санкт-Петербурга.
- ✓ Первая очередь «Бизнес-центра «Нептун» построена в 1991 году и приобретена АОЗТ «Рубин» по договору купли-продажи в октябре 1992 года. В ней располагались гостиница и офисные помещения. Для обслуживания бизнес-центра в 1993 году создано дочернее предприятие АОЗТ «Рубин» - АОЗТ «Бизнес-центр «Нептун» (в дальнейшем переименовано в ЗАО «МДЦ «Нептун»).
- ✓ В 1994 году введена в строй вторая очередь Бизнес-центра «Нептун», в которой располагались офисные помещения, банк и гостиничные номера.
- ✓ В 2000 году завершено строительство третьей очереди Бизнес-центра «Нептун», состоящей из гостиничного, офисного, ресторанных и спортивно-развлекательного комплексов.
- ✓ Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 28.06.2002 (на основании решения Общего собрания акционеров от 20.06.2002) зарегистрированы изменения в учредительных документах, АОЗТ «Рубин» переименовано в ЗАО «Рубин».



- ✓ В 2006 году введен в строй и начал работу торгово-развлекательный комплекс «Планета Нептун», в котором находится Океанариум, различные магазины, предприятия общественного питания, офисы для оказания услуг населению, развлекательные центры и подземный паркинг.



- ✓ В 2019 году ликвидировано дочернее общество ЗАО «Рубин» - ЗАО «МДЦ «Нептун», занимавшееся эксплуатацией международного делового центра «Нептун». В настоящий момент управление и эксплуатация торгово-развлекательного комплекса «Планета Нептун» и международного делового центра «Нептун» сосредоточены в АО «Рубин».
- ✓ Решением внеочередного Общего собрания акционеров 15.05.2020 утвержден Устав ЗАО «Рубин» в новой редакции. ЗАО «Рубин» изменило свою организационно-правовую форму (АО «Рубин»).

В 2022 году дочерние и зависимые общества у АО «Рубин» отсутствовали.

АО «Рубин» является акционером Акционерного общества «Негосударственный пенсионный фонд «Корабел» (доля в уставном капитале - 3,7855%).

В настоящий момент основными активами Общества являются объекты недвижимого имущества:



Торгово-развлекательный комплекс «Планета Нептун» (далее – ТРК «Планета Нептун») общей площадью 28,7 тыс. м², принадлежащий Обществу на праве собственности (100%), включающий арендные площади (торговые, офисные помещения, помещения для оказания различных видов услуг, общественного питания, досуга и развлечений) и единственный на Северо-Западе России Океанариум с центром розничной торговли морскими сувенирами;



Международный деловой центр «Нептун» (далее – МДЦ «Нептун») общей площадью 25,7 тыс. м², принадлежащий Обществу на праве общей долевой собственности (99,71%) с АО «ЦКБ МТ «Рубин» (0,29%), включающий гостиничный, спортивный и ресторанный комплексы, конференц-залы, арендные офисные помещения;

земельный участок площадью 1061 кв. м², расположенный вблизи здания МДЦ «Нептун», принадлежащий Обществу на праве собственности (100%), используемый под открытую платную парковку автотранспорта;

квартира в Москве общей площадью 64,5 м², принадлежащая АО «Рубин» на праве собственности, сдаваемая в аренду АО «ЦКБ МТ «Рубин».

Общество реализует интересы своих акционеров посредством эксплуатации нежилой недвижимости, разделенной на два типа:

Операционная недвижимость, используемая для реализации Обществом собственных проектов

- океанариум;
- гостиничный комплекс;
- спортивный комплекс;
- ресторанный комплекс;
- розничная торговля;
- парковка.

Коммерческая недвижимость

- недвижимость, предназначенная для сдачи в аренду (офисные и торговые помещения).

1.2. Ключевые события отчетного года Общества

Океанариум

АО «Рубин» в 2022 продолжало интенсивную работу над экспозиционной привлекательностью Океанариума. В отчетном году Обществом реализованы следующие проекты:

- выполнены работы по разработке проектной документации для создания новой экспозиции «Рыбы тропических морей», «Мурены»;
- заключен договор на выполнение работ по разработке проектной документации для создания новой экспозиции «Водный мир Африки»;
- заключен договор на выполнение работ по разработке проектной документации для создания новой экспозиции «Рыбы морских мелководий».

ТРК «Планета Нептун»

АО «Рубин» в 2022 проводились работы по ремонту ТРК «Планета Нептун», в том числе офисных помещений и учебных классов, газовой котельной.

В начале 2023 года заключен долгосрочный договор аренды с ПАО «Промсвязьбанк». Общество получило нового якорного арендатора, который существенно повысит привлекательность торгово-развлекательного комплекса среди посетителей и потенциальных контрагентов.

МДЦ «Нептун»

Международный деловой центр «Нептун» является многофункциональным имущественным комплексом. В целях поддержания на высоком уровне качества услуг, предоставляемых посетителям, и обновления объекта капитального строительства Общества, проведены следующие мероприятия:

- ремонт лифтового оборудования;
- начат капитальный ремонт помещений номеров второго этажа гостиницы 1 очереди здания международного делового центра, а также оборудование номеров новой замковой системой;
- проведены работы по ремонту помещений: 56 м² офисных помещений, 116 м² коридора 5 этажа, 153 м² помещений ресторанных комплексов, помещений спорткомплекса (зоны рецепции, бассейна, турецкой бани, фитнеса, площадок для сквоша, зала единоборств, общих раздевалок 5 этажа, мужской тренерской раздевалки 6 этажа, теннисного корта, сауны люкс);
- подключена «виртуальная касса» для проведения онлайн оплат бронирования гостиницы и участия в программе «туристический кешбэк».



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ПОЛОЖЕНИЕ АО "РУБИН" В ОТРАСЛИ

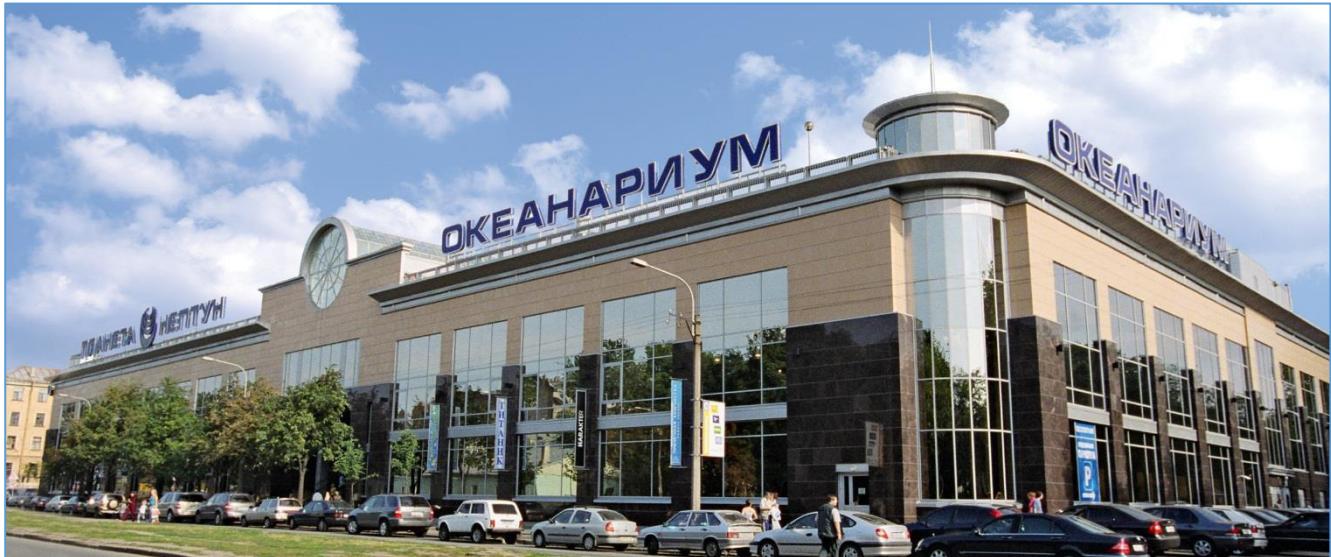
ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
2022

Раздел 2. Положение Общества в отрасли

Основными видами деятельности Общества являются управление собственным нежилым недвижимым имуществом (в составе имущественных комплексов ТРК «Планета Нептун» и МДЦ «Нептун»).

Торгово-развлекательный комплекс «Планета Нептун»

ТРК «Планета Нептун» - современный многофункциональный торгово-развлекательный комплекс общей площадью 28,7 тыс. м², позиционирующий себя как место для проведения семейного досуга с большим выбором товаров, развитой развлекательной инфраструктурой, достаточным выбором популярных заведений общественного питания, удобным подземным паркингом.



Главной достопримечательностью комплекса является первый в России Океанариум площадью около 5 тыс. м², размещаемый на трех уровнях здания. Вход в Океанариум осуществляется из центральной галереи комплекса. В состав Океанариума входит центр розничной торговли морскими сувенирами.



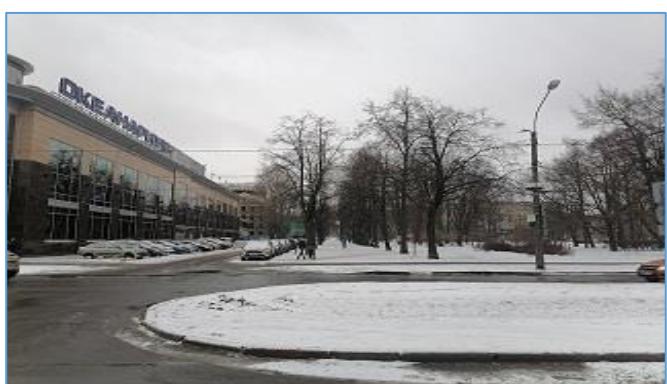
Основные конкурентные преимущества ТРК «Планета Нептун»:

1. Эксклюзивность предоставляемых услуг.

Океанариум является единственным в Санкт-Петербурге и на Северо-Западе России. Он обеспечивает высокую привлекательность ТРК «Планета Нептун» для посетителей всех возрастов.

2. Удобное расположение.

ТРК «Планета Нептун» удобно расположен в центре Санкт-Петербурга в пешеходной доступности от станций метро «Пушкинская», «Звенигородская» и «Обводный канал». В непосредственной близости к комплексу находятся крупные городские транспортные магистрали - улица Марата, набережная Обводного канала, Загородный проспект.



Океанариум

Начало года ознаменовалось продлением ограничений, связанных с пандемией Covid-19, введением новых запретов и сохранением масочного режима (до марта 2022 года). Учитывая ограничительные меры, было принято решение отменить запланированную конференцию «Публичный аквариум в современном мире».

В начале февраля 2022 года в связи с ростом показателей заболеваемости COVID-19, на две недели был введен запрет на посещение всех общественных мест детьми в возрасте до 18 лет, что негативно отразилось на посещаемости. В указанный период целевой аудиторией Океанариума стали исключительно взрослые, для которых проводились специальные тематические экскурсии с возрастным ограничением.

В марте после снятия некоторых ограничений, отмены масочного режима показатели посещаемости Океанариума стабилизировались.

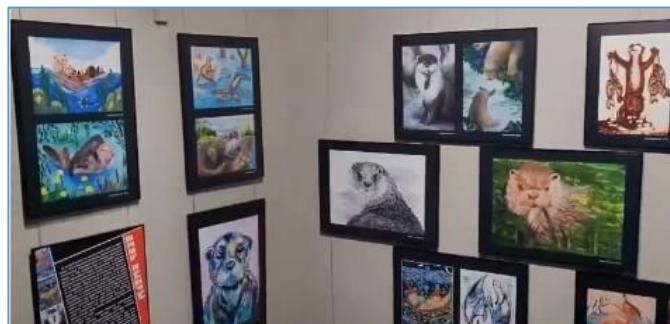
В связи со сложившейся геополитической обстановкой, более предпочтительным для граждан Российской Федерации стал внутренний туризм. Таким образом, туристические потоки перенаправлены, в том числе в Санкт-Петербург, как в один из центров туризма Российской Федерации. Статистика посещаемости Океанариума показала положительную динамику.

В Санкт-Петербурге прямые конкуренты Океанариуму отсутствуют.

В связи со сложностью с приобретением животных и действующими правилами по лицензированию, новых океанариумов в России не открылось. Все океанариумы продолжают работать в обычном режиме, находя новые формы работы с посетителями.

Количество экскурсий впервые превысило показатели до пандемии. Количество проведенных экскурсий также превысило аналогичный показатель за 2021 год в 3,5 раза. Для индивидуальных посетителей был полностью переработан аудиогид.

Санкт-Петербург - город с богатой историей, обилием достопримечательностей и мест отдыха. Туристы выбирают Океанариум из большого многообразия достопримечательностей, что говорит о высоком уровне заинтересованности целевой аудитории. В 2022 году АО «Рубин» столкнулось с трудностями в поддержании экспозиционной привлекательности Океанариума в связи со сложностями с пополнением коллекции животных. Сотрудниками разработан план развлекательных, познавательных, просветительных и иных мероприятий по привлечению посетителей. Совместно с Фондом развития лесных и парковых территорий Новосибирска «Заповедный лес» и президентского фонда культурных инициатив «Зоосфера» и «Кольцо чистой воды» проведена выставка рисунков «Выдры мира».



В течение всего отчетного года проводились экологические праздники.

В 2022 году в режиме офлайн состоялся праздник - Всемирный день океанов. Работали две площадки: в самом Океанариуме - в учебном центре проводились лабораторные эксперименты, мастер-классы по сортировке мусора и создание арт-аквариума, и на побережье Финского залива в поселке Большая Ижора совместно с Районным центром культуры и молодежных инициатив был организован сбор мусора и просветительные лекции.



В августе Океанариум принял участие в ежегодном фестивале, проходящем в Летнем саду «Музеи - детям», на котором анонсировал свои программы на новый учебный год. Площадка Океанариума вызвала интерес, всегда было много желающих узнать о мероприятиях и программах Учебного центра.



В отчетном году в очередной раз сотрудники Океанариума разработали идею нового юбилейного сезона конкурса «Большая Регата». Детективный сюжет заинтересовал многих, в новом сезоне зарегистрированных команд на 20% больше, чем в предыдущие годы. Конкурс, как и прежде, пользуется популярностью у семейной аудитории.



Учебный центр Океанариума в 2022 году вернулся к показателям посещаемости до коронавирусных ограничений и даже превзошел их. Было принято решение открыть вторую площадку.

В 2022 году в Учебном центре были разработаны два новых занятия для индивидуальных посетителей с детьми, которые посещаются разово на осенних и весенних каникулах. Занятия пользовались неизменным спросом.

В 2022 году программы Учебного центра Океанариума посетили школьники 212 школ Санкт-Петербурга (приблизительно треть от всех школ города).

Сотрудниками отдела по работе с посетителями проведены опросы и проанализированы результаты летнего социологического исследования посетителей. В результате опроса выяснилось, что летом большинство посетителей Океанариума (71%) - это туристы из других городов Российской Федерации и из других стран. При этом, основным источником информации об Океанариуме является Интернет. Полученные данные оказывают непосредственное влияние на формирование рекламной компании особенно для высокого сезона.

На регулярной основе проводится анализ интереса посетителей на экспозиции Океанариума:

- наиболее популярные экспозиции;
- наиболее фотографируемые аквариумы;
- частота прочтения информационных табличек.

В 2022 году заключено 79 договоров с туристическими фирмами (на 25 больше, чем в 2021 году), 1 договор с организацией, которая продает билеты в Океанариум в театральных кассах

и на сайтах в сети Интернет. В 2022 году поток посетителей от турфирм увеличился в 1,5 раза по сравнению с 2021 годом, индивидуальных посетителей от отелей было в 6 раз больше чем в 2021 году.

В 2022 году сотрудники отдела по работе с посетителями приняли участие в рабочих встречах с представителями туристической индустрии: в апреле - «Образовательный туризм в Санкт-Петербурге», в декабре - «Лицом к лицу». Удалось пообщаться и закрепить сложившиеся отношения с постоянными партнерами, а также привлечь к сотрудничеству новые организации.

Магазин морских сувениров

Завершающей зоной посещения Океанариума является пространство, спроектированное специально для торговли морскими сувенирами.

Магазин «Морские сувениры» является одним из самых больших в мире магазинов при океанариумах, специализирующихся на торговле морскими сувенирами (как по площади, так и по ассортименту товаров). Площадь двух торговых залов, включая складские и подсобные помещения составляет 400 м².

Магазин «Морские сувениры» уникален своим богатым ассортиментом на морскую тему, включающий свыше двух тысяч наименований. Ассортимент постоянно пополняется и обновляется.

В магазине представлена большая коллекция морских раковин со всех морей и океанов, разнообразных форм и размеров, а также авторская бижутерия из них.

Огромный выбор изделий из керамики, фарфора, художественного стекла, мягких игрушек, товаров для детей, туристических сувениров.

В 2022 году выручка магазина «Морские сувениры» составила рекордную сумму за всю историю существования Океанариума, начиная с 2006 года - 54 098 тыс. руб. (без НДС), что выше выручки за 2021 год на 15 679 тыс. руб. (41%), при средней наценке 130%.

Основной причиной увеличения выручки является резкое увеличение посещаемости Океанариума из-за всплеска внутреннего туризма в условиях экономических санкций.



Аренда помещений

Изменения в geopolитической и экономической ситуации, начавшиеся в первом квартале 2022 года, в значительной мере повлияли на всех участников рынка торговой недвижимости. В сложившейся ситуации, учитывая приостановку операционной деятельности зарубежных брендов, разрывы логистических цепочек, санкционные ограничения, всплеск инфляции и снижение покупательской способности, торговые центры Санкт-Петербурга (ТЦ) столкнулись с падением посещаемости.

В 2020 году начался процесс оптимизации сетей онлайн-магазинов и уменьшения их количества, ситуация на рынке аренды в 2022 году привела к росту свободных помещений, снижению доходности торговых объектов, сокращению активности по строительству новых объектов, изменению соотношения и состава арендаторов.

Покупательская активность так и не смогла полностью восстановиться. Показатель посещаемости в ТЦ Санкт-Петербурга за первое полугодие 2022 года оказался на 11-14% ниже цифр за аналогичный период 2021 года (данные «Focus Technologies»).

Сократился спрос на аренду площадей. Большинство торговых сетей отложили планы по развитию. В Санкт-Петербурге работают свыше 120 качественных ТЦ. В отчетном году не было запланировано открытие крупных объектов. Ввод четвертой очереди ТЦ «Заневский каскад» у метро Ладожская от холдинга «Адамант» был отложен. Другой крупный проект - ТЦ «Hollywood» у метро Пионерская, как ожидается, откроется в течение 2023 года.

За первый квартал 2022 года петербуржцы лишились возможности приобретать товары многих привычных брендов. Из страны ушли десятки производителей и продавцов одежды и обуви, косметики и украшений, мебели и мелочей для дома, игрушек и спортивных товаров.

Многие компании полностью приостановили развитие или переезды в новые офисы. Сообщения о новых освободившихся помещениях стали появляться чаще.

На рынке аренды торговой недвижимости в 2022 году наблюдалось увеличение присутствия российских марок, а также появление новых брендов из Турции, Ирана, Индии и Китая.

Быстрое изменение потребительских трендов приводит к необходимости приспособливаться к новым реалиям рынка и менять концепцию и назначение многих помещений.

В настоящее время пользуются популярностью такие общественные пространства, где можно поработать, заняться спортом, отвести ребенка на секцию, перекусить. Особенно ценные арендаторы - детские сады и секции, фитнес-клубы, салоны красоты, прачечные в формате «рядом с домом».

В конце 2022 года на первом этаже ТРК «Планета Нептун» открылся новый магазин российских дизайнеров «Sinner_shop».

Ресторан быстрого питания под брэндом «McDonald's» завершил свою работу, в ТРК «Планета Нептун» его место занял ресторан быстрого питания «Вкусно и точка».

В 2022 году ТРК «Планета Нептун» покинул крупный арендатор «PONY EXPRESS» (визовый центр) - официальное представительство Латвийского Консульства в Санкт-Петербурге, а также служба доставки.

Вместе с тем, в феврале 2023 года завершена процедура подписания долгосрочного договора аренды с ПАО «Промсвязьбанк». Таким образом, заполнена ранее вакантная площадь в размере 734 м².

Пустующие вакантные площади ТРК «Планета Нептун», в том числе «забронированные» под ипотечный центр ПАО «Промсвязьбанк», в течение 2022 года использовались на коммерческой основе арендаторами ТРК как для хранения оборудования и товаров, так и для проведения различных мероприятий, лекций.

По состоянию на конец отчетного периода общая загруженность ТРК составила 85,4%, ставки арендной платы остались неизменными либо были увеличены на 3-10%.

Выручка от аренды помещений ТРК «Планета Нептун» за 2022 год выросла на 8 845 тыс. руб. (6%) относительно выручки за 2021 год и составила 145 056 тыс. руб., учитывая повышение арендных ставок и увеличение загруженности комплекса.



Международный деловой центр «Нептун»

Международный деловой центр «Нептун» - многофункциональный комплекс общей площадью 25 700 м², включающий в себя:

- офисные помещения общей площадью 11 000 м² с 4 конференц-залами вместительностью от 10 до 110 человек;
- гостиничный комплекс, состоящий из двух корпусов категории 3 и 4 звезды, включающий в себя одноместные, двухместные номера, полулюксы, люксы, апартаменты, а также номер для людей с ограниченными возможностями. Все номера оборудованы минибарами, телевизорами со спутниковыми каналами, телефонами. Бесплатный WI-FI на всей территории отеля. Часть номеров оборудована сейфами и кондиционерами. Общее

количество номеров в гостиничном комплексе - 137. На 6 этаже гостиничного комплекса расположена действующая Часовня Рождества Христова;

- ресторанный комплекс с тремя банкетными залами на 100, 50, 15 мест, барами, боулингом и бильярдом. Ресторан обслуживает клиентов гостиницы («шведский» стол), арендаторов офисов (бизнес-ланчи), участников конференций (кофе-брейки, фуршеты, комплексные обеды), посетителей спорткомплекса;
- спортивный комплекс, предоставляющий посетителям широкий набор услуг, в том числе:
 - водный комплекс - бассейн, сауны, турецкая баня, инфракрасная кабина;
 - фитнес-центр - зал для занятий аэробикой, тренажеры, солярий, массажный кабинет, теннисный корт.



Основные конкурентные преимущества Международного делового центра «Нептун»:

1. репутация проверенного бизнес-партнера;
2. транспортная и пешеходная доступность, обеспеченная удобным расположением в центре Санкт-Петербурга, в пешеходной доступности от станций метро «Пушкинская», «Звенигородская» и «Обводный канал»;
3. наличие зеленой зоны (Багратионовский сквер) повышает привлекательность для арендаторов и клиентов гостиницы;
4. наличие большой парковки в центре города является большим удобством для арендаторов и посетителей.



Гостиничный комплекс

Рынок международного туризма в постпандемийный период переживает спад. В связи со сложившейся геополитической обстановкой, основным направлением для развития гостиниц в Российской Федерации в 2022 году становится внутренний туризм.

По аналитическим данным количество туристов в Санкт-Петербурге в 2022 году увеличилось до 5,5 млн, что на 20% больше, чем в 2021 году.

Определяющими факторами выбора отеля остается цена и качество предоставляемых услуг.

В 2022 году, впервые с 2019 года, наблюдалась активность по групповым поездкам. Основная масса гостей - граждане России и Белоруссии, появляются запросы на размещение граждан Ирана. Данный туристический сегмент рынка является малобюджетным и, при имеющейся конкуренции, выбор падает на отели, предлагающие наименьшую цену.

В Санкт-Петербурге продолжают открываться новые отели. В 2022 году открылось 14 новых отелей (за последние 3 года: 45 гостиниц в центральной части Санкт-Петербурга, с дизайнерским интерьером, современной сантехникой и мебелью). Это отели: «MOLO», «Особняк на Галерной», «Miris Hotel», «Dionis Art Apartments», «Panoramika», «Maria St. Petersburg», «Piter Inn», «222», «Kurenbin SmART Hotel», «Костас», «Оболенский». В начале года открылся новый апарт-отель «Авеню» на Площади Мужества. В марте 2022 объявлено о строительстве 18 этажного здания гостиницы на 720 номеров на Московском шоссе, дом 13. Также, планируется реставрация особняка на 7-ой линии Васильевского острова с последующим открытием апарт-отеля на 64 номера с пентхаусом.

Отели под международными брендами не завершили свою работу, все они либо переданы российским операционным менеджерам, либо находятся в процессе передачи.

Таким образом, в 2022 году общий номерной фонд Санкт-Петербурга составил 44 000 номеров и апартаментов. Учитывая рост предложений на рынке апарт-отелей (в ближайшие три года на рынок Петербурга выйдут объекты с суммарным количеством 12 тыс. номеров), значительная часть таких гостиниц столкнется с нехваткой клиентов, таким образом, большинство апарт-отелей будут развивать долгосрочную аренду (доходные дома).

С февраля и до начала лета 2022 года заполняемость и средняя стоимость номера уменьшились по сравнению со средним показателем, но период, приходящийся на июль-август, стал стабилизирующим, в который отелям удалось поднять стоимость размещения. В связи с отсутствием иностранных гостей, снижением до минимума MICE индустрии сезонность стала более выраженной.

В 2022 году покинула рынок Российской Федерации крупнейшая компания по Интернет-бронированию Booking.com.

Большинство отелей Санкт-Петербурга применяют динамическое ценообразование, которое напрямую зависит от спроса - отели будут предлагать дополнительные программы лояльности и различные бонусы.

Показатели загрузки отеля «Нептун» в 2022 году выше, чем в 2021 году на 6%

Средний тариф за номер по сравнению с 2021 годом увеличился незначительно. Многие групповые бронирования были отменены в связи с увеличением стоимости питания с сентября 2022 года. Цена является определяющим фактором, особенно в период «несезона».

В целях повышения ключевых показателей и увеличения доходности отеля, были приняты следующие меры:

1. постоянный мониторинг онлайн систем бронирования, с целью своевременного изменения ценовой политики и разработки новых предложений;

2. завершен ремонт номеров и служебных помещений на 2 этаже первой очереди гостиницы;

3. закуплена новая мебель, текстиль для отремонтированных номеров;

4. проведены работы по разработке и созданию нового сайта отеля, соответствующего всем требованиям современности и удобства для клиентов;

5. подключен интернет-эквайринг от Сбербанка, что позволяет клиентам проводить оплату заказанного обслуживания на сайте отеля в момент бронирования напрямую, что позволяет нам предоставлять



командированным клиентам документы для бухгалтерии. Также, это дало возможность отелю принять участие в программе «кешбэк» от Ростуризма;

6. проводится активная работа с группой «ВКонтакте» - размещение новостей об отеле, продвижение через данную социальную сеть запускаемых предложений, информирование клиентов о всех возможностях как самого отеля, так и сопутствующих услуг других подразделений;

7. заключен договор с одним из крупнейших интернет-порталов «Островок».

Спортивный комплекс

В 2022 году выручка спорткомплекса составила 37 718 тыс. руб. (без учета НДС) и по сравнению с 2021 годом увеличилась на 1 397 тыс. руб. (3,8%).

Возросло количество новых клиентов клуба (от 50 до 65 новичков ежемесячно). Таким образом, услуги, предоставляемые спорткомплексом, можно считать конкурентоспособными на рынке фитнес-индустрии Санкт-Петербурга.

В 2022 году в спорткомплексе «Нептун» внедрили компьютерную систему по распределению новых клиентов среди действующего тренерского состава. Нововведение позволяет в кратчайшие сроки передавать клиентов в руки компетентных тренеров, что стимулирует новичков заниматься с большей отдачей и «привязывает» их к клубу, способствует продлению клиентами клубных карт.

Большое внимание уделяется качественному предоставлению услуг и взаимосвязи с клиентами. Сотрудники отдела продаж регулярно принимают участие в обучении по продажам, где нарабатывают навыки ведения переговоров.



Каждый сотрудник, имеющий контакт с клиентом, от тренера до директора, следует принципу «Лучший сервис - конкурентное преимущество»

В 2022 году регулярно обновлялось спортивное оборудование, предназначенное для проведения групповых занятий в аэробном зале и бассейне. Также была проведена ревизия всей системы водоподготовки бассейна, выполнена полная диагностика фильтрующих элементов с заменой кварцевого песка, что позволяет значительно улучшить фильтрацию воды в чащах бассейна.

Офисные помещения

За 2022 год в Санкт-Петербурге введено 13 бизнес-центров (БЦ) общей арендопригодной площадью 161,8 тыс. м². Данный показатель сильно сократился по сравнению с планируемым в начале 2022 года.

Введено четыре объекта класса А общей площадью 102,4 тыс. м² (новые корпуса в составе делового квартала «Невская Ратуша», второй очереди бизнес-центра «Феррум», «Аквилон LINKS») и девять - класса В. В числе последних - БЦ «Обводный 118», БЦ «PulSar», а также БЦ в реконструированном здании Левашовского хлебозавода, где разместится офис холдинга RBI.

Общий объем офисных площадей находится на уровне 5,8 млн м².

Географическая структура предложения остается неизменной на протяжении длительного периода. Лидерами по предложению офисных площадей остаются Центральный, Петроградский и Московский районы.

В структуре предложения в зависимости от класса офисных центров преобладает класс В/В+, занимая долю в 70%. На класс А приходится 30% общего объема офисов.

По данным на конец декабря 2022 года суммарная площадь свободных помещений в БЦ класса А и В была 450,7 тыс. м², это почти на 90% больше чем в 2021 году.

Наибольший прирост вакансий - в офисах класса А на момент составления годового отчета - 10,9%. В классе В пустует 11,1% площадей. Самая «опустевшая» за 2022 год локация - Московский проспект, где на момент составления годового отчета свободно 102,6 тыс. м² офисов.

Для офисной недвижимости 2022 год стал неоднозначным. Ранее на рынке наблюдалась нехватка качественных офисных площадей, для крупных арендаторов выбор ограничивался небольшим количеством зданий.

Уход международных компаний из Российской Федерации и освобождение большого количества площадей - негативный тренд с точки зрения собственников и инвесторов, но позитивный с точки зрения арендаторов

Увеличение выбора офисов с отделкой, а иногда и меблировкой подтолкнуло многие компании к переезду, массовое перемещение арендаторов в 2022 году привело к рекордному за последние шесть лет объему сделок аренды. Арендные ставки при этом показали незначительное снижение.

В 2022 году рынок офисной недвижимости продемонстрировал устойчивость и достаточно хорошую активность на фоне неопределенности, вызванной политическими и экономическими факторами. Выразилось это в сравнительно высоких показателях спроса, незначительном и плавном росте доли свободных площадей и стабильном уровне ставок аренды.

По итогам 2022 года средняя арендная ставка в классе А составляет 1 949 рублей за м² в месяц, включая НДС и коммунальные услуги (КУ).

Средний уровень ставки аренды на офисные помещения класса В/В+ составляет 1 323 рублей за м² в месяц, включая НДС и КУ.

Уровень вакантных площадей в офисном сегменте Санкт-Петербурга на конец 2022 года находился на уровне 12,6%.

Объем спроса оказался выше консервативных прогнозов начала года и составил чуть более 1 млн м² по итогам 2022 года. При этом, активность арендаторов в большей степени относится к оптимизации и переездам, нежели к расширению площадей и открытиям дополнительных офисов, что видно из минимального уровня чистого поглощения, который в этом году близок к нулевому значению.

В Международном деловом центре «Нептун» в течение 2022 года уровень заполняемости офисных помещений оставался стабильно на уровне 90-92%.

Некоторые компании по различным причинам прекратили арендовать помещения (ООО «ЮрФинИнвест», ООО «ВАГО Контакт Рус», ООО «ГСК Ресурс», ООО «Линкс Раша», ООО «Арена-Профи»), но освободившиеся офисы, благодаря успешной рекламе на площадках АВИТО и ЦИАН в кратчайшие сроки успешно сданы новым арендаторам (ИП «Паластрова К.С.», ООО «М-Сервис», ООО «МежРегионГидроСтрой», ООО «Сфера», ООО «Аматиста Групп», ООО «Строительные Системы», ООО «ЭСК «Красное Сормово»).

В 2022 году проводилась постоянная работа по привлечению новых арендаторов и увеличению ставок арендной платы по существующим арендаторам. В результате удалось в 2022 году увеличить выручку от сдачи в аренду офисных помещений МДЦ «Нептун» (без учета выручки от аренды конференц-залов) на 9 272 тыс. руб. (14%) относительно выручки за 2021 год. Выручка от сдачи в аренду офисных помещений МДЦ «Нептун» (без учета выручки от аренды конференц-залов) за 2022 год составила 76 345 тыс. руб. (без НДС).

Конференц-залы

В 2022 году по сравнению с 2021 годом увеличилась активность арендаторов по организации конференций и семинаров в конференц-залах.

Увеличение активности напрямую связано со снятием ограничений, наложенных Роспотребнадзором в связи с пандемией коронавируса. Годовая выручка от предоставления в аренду конференц-залов составила 1 437 тыс. руб. (без НДС). Проведено около 50 мероприятий, при этом, в 2021 году проведено около 20 мероприятий и выручка составила 622 тыс. руб. Таким образом, выручка в 2022 году увеличилась на 815 тыс. руб. (131%) относительно 2021 года. В большинстве своем мероприятия проводятся совместно с рестораном «Нептун», который предоставлял услуги по организации кофе-брейков, обедов.



В 2022 году создана и активно продвигается группа «Банкетные залы с зимним садом» в социальной сети «Вконтакте», где рекламируется услуга аренды конференц-залов. Создан отдельный сайт «Аренда конференц-залов» в сети Интернет.

Ресторанный комплекс

Услуги питания всегда будут востребованы в любой геополитической обстановке. Ресторан «Нептун» показал положительную динамику по сравнению с 2021 годом. Общая выручка ресторана «Нептун» в 2022 году составила 25 588 тыс. руб. (без НДС), что на 7 525 тыс. руб. (42%) больше выручки за 2021 год.

Большое значение приобрело оказание услуг в формате кейтеринг. Проводится активная работа с клиентской базой, что позволило вернуть постоянных гостей и пополнить базу клиентов новыми предприятиями.

В целях обеспечения деятельности ресторана «Нептун», поддержания уровня качества услуг и поддержания конкурентоспособности ресторана были проведены следующие мероприятия:

1. косметический ремонт помещений ресторана;
2. приобретение и замена вышедшего из строя и устаревшего оборудования.

Выводы

В 2022 году выручка Общества относительно выручки за 2021 год увеличилась на 247 825 тыс. руб. (35%) и составила 954 769 тыс. руб. (без НДС).

Выручка по имущественному комплексу ТРК «Планета Нептун» увеличилась на 225 498 тыс. руб. (43%) по сравнению с 2021 год и составила 754 741 тыс. руб. Основной причиной является резкий рост посещаемости Океанариума. В связи с общей геополитической обстановкой в стране и в мире, россияне, ранее отдыхавшие за границей, в 2022 году переориентировались на внутренний туризм. Санкт-Петербург стал одним из самых популярных направлений. Уровень посещаемости Океанариума в 2022 году вырос по отношению к среднему значению уровня посещаемости за предыдущие годы более чем на 30%.

Выручка по имущественному комплексу МДЦ «Нептун» увеличилась на 22 692 тыс. руб. (13%) по сравнению с выручкой за 2021 год и составила 200 018 тыс. руб. Основными причинами увеличения выручки по МДЦ «Нептун» является снятие ограничений по коронавирусу и рост деловой активности относительно 2021 года. В результате произошел существенный рост выручки от аренды помещений и конференц-залов в МДЦ «Нептун» на 10 087 тыс. руб. (15%) и увеличение выручки ресторана на 7 525 тыс. руб. (42%). По остальным видам деятельности МДЦ «Нептун» также наблюдался небольшой рост.

Ожидается, что в 2023 году Общество сохранит стабильность экономических показателей.



ГОДОВОЙ ОТЧЕТ 2022

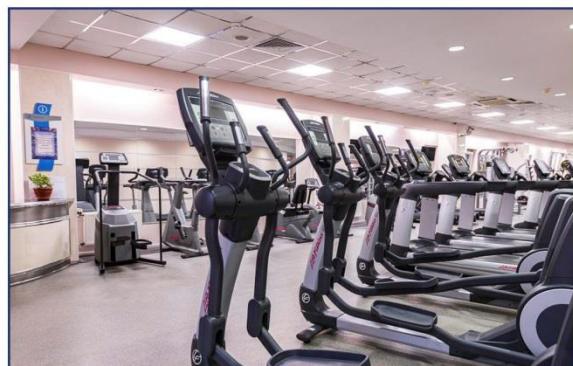
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО





ГОДОВОЙ ОТЧЕТ 2022

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО





АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ОСНОВНЫЕ
НАПРАВЛЕНИЯ
РАЗВИТИЯ

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
2022

Раздел 3. Основные направления развития Общества

3.1. Стратегия развития Общества

Долгосрочная программа развития Общества в 2022 году Советом директоров не утверждалась.

Основными направлениями развития Общества являются повышение эффективности коммерческой эксплуатации активов Общества, обеспечение конкурентоспособности бизнеса и увеличение прибыли от основных видов деятельности.

Ведется постоянная работа по поддержанию эксплуатационных характеристик и повышению привлекательности объектов недвижимого имущества Общества.

Бюджетом Общества на 2023 год запланированы следующие работы:

ТРК «Планета Нептун»

- запланирована замена системы управления и контроля доступа в здание в целях улучшения безопасности и усиления контроля за доступом в ТРК «Планета Нептун»;

- проектирование и создание новых экспозиций в Океанариуме:

- «Рыбы морских мелководий»;
- «Водный мир Африки»;
- «Пираньи»;
- «Мурены».

- создание нового карантинного аквариума на 6 000 литров для передержки и лечения гидробионтов.

МДЦ «Нептун»

На 2023 год запланированы следующие вложения в основные средства:

• предусмотрен капитальный ремонт помещений и проектирование системы кондиционирования гостиницы 1 очереди здания МДЦ с целью обеспечения комфортных условий проживания;

• устройство теплового пункта в ТЦ № 2 в подвале 2 очереди с заменой устаревших коллекторов, арматуры, трубопроводов с целью повышения надежности системы отопления здания;

• приобретение станции водоподготовки, позволит заменить устаревшую и снятую с производства и обслуживания станцию дозирования хлора системы водоподготовки бассейна спорткомплекса и обеспечить соответствие качества воды в бассейне требованиям СанПиН.

• приобретение вертикального солярия и парогенератора турецкой бани спорткомплекса на замену устаревшим позволит поддерживать на высоком уровне качество услуг, предоставляемых посетителям.

3.2. Инвестиционная политика

Общая сумма расходов на инвестиционные мероприятия на 2022 году составила 12 479 тыс. руб. (в т.ч. НДС), в том числе:

- по имущественному комплексу МДЦ «Нептун» расходы составили 3 648 тыс. руб. Наиболее существенным инвестиционным мероприятием явилось окончание замены пассажирского лифта 1 и 2 очереди МДЦ «Нептун»;

- по имущественному комплексу ТРК «Планета Нептун» расходы составили 8 831 тыс. руб. Закуплено насосное оборудование для Океанариума, гидробионты, проведены проектные работы по созданию новых экспозиций Океанариума, закуплено дополнительное оборудование для проведения водолазных работ.

Инвестиционный план Общества на 2022 год утвержден в рамках согласования и утверждения бюджета АО «Рубин» на 2022 год в соответствии с решением Совета директоров АО «Рубин» от 25.04.2022 (протокол заседания Совета директоров Общества от 25.04.2022 № 12/2021-2022). Общая сумма расходов на инвестиционные мероприятия на 2023 год запланирована в размере 76 569 тыс. руб. (в т.ч. НДС).

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ СТАТЬИ	2023 год (план) тыс. руб. (в т.ч. НДС)
1.	Инвестиционный проект ТРК «Планета Нептун»	73 665
1.1	Закупка насосного оборудования для системы жизнеобеспечения и водоподготовки	2 540
1.2	Закупка специальных светильников для аквариумов	700
1.3	Замена системы управления и контроля доступом в здание (СКУД) ТРК	1 600
1.4	Расширение КСПД	3 055
1.5	Система вентиляции и кондиционирования Океанариума	2 500
1.6	Модернизация системы вентиляции и кондиционирования Океанариума	18 800
1.7	Создание новых экспозиций Океанариума	43 620
1.8	Приобретение гидробионтов в Океанариум	850
2.	Инвестиционный проект МДЦ «Нептун»	2 904
2.1	Проектирование системы кондиционирования номеров и служебных помещений первой очереди гостиницы	288
2.2	Создание и доработка оборудования и инженерных систем здания МДЦ «Нептун» и прочие основные средства	2 616
ИТОГО		76 569

Инвестиционные расходы по имущественному комплексу ТРК «Планета Нептун» запланированы в размере 73 665 тыс. руб.

Крупным направлением инвестиционной деятельности по ТРК «Планета Нептун» является проектирование и создание новых экспозиций в Океанариуме:

- «Рыбы морских мелководий» - 19 000 тыс. руб.;
- «Водный мир Африки» - 7 400 тыс. руб.;
- «Пираньи» - 1 000 тыс. руб.;
- «Мурены» - 15 020 тыс. руб.;
- создание нового карантинного аквариума на 6000 литров для передержки и лечения гидробионтов - 1 200 тыс. руб.

На приобретение и создание основных средств для имущественного комплекса МДЦ «Нептун» запланировано 2 904 тыс. руб.

3.3. Программа отчуждения непрофильных активов

Решением Совета директоров АО «Рубин» 20.05.2022 утверждены Программа отчуждения непрофильных активов и реестр непрофильных активов АО «Рубин» (протокол заседания Совета директоров Общества от 20.05.2022 № 14/2021-2022).

Реестр непрофильных активов АО «Рубин» не содержит непрофильных активов, подлежащих реализации, план по реализации непрофильных активов не утверждался.



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ФИНАНСОВО -
ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
РЕЗУЛЬТАТЫ

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
2022

Раздел 4. Финансово-экономические результаты отчетного года¹

4.1. Основные финансово-экономические показатели

Расчет показателей финансового состояния Общества основан на данных бухгалтерской отчетности.

Наименование показателя	2020 год	2021 год	2022 год
Выручка	445 561	706 944	954 769
Себестоимость продаж	(461 546)	(534 998)	(546 348)
Прибыль (убыток) от продаж	(112 597)	55 841	266 211
Чистая прибыль (убыток)	(43 224)	32 697	207 524
Нераспределенная прибыль	1 586 981	1 618 496	1 826 423

Значение показателей «Нераспределенная прибыль», «Внеоборотные активы» и «Чистые активы» в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и настоящем Годовом отчете Общества за 2022 год (по итогу 2021 года) изменено по сравнению с указанными показателями в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и Годовом отчете Общества за 2021 год по следующему основанию.

С 2022 года Общество применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (утвержден приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17.09.2020 № 204н). При этом, пересмотр сроков полезного использования основных средств в сторону увеличения повлиял на увеличение нераспределенной прибыли, внеоборотных активов и чистых активов на начало 2022 года.

Основными факторами, существенно повлиявшими на формирование экономических показателей за 2022 год, являются:

- введение против Российской Федерации дополнительных международных экономических санкций, начиная с февраля 2022 года;

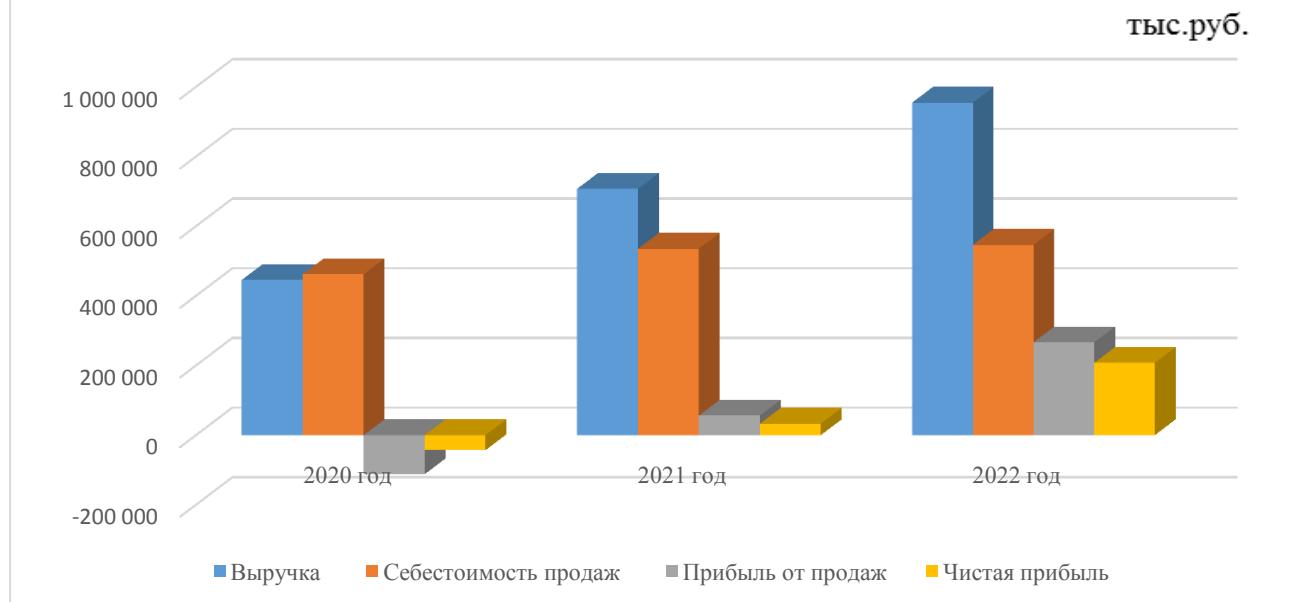
- перенаправление туристических потоков с международных направлений на внутренний туризм.

Результатом воздействия этих факторов явилась общая нестабильность экономической ситуации в стране и в мире.

Дополнительным фактором явился рост инфляции выше прогнозного уровня и падение покупательной способности населения в 2022 году.

¹ В настоящем разделе сумма частей целого не всегда равна итогу из-за применяемого арифметического округления.

**Динамика основных финансово-экономических показателей
АО «Рубин» в 2020-2022 гг.**

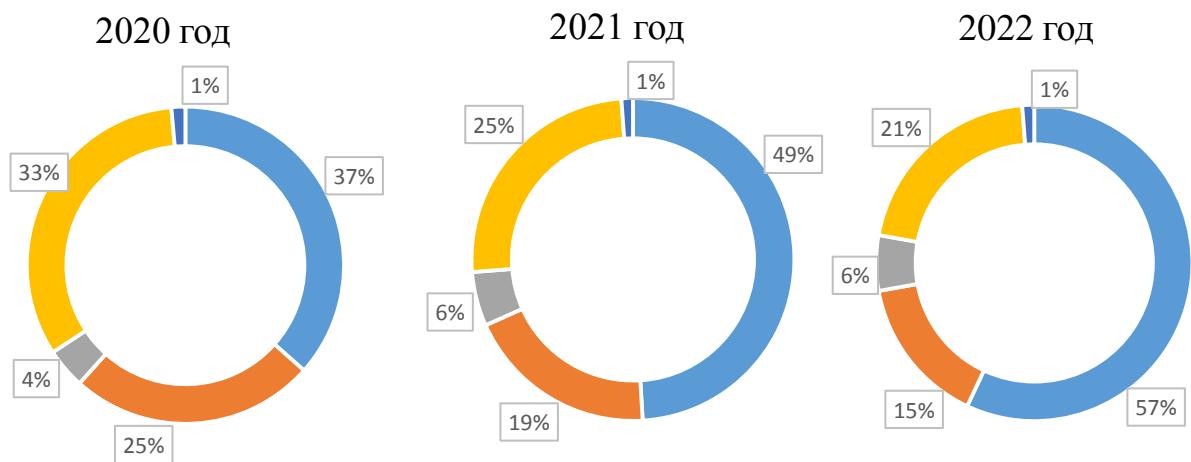


Структура выручки в разрезе по сегментам

Наименование показателя	2020 год	2021 год	2022 год
Выручка, в том числе:	445 561	706 944	954 769
Океанариум, в том числе выручка по договорам с юридическими лицами - 8 022 тыс. руб.	162 845	346 493	544 676*
Аренда площадей в ТРК «Планета Нептун», в том числе аренда парковки – 10 053 тыс. руб.**	111 738	136 211	145 056
Магазин сувениров	18 360	38 419	54 098
Имущественный комплекс МДЦ «Нептун»	146 246	177 326	200 018
<i>Прочие поступления</i>	<i>6 316</i>	<i>8 120</i>	<i>10 911</i>

* В за 2022 год выручка по Океанариуму показана без учета выручки по договорам с юридическими лицами. Выручка по безналичным договорам в ГБО включена в строку «Прочие».

** В годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год выручка от аренды площадей показана без учета выручки от аренды парковки. Выручка от аренды парковки в ГБО включена в строку «Прочие».



- Океанариум
- Магазин сувениров
- Прочие поступления
- Аренда площадей в ТРК «Планета Нептун»
- Имущественный комплекс МДЦ «Нептун»

В 2022 году Обществу удалось достичь роста выручки по различным направлениям деятельности в отношении к прошлому отчетному периоду.

По сравнению с 2021 годом самый большой рост выручки произошел по океанариуму и по магазину сувениров.

Выручка по океанариуму возросла на 198 183 тыс. руб. (+57%) и составила 544 676 тыс. руб. (выручка по океанариуму за 2021 год составила 346 493 тыс. руб.).

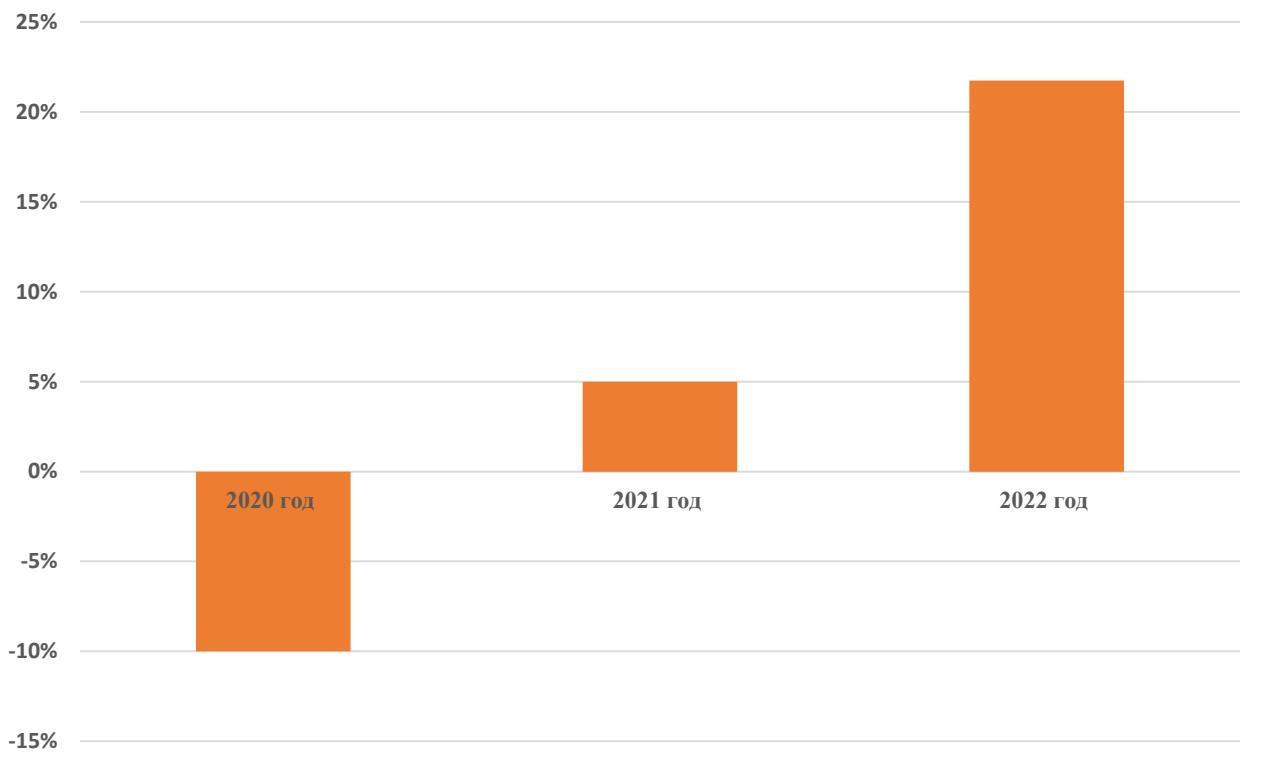
Выручка по магазину сувениров возросла в 2022 году на 15 679 тыс. руб. (+41%) и составила 54 098 тыс. руб. (выручка по магазину за 2021 год составила 38 419 тыс. руб.).

Увеличение выручки связано с резким ростом посещаемости океанариума в результате развития внутреннего туризма в условиях действия экономических санкций.

Показатели рентабельности

Наименование показателя	Формула для расчета	2020 год	2021 год	2022 год
Общая рентабельность	$\frac{\text{чистая прибыль}}{\text{выручка от реализации}}$	-10%	5%	22%
Рентабельность продаж	$\frac{\text{прибыль от продаж}}{\text{выручка от реализации}}$	-25%	8%	28%
Рентабельность продукции	$\frac{\text{прибыль от продаж}}{\text{себестоимость}}$	-24%	10%	49%

Общая рентабельность



Показатели достаточности собственных средств

Одна из важнейших характеристик финансового состояния предприятия - стабильность его деятельности в долгосрочной перспективе или финансовая устойчивость.

Наименование показателя	Формула для расчета	2020 год	2021 год	2022 год
Коэффициент общей финансовой независимости (автономии)	<i>собственный капитал / активы</i>	0,95	0,87	0,89
Коэффициент обеспеченности собственными средствами	<i>(собственный капитал - внеоборотные активы) / оборотные активы</i>	0,80	0,54	0,73
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств	<i>заемные средства/ собственный капитал</i>	0,06	0,15	0,13
Рентабельность собственного капитала	<i>чистая прибыль/ собственный капитал</i>	-2,7%	2,0%	11,3%

Коэффициент финансовой независимости показывает долю активов организации, которые покрываются за счет собственного капитала (обеспечиваются собственными источниками формирования). Показатель коэффициента не должен быть менее 0,5. Чем выше значение коэффициента, тем лучше финансовое состояние компании и выше финансовая независимость предприятия. Показатель в Обществе стабильно имеет значение более 0,5, что демонстрирует высокий уровень независимости Общества от заемных средств.

Коэффициент обеспеченности собственными средствами показывает долю оборотных активов компании, финансируемых за счет собственных средств предприятия. Коэффициент обеспеченности собственными средствами рассчитывается для оценки платежеспособности предприятия. Согласно нормативным документам, нормальное значение коэффициента

обеспеченности собственными средствами должно составлять не менее 0,1. Показатель в Обществе стабильно имеет значение более 0,1. Это означает, что структуру баланса АО «Рубин» можно признать удовлетворительной.

Коэффициент соотношения заемных и собственных средств. Экономический смысл коэффициента соотношения заемных и собственных средств состоит в определении, сколько единиц заемных финансовых ресурсов приходится на единицу источников собственных средств. Рекомендуемое значение коэффициента меньше 1. Значение показателя по данным бухгалтерской отчетности АО «Рубин» отражает финансовую устойчивость и независимость предприятия от заемного капитала и обязательств.

Рентабельность собственного капитала дает представление о доходах, которые предприятие зарабатывает для акционеров. Показатель определяет эффективность использования капитала, инвестированного собственниками предприятия. Данный показатель увеличился по сравнению с 2021 годом.

4.2. Информация о состоянии чистых активов

На протяжении последних лет стоимость чистых активов Общества значительно превышает размер уставного капитала, что полностью удовлетворяет требованиям, установленным нормативными актами к величине чистых активов и свидетельствует о высоком уровне финансовой устойчивости Общества.

Динамика чистых активов в 2020-2022 гг.

тыс. руб.

Отчетная дата	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Чистые активы	1 601 992	1 633 507	1 841 434
Уставный капитал	49	49	49
Разница	1 601 943	1 633 458	1 841 385

4.3. Сведения о распределении чистой прибыли, полученной в отчетном году

Документ, регламентирующий дивидендную политику, органами управления Общества в 2022 году не утверждался.

Годовым Общим собранием акционеров АО «Рубин» от 23.06.2022 (протокол годового Общего собрания акционеров Общества от 24.06.2022 № 1/2022) принято следующее решение:

1. Чистую прибыль в размере 583 400,00 рублей направить на:
 - 1.1. Дивиденды - 400,00 рублей.
 - 1.2. Выплаты социального характера (предусмотренные коллективным договором Общества или решением Совета директоров Общества) - 583 000,00 рублей.
2. Чистую прибыль в размере 32 113 282,18 рублей оставить нераспределенной.

Сведения о выплате дивидендов по акциям Общества

руб.

Период	Обыкновенные акции		Привилегированные акции	
	Общий размер дивидендов	Размер дивидендов на одну акцию	Общий размер дивидендов	Размер дивидендов на одну акцию
2020 (за 2019)	15 365 617,30	68,71	1 374 200,00	68,71
2021 (за 2020)	-	-	400,00	0,02
2022 (за 2021)	-	-	400,00	0,02

Дивиденды по акциям Общества выплачены полностью и в установленный срок. Задолженность по выплате дивидендов отсутствует.

Ключевые показатели эффективности

В 2022 году и начале 2023 года органами управления АО «Рубин» введены в действие документы, регламентирующие систему ключевых показателей эффективности (далее - КПЭ), которая необходима для объективной оценки деятельности Общества, Генерального директора и сотрудников, входящих в перечень руководящих должностей, утвержденный в составе положения об оплате труда, компенсационных и социальных выплатах руководящему составу акционерного общества «Рубин», утвержденного решением Совета директоров АО «Рубин» 26.01.2023 (протокол заседания Совета директоров Общества от 26.01.2023 № 9/2022-2023).

Далее представлены действующие документы с реквизитами:

1. положение об оплате труда, компенсационных и социальных выплатах единоличному исполнительному органу АО «Рубин», утвержденное решением Совета директоров АО «Рубин» 10.01.2022 (протокол заседания Совета директоров Общества от 10.01.2022 № 8/2021-2022);
2. положение о системе ключевых показателей эффективности деятельности, применяемых в целях определения размера вознаграждения руководящего состава АО «Рубин», утвержденное приказом Генерального директора от 30.09.2022 № 39-К;
3. положение об оплате труда, компенсационных и социальных выплатах руководящему составу акционерного общества «Рубин», утвержденное решением Совета директоров АО «Рубин» 26.01.2023 (протокол заседания Совета директоров Общества от 26.01.2023 № 9/2022-2023).

Решением Совета директоров АО «Рубин» 04.07.2022 (протокол заседания Совета директоров Общества от 04.07.2022 № 1/2022-2023) утверждена карта КПЭ единоличного исполнительного органа АО «Рубин» на период с 01.01.2022 по 31.12.2022. Карта КПЭ содержит финансово-экономические и индивидуальные показатели КПЭ, а также методики их расчета. В разделе указаны прогнозные значения. Итоговая степень достижения ключевых показателей эффективности деятельности за отчетный год утверждается отдельным решением Совета директоров Общества в порядке, предусмотренном положением о системе ключевых показателей эффективности деятельности, применяемых в целях определения размера вознаграждения руководящего состава АО «Рубин» (III квартал года, следующего за отчетным). По предварительной оценке, проводимой Обществом в соответствии с ранее утвержденными нормативными актами, большая часть показателей карты КПЭ будет выполнена в рамках границ расчета или перевыполнена.

Перечень и целевые значения ключевых показателей эффективности деятельности Общества на 2022 год

Категория КПЭ	Наименование	Целевое значение	Прогноз исполнения
Финансово-экономические КПЭ	Рентабельность по чистой прибыли	5,9%	21,7%
	Выручка от реализации	877 млн руб.	955 млн руб.
	Предельный размер административно-управленческих расходов	220 млн руб.	262 млн руб.
Инд. ив	Выполнение инвестиционного плана на 2022 год	100%	46%

Категория КПЭ	Наименование	Целевое значение	Прогноз исполнения
	Достижение целевого значения величины дохода от управления недвижимым имуществом (в результате передачи в аренду и оказания иных услуг, предусматривающих передачу недвижимого имущества в пользование третьим лицам)	270 млн руб.	267 млн руб.
Показатели диверсификации	Отношение Долг/EBITDA	0%	0%
	Отсутствие тяжелых, групповых несчастных случаев и несчастных случаев со смертельным исходом	0	0
	Соблюдение сроков и качества исполнения решений органов управления Общества	100%	92%

В 2023 году Обществом проводится поэтапное приведение системы оплаты труда сотрудников из перечня руководящих должностей в соответствие с системой КПЭ путем переоформления локальных нормативных актов и заключения дополнений к трудовым договорам.



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
2022

Раздел 5. Корпоративное управление

Процедуры корпоративного управления АО «Рубин» соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области корпоративного права и строятся на принципах, заложенных в кодексе корпоративного управления, одобренном Центральным Банком Российской Федерации.

Политика корпоративного управления в АО «Рубин» реализуется на основании действующего законодательства Российской Федерации и Устава Общества.

АО «Рубин» обеспечивает акционерам возможность участия в управлении Обществом и ознакомления с информацией о деятельности Общества в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», Федеральным законом от 22.04.1996 № - 39 ФЗ «О рынке ценных бумаг» и нормативными правовыми актами Центрального Банка Российской Федерации.

Основными принципами политики Общества в области корпоративного управления являются:

- обеспечение защиты прав и интересов акционеров и создание максимально благоприятной возможности для участия акционеров в общих собраниях;
- обеспечение эффективного взаимодействия Совета директоров с исполнительным органом Общества и разграничение их полномочий и ответственности;
- обеспечение прозрачности деятельности для акционеров и других заинтересованных лиц.

АО «Рубин» является непубличным акционерным обществом и не осуществляет публичное размещение ценных бумаг, однако раскрывает сведения о деятельности Общества в объеме, соответствующем требованиям Законодательства Российской Федерации для обществ с количеством акционеров более 500 и зарегистрировавшим проспект ценных бумаг.

В рамках сложившейся геополитической обстановки объемы раскрытия информации в 2022 году сократились, при этом Общество соблюдало разумный баланс между открытостью и соблюдением коммерческих интересов. Акционеры, как и ранее, могли видеть проводимую Советом директоров работу, решения годового Общего собрания акционеров.

Основными каналами раскрытия информации АО «Рубин» являются:

1. Официальный сайт Общества в сети Интернет: <https://rubingroup.ru/>.
2. Сайт уполномоченного агентства «ПРАЙМ», адрес электронной страницы: <https://disclosure.1prime.ru/Portal/Default.aspx?emId=7809002741>.

3. Сайт Единого федерального реестра о фактах деятельности юридических лиц: <https://fedresurs.ru/company/91dd98ba-a444-4a57-9d2d-b9d0c50073b9>. Раскрытие информации на вышеуказанном сайте происходит в соответствии со статьей 7.1 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

В 2023 году часть раскрываемой информации, предусмотренной для публикации законодательством Российской Федерации, автоматически закрывается для публичного ознакомления в связи с действием санкционных ограничений.

2022 год и начало 2023 года для корпоративного управления Общества стали насыщенными и полными событий:

- Советом директоров рассмотрен комплекс вопросов, связанных с порядком установления и непосредственно установлением ключевых показателей эффективности руководящему составу работников Общества. Решения по указанным вопросам вводят прозрачную систему мотивации в Обществе;
- рассмотрены и согласованы существенные условия сделок, которые являются выгодными для финансово-хозяйственной деятельности Общества в долгосрочной перспективе;
- Советом директоров Общества утверждены документы, регламентирующие внутреннюю деятельность АО «Рубин», в том числе изменения в положение о закупочной деятельности, бюджет Общества на 2022 год;
- впервые решением Совета директоров Общества утвержден план работы и ключевых задач корпоративного секретаря, а также план работы Совета директоров Общества. Указанные

- документы структурируют работу корпоративного управления и позволяют избежать нарушения сроков по важным направлениям работы Общества;
- Генеральным директором утвержден внутренний документ, регламентирующий порядок и сроки подготовки материалов для вынесения вопросов повестки дня на заседание Совета директоров Общества;
 - решением годового Общего собрания акционеров утвержден новый Устав Общества.

В 2023 в целях развития корпоративного управления в Обществе запланировано:

- введение в действие актуальной информационной политики АО «Рубин» с целью обеспечения контроля сведений, подлежащих публикации в открытых источниках;
- оптимизация системы подготовки материалов для вынесения вопросов повестки дня на рассмотрение Совета директоров Общества;
- утверждение планов работы Корпоративного секретаря и Совета директоров Общества.

5.1. Структура органов управления и контроля

В соответствии с Уставом АО «Рубин» органами управления и контроля за финансово - хозяйственной деятельностью Общества являются:



5.2. Общее собрание акционеров

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров. Общее собрание акционеров осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом Общества. Общее собрание акционеров принимает наиболее важные решения, касающиеся принципиальных изменений в управлении Обществом, таких как:

- внесение изменений и дополнений в Устав Общества или утверждение Устава в новой редакции;
- утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов управления Общества;
- избрание органов управления и контроля Общества - Совета директоров и Ревизионной комиссии;
- реорганизация Общества;
- изменение уставного капитала;
- распределение прибыли;
- принятие решения о выплате членам Совета директоров вознаграждений и компенсаций расходов, связанных с исполнением ими функций членов Совета директоров и установление размера таких вознаграждений и компенсаций.

За отчетный период 23.06.2022 проведено Общее собрание акционеров со следующей повесткой дня:

Реквизиты протокола	Вопросы повестки дня
Протокол от 24.06.2022 № 1/2022	<ol style="list-style-type: none">1. Утверждение годового отчета Общества.2. Утверждение годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.3. Распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов) и убытков Общества по результатам отчетного года.4. Определение даты, на которую в соответствии с решением о выплате (объявлении) дивидендов определяются лица, имеющие право на их получение5. Избрание членов Совета директоров Общества.6. Избрание членов Ревизионной комиссии Общества.7. Утверждение аудитора Общества.8. Утверждение устава Общества в новой редакции.

5.3. Совет директоров

В отчетном году проведено 17 заседаний Совета директоров (все в заочной форме).

Общее количество рассмотренных вопросов - 40, в том числе:

- кадровые вопросы - 10;
- утверждение и рассмотрение внутренних документов Общества - 9;
- одобрение сделок - 3;
- вопросы, связанные с организацией работы Совета директоров и проведением Общих собраний акционеров Общества - 18.

Положение о вознаграждениях и компенсациях, выплачиваемых членам Совета директоров АО «Рубин», устанавливающее критерии определения размера и порядка выплат вознаграждений и компенсаций членам Совета директоров Общества, утверждено внеочередным общим собранием акционеров 15.05.2020 (протокол внеочередного Общего собрания акционеров Общества от 19.05.2020 № 1/2020).

В отчетном периоде годовым Общим собранием акционеров решение о выплате членам Совета директоров Общества вознаграждений и компенсаций не выносилось на повестку дня.

5.4. Корпоративный секретарь

Деятельность корпоративного секретаря АО «Рубин» регулируется условиями трудового договора, а также Уставом Общества. Корпоративный секретарь АО «Рубин» функционально подчиняется председателю Совета директоров АО «Рубин», административно Генеральному директору АО «Рубин».

Положение о корпоративном секретаре Советом директоров Общества не утверждалось.

Решение о выплате вознаграждения Корпоративному секретарю по итогам работы за 2021 год Советом директоров в отчетном году не принималось.

Вознаграждение Корпоративного секретаря регламентируется положением об оплате труда, компенсационных и социальных выплатах руководящему составу акционерного общества «Рубин», утвержденным решением Совета директоров АО «Рубин» 26.01.2023 (протокол заседания Совета директоров Общества от 26.01.2023 № 9/2022-2023).

Корпоративный секретарь не имеет в собственности акций Общества. Сделок по приобретению/отчуждению акций общества в отчетном периоде не совершал.

Ключевые функции и компетенции

1. Подготовка, проведение и поддержка эффективной работы Совета директоров в соответствии с требованиями законодательства, Устава и внутренних документов Общества.
2. Подготовка и проведение Общего собрания акционеров в соответствии с законодательством, Уставом Общества.
3. Контроль за исполнением решений органов управления Общества.
4. Организация текущего взаимодействия Общества с акционерами, координация действий Общества по защите прав и интересов акционеров.

5.5 Единоличный исполнительный орган

Генеральный директор является единоличным исполнительным органом Общества и действует на основании Устава Общества. Генеральный директор организует выполнение решений общих собраний акционеров и Совета директоров и осуществляет руководство текущей деятельностью Общества.

По условиям трудового договора Генеральному директору по итогам работы за отчетный год может быть выплачена годовая премия.

Решением Совета директоров АО «Рубин» 14.09.2022 (протокол заседания Совета директоров Общества от 14.09.2022 № 5/2022-2023) в связи с получением АО «Рубин» в 2021 году чистой прибыли, в соответствии положениями действовавшего в 2021 году трудового договора утвержден размер и выплачено вознаграждение единоличному исполнительному органу Общества в размере, утвержденном решением Совета директоров.

Размер годовой премии рассчитывается в соответствии с Положением об оплате труда, компенсационных и социальных выплатах единоличному исполнительному органу общества, утвержденным решением Совета директоров Общества 10.01.2022 (протокол заседания Совета директоров Общества от 10.01.2022 № 8/2021-2022).

5.6 Ревизионная комиссия

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества Общим собранием акционеров в соответствии с Уставом Общества избирается Ревизионная комиссия в составе 3 человек на срок до следующего годового Общего собрания акционеров.

Состав Ревизионной комиссии избран решением годового Общего собрания акционеров 17.06.2021 (протокол годового Общего собрания акционеров Общества от 21.06.2021 № 1/2021) и переизбран на новый срок решением годового Общего собрания акционеров 23.06.2022 (протокол годового Общего собрания акционеров Общества от 24.06.2022 № 1/2022):

В отчетном году проведено 2 заседания Ревизионной комиссии.

Ревизионной комиссией по итогам работы Общества за 2021 год в 2022 году выданы замечания и рекомендации. Руководствуясь указанными замечаниями, Совет директоров Общества

решением от 18.05.2022 (протокол заседания Совета директоров Общества от 18.05.2022 № 13/2021-2022) поручил Генеральному директору АО «Рубин» в течение 30 дней с момента принятия решения Советом директоров Общества представить Ревизионной комиссии АО «Рубин» план с перечнем мероприятий и указанием сроков их реализации по устранению замечаний, выявленных Ревизионной комиссией. План мероприятий подготовлен и реализован Обществом.

Положение о вознаграждении членов Ревизионной комиссии отсутствует. Вознаграждение членам Ревизионной комиссии в отчетном году не выплачивалось.



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

УПРАВЛЕНИЕ
РИСКАМИ И
ВНУТРЕННИЙ КОНТРОЛЬ

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
2022

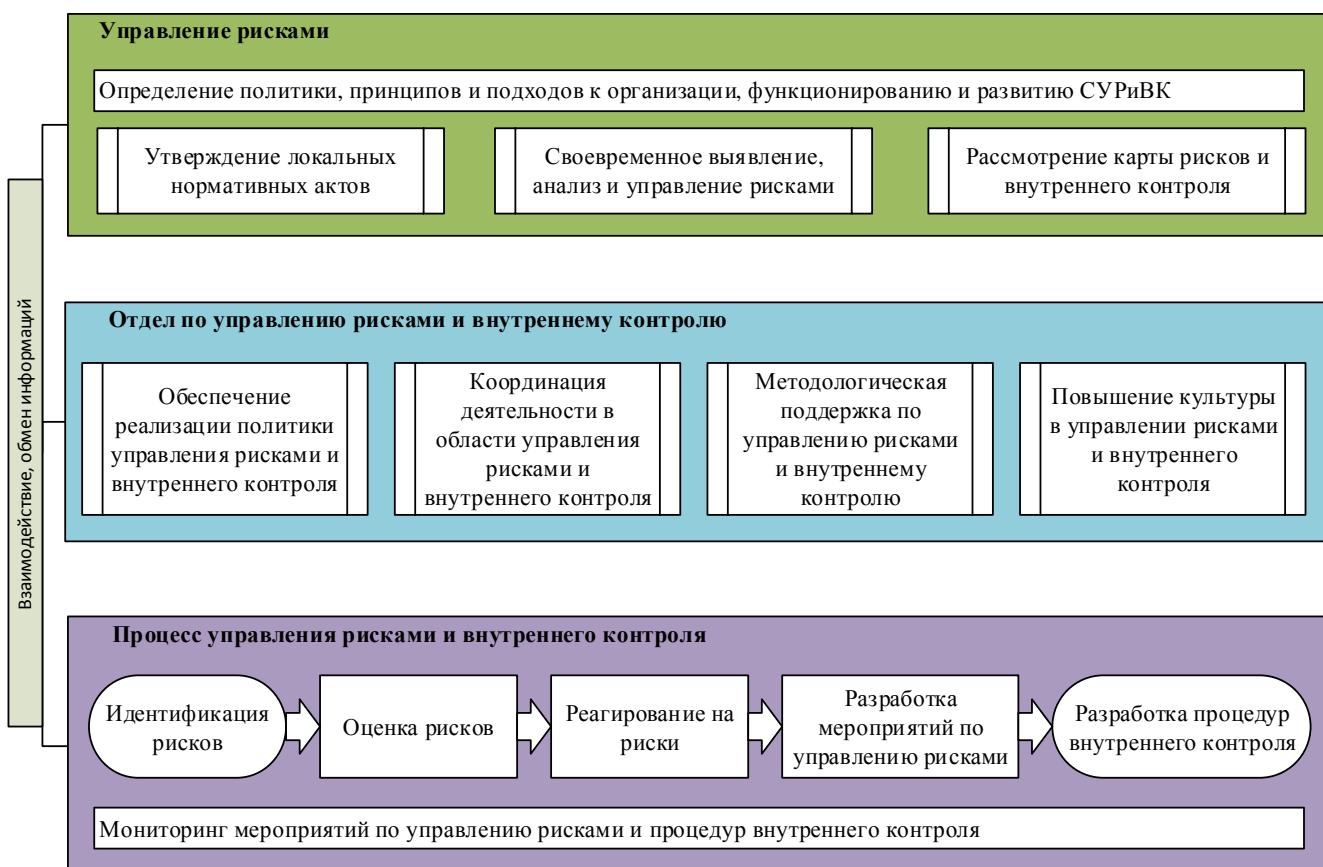


Раздел 6. Управление рисками и внутренний контроль

Система управления рисками и внутреннего контроля

Система управления рисками и внутреннего контроля (далее также СУРиВК) АО «Рубин» представляет собой совокупность субъектов управления, организационных мероприятий и процедур, направленных на достижение поставленных целей и задач.

Целью системы управления рисками и внутреннего контроля является обеспечение руководства организации независимой и объективной информацией о ходе выполнения работ, реализации задач, достижения целей.



Принципы и подходы к организации системы управления рисками в Обществе

Как любой экономический субъект, активно ведущий свою хозяйственную деятельность, АО «Рубин» неизбежно сталкивается с ситуациями неопределенности и риска, которые могут привести к негативным последствиям, начиная от упущеной выгоды, заканчивая прекращением деятельности Общества. Появление риска обусловлено неопределенностью динамично развивающейся внешней среды с одной стороны, и ограниченностью ресурсов с другой.

Основные принципы и подходы функционирования системы управления рисками и системы внутреннего контроля АО «Рубин» определены ведущими мировыми практиками риск-менеджмента.

Цели системы управления рисками и внутреннего контроля (СУРиВК) определены в Политике управления рисками и внутреннего контроля АО «Рубин», утвержденной решением Совета директоров Общества 27.08.2021 (протокол заседания Совета директоров Общества от 30.08.2021 № 5/2021-2022), разработанной с учетом рекомендаций международных профессиональных организаций в области управления рисками, внутреннего контроля и внутреннего аудита, и направлены на обеспечение разумной уверенности в достижении стоящих перед Обществом целей.

Система управления рисками и внутреннего контроля организована на основе следующих принципов:

- обратной связи - заключается в том, что возникновение любого отклонения в системе вызывает реакцию субъекта управления, направленную на поддержание системы в заданном состоянии;
- пропорциональности - заключается в обеспечении взаимного соответствия между субъектом и объектом контроля;
- функциональности - заключается в соответствии предмета контроля идентифицированным и существующим рискам;
- достоверности - принцип определяет, что данные, используемые для целей контроля, не имеют скрытых ошибок;
- ответственности - заключается в формализации готовности субъекта управления учитывать возможные последствия принятия решений и использования ресурсов и отвечать за них;
- оперативности - заключается в своевременности представления информации руководству организации;
- законности;
- регулярности оценки рисков нарушения сводного законодательства;
- должностной осмотрительности в части проверки контрагентов на предмет их соответствия требованиям сводного законодательства;
- информирования о действующем в Обществе внутреннем контроле соблюдения сводного законодательства, в том числе путем проведения обучения работников Общества на знание сводного законодательства;
- мониторинга эффективности функционирования внутреннего контроля соблюдения сводного законодательства и осуществления контроля за устранением выявленных нарушений;
- ответственности и неотвратимости наказания в части привлечения к ответственности виновных лиц за несоблюдение сводного законодательства;
- непрерывности функционирования внутреннего контроля соблюдения сводного законодательства в целях своевременного выявления признаков нарушения и пресечения нарушения сводного законодательства, а также в целях предупреждения их появления;
- совершенствования внутреннего контроля соблюдения сводного законодательства в Обществе.

Деятельность Общества по управлению рисками и внутреннему контролю ведется с учетом возможности страхования рисков или их передачи третьей стороне. А также применяются следующие методы воздействия на риск:

- принятие риска - принимается решение не предпринимать никаких действий по устранению риска, либо передать риск. При этом Общество принимает на себя все потери от реализации риска;
- избегание риска - отказ от деятельности, сопровождающейся неприемлемым уровнем риска;
- воздействие на риск - воздействие на источник риска (фактор), снижение вероятности или последствий риска;
- добор риска - принятие повышенного риска с целью улучшения эффективности деятельности.

Основные задачи управления рисками и внутреннего контроля:

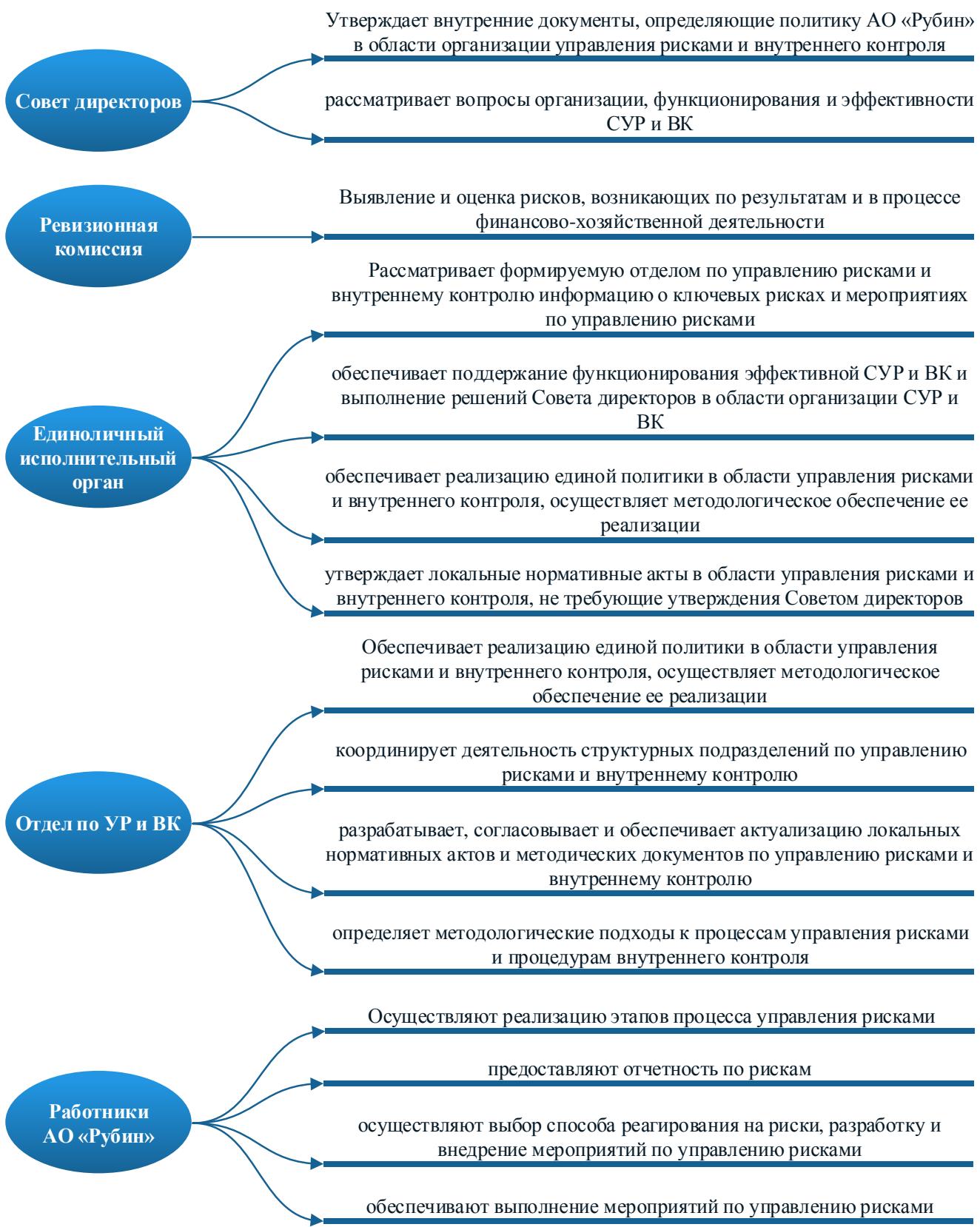
- своевременное выявление, анализ и управление рисками в деятельности Общества и снижение до приемлемого уровня их негативных последствий;
- полнота и достоверность финансовой, бухгалтерской, статистической, управленческой и другой отчетности Общества;
- выполнение финансово-хозяйственных планов Общества;
- сохранность активов Общества;
- экономичное и эффективное использование ресурсов Общества;
- соблюдение требований действующего законодательства РФ, локальных нормативных актов, регламентов и процедур, установленных в Обществе;
- противодействие коррупции в Обществе.

Участники системы управления рисками и внутреннего контроля АО «Рубин»

Управление рисками и внутренний контроль в Обществе осуществляют:

- Совет директоров Общества;
- Ревизионная комиссия;
- единоличный исполнительный орган;
- отдел по внутреннему контролю и управлению рисками;
- другие сотрудники Общества на всех уровнях, и при этом каждый несет ответственность за управление рисками в соответствующей части.

Ответственность за обеспечение функционирования системы возложена на отдел по внутреннему контролю и управлению рисками, который непосредственно подотчетен единоличному исполнительному органу АО «Рубин».



Перечень ключевых мер, направленных на совершенствование системы управления рисками и внутренний контроль, реализованными Обществом в отчетном году

В отчетном году проводились мероприятия по управлению рисками и внутреннему контролю выполняемых работ. Был сделан акцент на выявление рисков, в наибольшей степени влияющих на результаты реализации проектов и разработку эффективной системы мероприятий по их сокращению до приемлемого уровня.

В настоящее время Общество продолжает ставить перед собой задачи по совершенствованию функций внутреннего контроля и аудита в части обеспечения комплексной работы по управлению рисками и внутреннему контролю на регулярной основе, четкому разграничению ответственности за наступление рисковых событий между различными направлениями деятельности и уровнями управления.

В 2022 году для снижения рисков по работе с контрагентами АО «Рубин» произведена закупка программы «КонтурФокус», которая дает полную объективную информацию по истории финансово-хозяйственной деятельности контрагентов (информация по изменениям юридического адреса, смене директора, налогам и сборам, задолженностям, арбитражным судам и процедурам банкротства). Программа помогает отделу по внутреннему контролю и управлению рисками:

- осуществлять ежедневную проверку счетов поставщиков услуг и арендаторов АО «Рубин» на предмет смены руководителей и право подписи в соответствии с доверенностью, действительность реквизитов и наличие заблокированных счетов, появления исполнительных производств и судебных разбирательств. При выявлении существенных рисковдается письменное заключение;
- делать обобщенное письменное заключение по предполагаемым контрагентам при заключении новых договоров с целью выявления существенных рисков и принятия решения, которое приобщается к договору;
- отслеживать реестр неблагонадежных контрагентов (поставщиков и арендаторов);
- делать объективный анализ по деятельности поставщиков - участников закупки и дать необходимые разъяснения при проведении закупок для деятельности АО «Рубин».

В целях минимизации рисков, в части задержки выплаты арендаторами текущих и обязательных платежей по договорам аренды, отделом по внутреннему контролю и управлению рисками проводятся проверки на наличие задолженностей по выставленным арендаторам счетам на оплату. Формируется полный отчет по финансовой ситуации арендатора и даются рекомендации по снижению долговой нагрузки.

В целях минимизации рисков, в части террористической угрозы и обеспечении антитеррористической защищенности объектов АО «Рубин» проведены следующие мероприятия:

- выставлено 3 дополнительных поста охраны возле Океанариума для усиления охраны общественного порядка и обеспечении антитеррористической защищенности объектов АО «Рубин» на основании Распоряжения Генерального директора АО «Рубин» от 24.10.22 № ГД/483 в целях исполнения Указа Президента Российской Федерации от 19 октября 2022 года № 757 «О мерах, осуществляемых в субъектах РФ в связи с Указом Президента Российской Федерации от 19 октября 2022 г. № 756» о введении базового уровня готовности в г. Санкт-Петербург;

- подготовка ответственных сотрудников АО «Рубин» к действиям в чрезвычайных ситуациях: в отчетном периоде проведены учения по эвакуации посетителей и персонала ТРК «Планета Нептун» в соответствии с приказом Генерального директора от 12.07.2019 № 35. Об организации Гражданской обороны, вопросов предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций в ТРК «Планета Нептун» и МДЦ «Нептун» и Положением о порядке действий должностных лиц в чрезвычайных ситуациях в здании ТРК «Планета Нептун»;

- проводились контрольные мероприятия по исполнению требований Положения о порядке действий должностных лиц в чрезвычайных ситуациях, а также по действующему с органами УМВД, ФСБ, МЧС, администрацией района паспорту безопасности ТРК «Планета Нептун»;

- заключены договоры с охранной организацией «Комбат Секьюрити» для обеспечения правопорядка и физической охраны объектов АО «Рубин».

Перечень внутренних документов, регламентирующих вопросы деятельности системы внутреннего контроля:

- Устав АО «Рубин», утвержденный решением годового Общего собрания акционеров 23.06.2022 (протокол годового Общего собрания акционеров Общества от 24.06.2022 1/2022);
- положение о Совете директоров АО «Рубин», утвержденное решением внеочередного Общего собрания акционеров ЗАО «Рубин» 15.05.2020 (протокол внеочередного Общего собрания акционеров Общества от 19.05.2020 № 1/2020);
- положение о закупке ЗАО «Рубин», утвержденное решением Совета директоров ЗАО «Рубин» 27.12.2019 (протокол заседания Совета директоров Общества от 27.12.2019 № 3/2019-2020);
- приказ Генерального директора ЗАО «Рубин» от 30.09.2014 № 5/14 (Раздел 3. Организация внутреннего контроля) о проведении мероприятий по осуществлению внутреннего контроля;
- положение о внутреннем контроле и управлении рисками АО «Рубин», утвержденное приказом Генерального директора АО «Рубин» от 25.11.2020 № 71/1;
- политика управления рисками и внутреннего контроля АО «Рубин», утвержденная решением Совета директоров АО «Рубин» 27.08.2021 (протокол заседания Совета директоров Общества от 30.08.2021 № 5/2021 - 2022);
- положение о порядке действий должностных лиц в чрезвычайных ситуациях в здании ТРК «Планета Нептун», утвержденное приказом Генерального директора ЗАО «Рубин» от 27.12.2018 № 57;
- приказ Генерального директора ЗАО «Рубин» «Об организации Гражданской обороны, вопросов предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций в ТРК «Планета Нептун» и МДЦ «Нептун» от 12.07.2019 № 35;
- порядок внутреннего контроля соблюдения требований сводного законодательства в АО «Рубин», утвержденный приказом Генерального директора АО «Рубин» от 16.11.2021 № 8;
- методика выявления и оценки рисков в АО «Рубин», утвержденная приказом Генерального директора АО «Рубин» от 29.11.2021 № 9;
- распоряжение Генерального директора АО «Рубин» об усилении охраны общественного порядка и обеспечении антитеррористической защищенности объектов АО «Рубин» на основании Указа Президента Российской Федерации от 19 октября 2022 года № 757 «О мерах, осуществляемых в субъектах РФ в связи с Указом Президента Российской Федерации от 19 октября 2022 г. № 756» о введении базового уровня готовности в г. Санкт-Петербург от 24.10.2022 № ГД/483.



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ОСНОВНЫЕ
ФАКТОРЫ
РИСКОВ

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
2022



Раздел 7. Основные факторы рисков, связанные с деятельностью Общества

Карта ключевых рисков в деятельности Общества за 2022 год

Вид риска	Описание риска	Практика (метод) управления риском	Результаты эффективности управления риском за отчетный год	Мероприятия по управлению рисками
Стратегические риски				
1. Отраслевые риски	<p>1. Риск снижения спроса и падения уровня арендных ставок на торговые и офисные площади.</p> <p>2. Риск снижения покупательского спроса на представленные в принадлежащих АО «Рубин» имущественных комплексах товары и услуги, а также снижения интереса к Океанариуму. Возможность появления в зоне территориального влияния принадлежащих АО «Рубин» объектов недвижимости новых объектов аналогичного назначения.</p> <p>3. Риск, связанный с введением экономических санкций, направленных на ограничение товарооборота. В связи с указанными ограничениями возникают сложности с пополнением коллекции животных для экспозиций Океанариума и сложности с поиском альтернативного оборудования для работы Океанариума и имущественных комплексов Общества.</p>	<p>Ведение гибкой ценовой политики при предоставлении услуг Обществом, сохранение добросовестных контрагентов.</p> <p>Внедрение контрольных процедур осуществляется во всех бизнес-процессах Общества посредством:</p> <ul style="list-style-type: none"> - регламентации бизнес-процессов и формализации контрольных процедур по результатам анализа бизнес-процессов; - разделения обязанностей и закрепления ответственности по выполнению контрольных процедур за конкретными структурными подразделениями и работниками. <p>В основе разработки и осуществления контрольных процедур лежат принципы риск-ориентированности и оптимальности. Общество стремится к оптимальному балансу комплекса мер реагирования и контрольных процедур и величины риска, т.е. избегает «избыточного» контроля и управления.</p> <p>Выполнение контрольных процедур осуществляется работниками Общества в соответствии с локальными нормативными актами, распорядительными, организационными и иными внутренними документами Общества.</p>	<p>Основные направления деятельности Общества показали положительную динамику в рамках финансовых показателей по выручке по сравнению с 2021 годом. При этом, заполняемость офисных помещений МДЦ «Нептун» сохранялся на уровне около 90%. Уровень заполняемости вакантных площадей в ТРК «Планета Нептун» также увеличивается с приходом новых якорных арендаторов.</p> <p>Выручка по имущественному комплексу МДЦ «Нептун» увеличилась на 22 692 тыс. руб. (13%). Выручка по имущественному комплексу ТРК «Планета Нептун» увеличилась на 225 498 тыс. руб. (43%).</p>	<p>Ведется постоянная работа по поддержанию эксплуатационных характеристик и повышению привлекательности объектов недвижимого имущества Общества.</p> <p>2. В целях развития основных направлений Общества:</p> <ul style="list-style-type: none"> - АО «Рубин» активно участвует в испытаниях различных моделей робототехнических комплексов, созданных АО «ЦКБ МТ «Рубин», обеспечивая наличие соответствующей среды для испытаний, и обслуживание моделей непосредственно на испытаниях; - создан новый карантинный аквариум на 6000 литров для передержки и лечения гидробионтов; - реализуются проекты: «Рыбы тропических морей», «Мурены», «Водный мир Африки», «Рыбы морских мелководий»; - проведены работы по ремонту ТРК «Планета Нептун», в том числе офисных помещений и учебных классов, газовой котельной; - заключен долгосрочный договор аренды с ПАО «Промсвязьбанк». Общество получило нового якорного арендатора. <p>В МДЦ «Нептун» проведены следующие работы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ремонт лифтового оборудования;

Вид риска	Описание риска	Практика (метод) управления риском	Результаты эффективности управления риском за отчетный год	Мероприятия по управлению рисками
				<p>- начат капитальный ремонт помещений номеров второго этажа гостиницы 1 очереди здания международного делового центра, а также оборудование номеров новой замковой системой;</p> <p>- проведены работы по ремонту помещений: 56 м² офисных помещений, 116 м² коридора 5 этажа, 153 м² помещений ресторанных комплексов, помещений спорткомплекса (зоны рецепции, бассейна, турецкой бани, фитнеса, площадок для сквоша, зала единоборств, общих раздевалок 5 этажа, мужской тренерской раздевалки 6 этажа, теннисного корта, сауны люкс);</p> <p>- подключена «виртуальная касса» для проведения онлайн оплат бронирования гостиницы и участия в программе «Кешбэк»;</p> <p>- проводится активная работа с клиентской базой, что позволило вернуть постоянных гостей и пополнить базу клиентов новыми предприятиями.</p> <p>В целях обеспечения высокого качества услуг и поддержания конкурентоспособности ресторана были проведены следующие работы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - косметический ремонт помещений ресторана; - приобретение и замена вышедшего из строя и устаревшего оборудования. <p>3. Проводится постоянный поиск надежных поставщиков и качественного</p>

Вид риска	Описание риска	Практика (метод) управления риском	Результаты эффективности управления риском за отчетный год	Мероприятия по управлению рисками
				оборудования. Проводится разработка технической документации с целью получения высококачественных услуг и работ в соответствии с ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ.
2. Финансовые риски	1. Инфляционный риск, влияющий на снижение покупательской способности населения и ожидаемых доходов и прибыли Общества в связи с ростом инфляции.	Регулирование риска объединяет следующие методы обработки и управления: 1) уклонение от риска; 2) уменьшение риска, в т.ч. - предупреждение (уменьшение вероятности) риска; - уменьшение последствий; - сегрегация риска (дробление); 3) передача риска в целях регулирования. Выполнение контрольных процедур (проверка контрагентов, внутренние ревизии) осуществляется работниками Общества в соответствии с локальными нормативными актами, распорядительными, организационными и иными внутренними документами Общества.	Размещение свободных финансовых средств на более выгодных условиях.	Для минимизации рисков и выбора более высокой процентной ставки на рынке финансовых услуг проводится мониторинг уполномоченных банков
3. Операционные риски	1. Риски транзакций бухгалтерии и финансовой службы: - риск ошибок платежных операций; - риск неисполнения платежного календаря; - риск неверного начисления налогов и сборов; - другие операционные риски финансово-экономических служб. 2. Риски работы с поставщиками: - число поставщиков, предоставляющих	Методы оценки и управления рисками в учете: - статистика убытков компаний, которые она понесла из-за нарушений в учете за весь прошлый период ее деятельности; - данные о нарушениях и стратегических несоответствиях, выявленных согласно управлениемской и фискальной учетным политикам в ходе внутреннего аудита учета и отчетности; - результаты внешних обязательных и	Своевременное исполнение обязательств по исполнению имеющихся платежей, в т.ч. по налогам и сборам. Отсутствие сбоев в работе с поставщиками. Отсутствие притворных сделок. Отложенная система взаимодействия при принятии стратегических	Отделом бухгалтерского и налогового учета и отчетности обеспечивается: - своевременное и правильное оформление бухгалтерских документов; - финансовая и кассовая дисциплина, законность списания с бухгалтерского баланса недостач, дебиторской задолженности и других потерь; - сохранность бухгалтерских

Вид риска	Описание риска	Практика (метод) управления риском	Результаты эффективности управления риском за отчетный год	Мероприятия по управлению рисками
	<p>услуги, которые нам требуются (в т.ч. монополисты и связанный с этим риск роста цен);</p> <ul style="list-style-type: none"> - наличие поставщиков, предлагающих услуги-субституты; - значимость сотрудничества для поставщика; - значительные издержки, связанные со сменой поставщика <p>3. Источники, связанные с действиями человеческого ресурса компании:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ошибки в действиях сотрудников; - ошибки в построении организационных, информационных и прочих систем; - ошибочная или неадекватная регламентация отдельных бизнес-процессов; - коррупционные риски. 	<p>инициативных аудитов;</p> <ul style="list-style-type: none"> - акты выездных и камеральных налоговых проверок с учетом последней даты их выполнения; - предварительный контроль (визирование документов), осуществляемый на этапе подготовки сделки и подтверждающий правомерность и целесообразность ее заключения; - постоянный мониторинг соответствия текущих документов предприятия установленным требованиям законодательства и внутреннего распорядка организации; - регулярная проверка контрагентов с помощью программы «КонтурФокус», а также проверка сайтов контрагентов для исключения организаций «однодневок»; - постоянный контроль расходования денежных средств по фактам хозяйственной жизни Общества, включая контроль работы систем дистанционного банковского обслуживания с немедленным уведомлением банка о прекращении расходных операций в случае блокирования доступа к системе неизвестными лицами; - контроль соотнесения перечисляемых денежных средств с исполнением встречных обязательств контрагентами, включая получение и оприходование материальных ценностей; - периодически не реже 1 раза в квартал проведение сверок расчетов с поставщиками и покупателями для подтверждения сумм 	<p>решений между службами и в отдельных бизнес-процессах.</p> <p>Отсутствие фактов коррупционных нарушений.</p>	<p>документов;</p> <ul style="list-style-type: none"> - своевременная передача первичных учетных документов для регистрации содержащихся в них данных в регистрах бухгалтерского учета, а также достоверность этих данных; - контроль эффективности комплекса мер по предупреждению нанесения экономического ущерба; - предотвращение принятия к бухгалтерскому учету документов, которыми оформляются не имеющие места факты хозяйственной жизни Общества, в том числе лежащие в основе мнимых и притворных сделок, пропусков или изъятий при регистрации объектов бухгалтерского учета в регистрах бухгалтерского учета, регистрации мнимых и притворных объектов бухгалтерского учета в регистрах бухгалтерского учета; предотвращение потерь информации, являющейся основой для составления бухгалтерской (финансовой), налоговой и иной отчетности Общества. Финансово-экономическим отделом осуществляется контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества в целях предотвращения неэффективного расходования денежных средств и исполнения бюджета. <p>Управлением основной</p>

Вид риска	Описание риска	Практика (метод) управления риском	Результаты эффективности управления риском за отчетный год	Мероприятия по управлению рисками
		<p>дебиторской и кредиторской задолженности;</p> <ul style="list-style-type: none"> - не реже 1 раза в месяц проведение сверки остатков по счетам бухгалтерского учета наличных денежных средств с остатками денежных средств по данным кассовой книги. - Обеспечение регулярного копирования информации, - своевременное закрытие временного периода во избежание искажения данных в программе бухгалтерского учета, - процедуры контроля фактического наличия и состояния объектов (инвентаризация, ограничение доступа и т.д.). 		<p>деятельностью осуществляется повышение результативности и эффективности деятельности Общества при сдаче имущества Общества в аренду и работе с ключевыми арендаторами; ежегодная организация оценки имущественного комплекса Общества с целью регламентации показателей арендных ставок и эффективного управления имуществом Общества.</p> <p>Отделом внутреннего контроля и управления рисками осуществляется контроль возможных фактов коррупции и «откатов» при осуществлении закупок, фактов применения к Обществу штрафных санкций, имущественных и финансовых потерь в результате противозаконных действий третьих лиц; контроль за соблюдением выполнений требований сводного законодательства требований Федеральных законов «О защите конкуренции», «О государственном оборонном заказе» и «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» в закупочной деятельности Общества.</p> <p>Корпоративный секретарь обеспечивает соблюдение Обществом законодательства Российской Федерации, Устава и внутренних документов Общества, гарантирующих реализацию прав и законных интересов акционеров Общества. А также</p>

Вид риска	Описание риска	Практика (метод) управления риском	Результаты эффективности управления риском за отчетный год	Мероприятия по управлению рисками
				<p>координирует работу Совета директоров в акционерном обществе и обеспечивает взаимодействие между акционерами с целью повышения эффективности управления и увеличения роста капитализации Общества.</p> <p>Отдел организации закупочной деятельности осуществляет контроль выполнения плана закупки, подготовки и оформления закупочной документации, ее учета и хранения.</p> <p>Отдел правового обеспечения осуществляет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - правовую защиту интересов Общества в его финансово-хозяйственной деятельности; - контроль на соответствие требованиям законодательства внутренних документов организаций. <p>Отделом кадров проводится профилактическая работа с кадрами Общества в целях предотвращения нарушения трудовой дисциплины и предупреждении коррупционных рисков.</p>
4. Правовые риски	1. Риски, связанные с изменением законодательства РФ в части, регулирующей деятельность коммерческих организаций.	1. Управление риском осуществляется отделом правового обеспечения путем <ul style="list-style-type: none"> - выявления нарушений либо отклонений от установленных правовых норм, предписаний компетентных органов, правовой модели; - выявления договорных рисков, связанных с закреплением в договорах 	Отсутствуют исковые требования и досудебные разбирательства по действующим и исполненным договорам	В целях минимизации данных рисков Общество постоянно проводит мониторинг законодательства РФ, базовых российских рекомендаций и стандартов, нормативных правовых актов РФ, внутренних нормативных документов Общества.

Вид риска	Описание риска	Практика (метод) управления риском	Результаты эффективности управления риском за отчетный год	Мероприятия по управлению рисками
	<p>2. Риски соблюдения сводного законодательства</p> <p>Соблюдение требований ФЗ «О защите конкуренции» от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ, ФЗ «О государственном оборонном заказе» от 29.12.2012 N 275-ФЗ и ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ (далее – сводное законодательство).</p>	<p>ответственности сторон за его нарушение;</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявления рисков из других непубличных правоотношений – отношения по использованию объектов интеллектуальной собственности; - выявления рисков из публичных правоотношений, связанных с участием организации в административном, уголовном или гражданском судопроизводстве. <p>2. Выполнение контрольных процедур осуществляется отделом по внутреннему контролю и управлению рисками Общества в соответствии с локальными нормативными актами, распорядительными, организационными и иными внутренними документами Общества.</p> <p>Значимость правового риска определяется величиной убытков Общества, которые могут включать в себя штрафы, выплаты по искам, судебные издержки, расходы на приведение в соответствие закону внутренних документов Общества, упущенную выгоду и расходы на устранение юридических ошибок.</p>	<p>Отсутствуют нарушения в деятельности АО «Рубин» при выполнении соблюдения требований сводного законодательства РФ.</p>	<p>2. В целях минимизации рисков организовано обучение ответственных лиц по данному направлению.</p>

Вид риска	Описание риска	Практика (метод) управления риском	Результаты эффективности управления риском за отчетный год	Мероприятия по управлению рисками
5.Тerrorистические риски	<p>Риск массовой гибели людей и разрушений имущественных комплексов АО «Рубин».</p> <p>Имущественные комплексы АО «Рубин» представляет собой ряд объектов массового скопления людей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ТРК «Планета Нептун», включая Океанариум, торговые и офисные помещения, кафе, подземный паркинг; - МДЦ «Нептун», включая офисные помещения, конференц-залы, ресторан, спорткомплекс, гостиницу. 	<p>Выполнение контрольных процедур осуществляется работниками Общества в соответствии с локальными нормативными актами, распорядительными, организационными и иными внутренними документами Общества.</p>	<p>Отсутствие чрезвычайных ситуаций на территории объектов, принадлежащих АО «Рубин»</p>	<p>В целях минимизации рисков были проведены мероприятия по обучению персонала, улучшено техническое оснащение, выставлены дополнительные 3 поста охраны общественного порядка и пр.</p>
6. Информационные риски	<p>1.Риски информационного обеспечения закупки: введение политических или экономических санкций иностранными государствами, совершающими недружественные действия в отношении Российской Федерации, граждан Российской Федерации или российских юридических лиц, влияющих на раскрытие информации Общества и ограничение участия Общества в рамках Федерального закона № 223-ФЗ на электронных площадках для закупок товаров и услуг.</p>	<p>1.Соблюдение требований Постановления Правительства РФ от 6 марта 2022 г. № 301 что основаниями неразмещения в единой информационной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг являются введение политических или экономических санкций иностранными государствами, совершающими недружественные действия в отношении Российской Федерации, граждан Российской Федерации или российских юридических лиц, и (или) введение иностранными государствами, государственными объединениями и (или) союзами и (или) государственными (межгосударственными) учреждениями иностранных государств или государственных объединений и (или) союзов мер ограничительного характера в отношении заказчика,</p>	<p>Отсутствие нарушений требований Постановления Правительства РФ от 6 марта 2022 г. № 301;</p>	<p>В целях минимизации рисков проводится:</p> <ul style="list-style-type: none"> - контроль за соблюдением требований Постановления Правительства РФ от 6 марта 2022 г. № 301; - требований по охране конфиденциальности; - мероприятия по безопасности в соответствии с локально-нормативными актами, распорядительными, организационными и иными внутренними документами Общества; - шифрование данных; - проведены мероприятия в связи с введением ограничений по исключению - обсуждений и передаче информации ограниченного доступа посредством мобильных телефонов и других незащищенных средств связи; - размещения в сети интернет, социальных

Вид риска	Описание риска	Практика (метод) управления риском	Результаты эффективности управления риском за отчетный год	Мероприятия по управлению рисками
		<p>осуществляющего закупку.</p> <p>2.Контроль за перечнем оснований неразмещения в единой информационной системе информации о поставщике (подрядчике, исполнителе), с которым заключен договор в соответствии с частью 16 статьи 4 Федерального закона «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».</p> <p>3.Анализ рисков информационной безопасности и оценка эффективности систем защиты информации на предприятии.</p> <p>Выполнение требований информационной безопасности осуществляется работниками Общества в соответствии с локальными нормативными актами, распорядительными, организационными и иными внутренними документами Общества.</p>	<p>Отсутствие утечки служебной информации и наличия угроз физической безопасности отношении работников Общества</p>	<p>сетях и мессенджерах персональных данных и иных личных сведений в целях снижения уровня публичности работников руководящего состава общества и членов их семей.</p> <p>Ежегодно проводится обучение сотрудников по вопросам соблюдения требований информационной безопасности.</p> <p>Наличие структурированной системы управления информационной безопасностью.</p> <p>Эффективная кадровая политика, направленная на назначение на ключевые посты сотрудников, обладающих знаниями в области информационной безопасности.</p>
7. Риски, связанные с пандемией COVID-19 и новыми штаммами	<p>Риски массового заражения на объектах АО «Рубин».</p> <p>Риски потерь ключевых арендаторов.</p> <p>Коронавирус COVID-19 и новые штаммы коронавируса «Дельта», «Омикрон» и «Кракен» представляют реальную угрозу не только для здоровья населения, но и серьезный риск в рамках осуществления непрерывной хозяйственно-экономической</p>	<p>Управление рисками на рабочем месте по COVID-19 – это применение методологий безопасности и гигиены труда в отношении средств контроля опасности для предотвращения заражения COVID-19 и его новыми штаммами.</p> <p>Надлежащий контроль опасностей на рабочем месте зависит от рабочего места и рабочего задания.</p> <p>Основан на оценке рисков источников влияния, серьезности вызова заболеваний в коллективе и факторов риска отдельных</p>	<p>1.Эффективно снижено количество случаев заражения сотрудников АО «Рубин».</p> <p>2.Сохранены ключевые контрагенты АО «Рубин», в том числе якорные арендаторы.</p> <p>3. Сокращение убытков от приостановки деятельности ресторана.</p>	<p>1.Проведение профилактических мероприятий со гласно разъяснениям Минтруда РФ и Роспотребнадзора;</p> <ul style="list-style-type: none"> - проведение гигиенических процедур, обеззараживание помещений, обеспечение средствами индивидуальной защиты работников, а также клиентов гостиничного, ресторанного, спортивного комплекса и Океанариума АО «Рубин»; <p>2.Проведение</p>

Вид риска	Описание риска	Практика (метод) управления риском	Результаты эффективности управления риском за отчетный год	Мероприятия по управлению рисками
	<p>деятельности Общества.</p> <p>В марте 2020 года из-за пандемии COVID-19 в России был введен карантин, который продолжается и в 2022 году, по условиям которого, в соответствии с Постановлениями Правительства Санкт-Петербурга от 13 марта 2020 года № 121 «О мерах по противодействию распространению в Санкт-Петербурге новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» и рекомендациями Роспотребнадзора, ряд организаций приостанавливали свою работу и в 2022 году в т.ч. В число таких организаций вошли физкультурно-спортивные организации, рестораны/кафе и Океанариум.</p> <p>Указанные виды деятельности осуществляются АО «Рубин».</p>	<p>работников, которые могут быть уязвимыми для заражения COVID-19 и его новых штаммов.</p>		<p>переговоров с ключевыми контрагентами АО «Рубин» в целях оптимизации арендных ставок и иных вопросов, позволяющих минимизировать потери, как АО «Рубин», так и контрагентов.</p> <p>3. Контроль за заселением гостиницы по QR-кодам и тестам ПЦР, а также контроль за посещением спортклуба по QR-кодам, посещением торгового комплекса «Планета Нептун» и Океанариума в соответствии с требованиями Постановлений Правительства Санкт-Петербурга от 13 марта 2020 года № 121 и рекомендаций Роспотребнадзора (в период их действия до 04.03.2022).</p> <p>4. Оптимизация работы ресторана, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - перевод деятельности ресторана в режим заводской столовой; - организация питания готовой еды на вынос.

Информация о неоконченных судебных разбирательствах, в которых Общество выступает в качестве истца или ответчика по иску о взыскании задолженности, с указанием суммы предъявленных требований

Сторона по делу: истец	Сторона по делу: ответчик/истец	Сторона по делу: процессуальный статус завода (истец/ответчик/третье лицо)	Суд, рассматривающий дело	Номер дела, присвоенный судом	Предмет спора (описание)	Сумма иска (в рублях)	Статус дела	Решение, дата вынесения/изготовления	Решение (резолютивная часть)
АО «Рубин»	АО «Рубин»	АО «Рубин»	АО «Рубин»	Мельничников Роман Васильевич	АО «Рубин»	АО «Рубин»	АО «Рубин»	АО «Рубин»	АО «Рубин»
ООО «Промышленные технологии и логистика»	ООО «Белитон»	ООО «Энтерпрайз»	ООО «Энергосфера-Иркутск»	АО «Рубин»	Ответчик	Ленинский районный суд г. Санкт-Петербург	33-19645/22	о восстановлении на работе и взыскании заработной платы за вынужденный прогул	1 235 390,88 рублей, госпошлина 14 407,97 рублей
ООО «ГСКРесурс»	Третье лицо/кредитор	«Белитон»	«Энтерпрайз»	АО «Рубин»	Истец	Арбитражный суд Иркутской области	A19-5164/2022	о взыскании текущей задолженности при введенной процедуре банкротства	533 971,00
АО «Рубин»	Истец	АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области	АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области	АО «Рубин»	Истец	АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области	A56-91294/2022	О взыскании задолженности по арендной плате	65 364,60
АО «Рубин»	Истец	АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области	АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области	АО «Рубин»	Истец	АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области	A56-78484/2022	О взыскании задолженности по арендной плате	280 683,65
АО «Рубин»	Истец	АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области	АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области	АО «Рубин»	Истец	АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области	A56-74816/2022	О взыскании задолженности по арендной плате	178 853,38
АО «Рубин»	Третье лицо/кредитор	АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области	АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области	АО «Рубин»	Рассматривается	О выплате ликвидируемым юридическим лицом суммы долга	A56-10614/2022	Рассмотрение дела завершено	131 707,00
						О включении требования в реестр требований кредиторов должника в период проведения процедуры конкурсного производства	A56-98885/2022	Рассматривается	337 200,00



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
2022

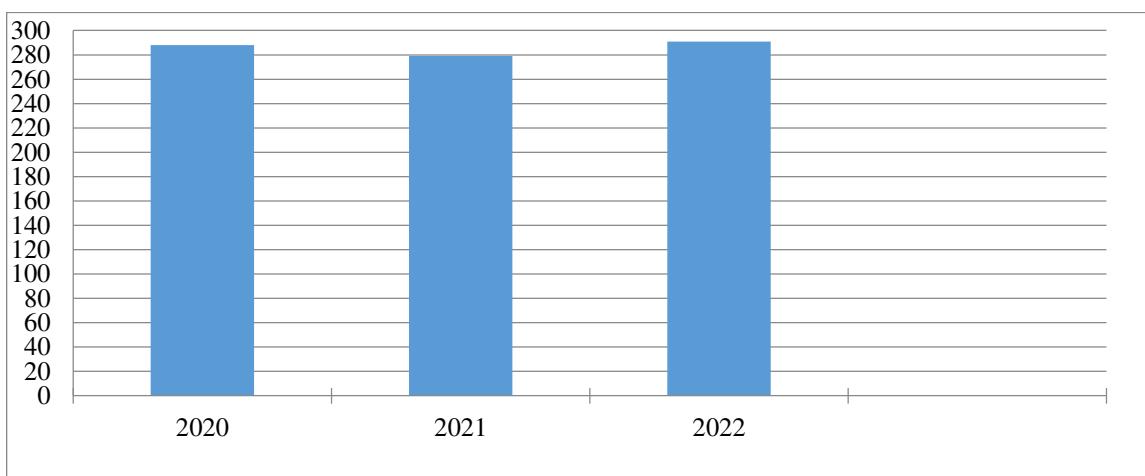
Раздел 8. Социальная ответственность

8.1. Управление персоналом

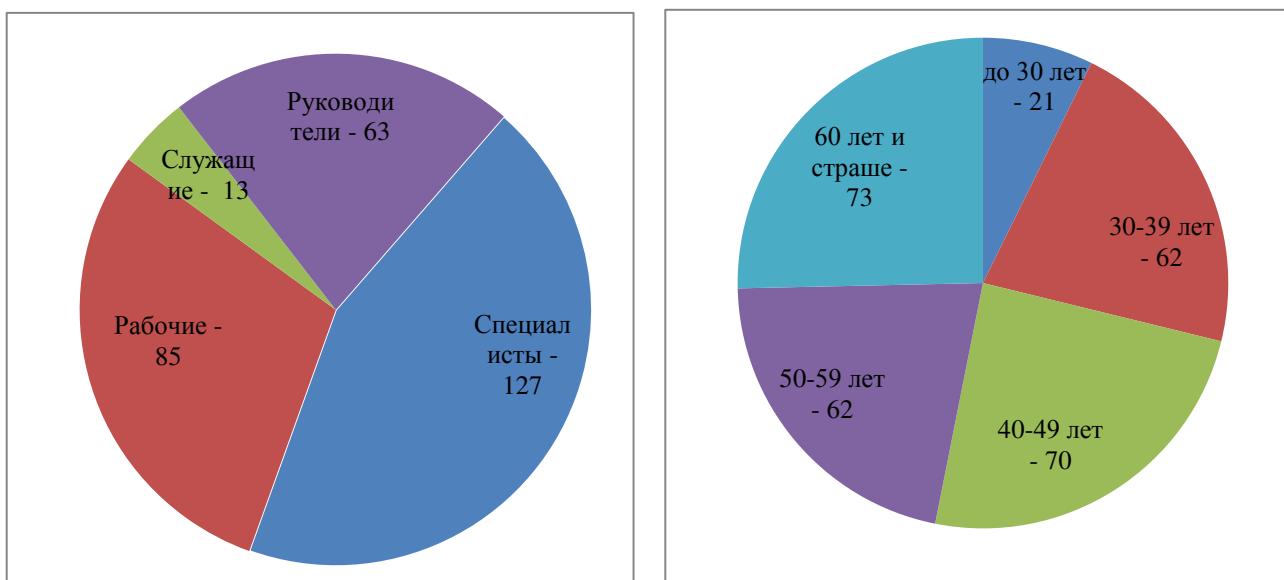
Сведения о персонале Общества

Персонал	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	Изменение 2022 г. к 2021 г.
Списочная численность на конец отчетного периода	155	294	288	279	288	3%
Среднесписочная численность за отчетный период	29	227	275	271	277	2,2%
Образовательный уровень:						
Доля работников, имеющих высшее образование	61%	48%	50%	53%	53%	0
Доля работников, имеющих полное среднее и среднее специальное образование	39%	52%	50%	47%	47%	0
Структура по категориям						
рабочие	53	123	83	79	85	7,5%
служащие	16	36	15	13	13	0
специалисты	69	111	125	122	127	4%
руководители	17	24	65	65	63	-3,1%
Возрастная структура						
до 30 лет	22	40	28	25	21	-16%
30-39 лет	48	57	66	62	62	0
40-49 лет	26	58	54	55	70	27%
50-59 лет	45	82	80	71	62	-12,6%
60 лет и старше	14	57	60	66	73	10,6%
Средний уровень заработной платы, руб.	85 025	65 793	58 631	62 376	68 481	6 105
Число работников, прошедших обучение за счет общества	18	125	39	48	69	44%

Списочная численность персонала



Структура персонала в 2022 году (по количеству человек)



Обучение персонала в 2022 году

Категории	Количество участников в мероприятиях по обучению, чел.	Затраты на обучение, тыс. руб.	
		План	Факт
Руководители	31	2 448	640
Специалисты	34		463
Рабочие	4		69
ИТОГО:	69		1 172

В 2022 году в АО «Рубин» проведено обучение по следующим программам:

- пожарно-технический минимум для руководителей и ответственных за пожарную безопасность в организациях;
- интернет-маркетинг: стратегия и инструменты;
- корпоративный секретарь акционерного общества;
- актуальная информация для кадровиков: что меняется в работе кадровых служб;
- SMM-специалист;
- руководитель водолазных работ и водолазных спусков;
- особенности работы на специализированной электронной площадке АСТ ГОЗ;
- водолазная медицина. Основы водолазной физиологии. Первая помощь;
- безопасные методы и приемы выполнения работ при эксплуатации, хранении и транспортировке баллонов с сжатыми, сжиженными и растворимыми газами;
- охрана труда на предприятиях;
- безопасная эксплуатация электрических установок. Нормы и правила работы в электрических установках потребления электрической сети 3-5 гр.;
- профессия: Копирайтер 2022. Поток 2;
- профессиональная работа в программе «1С:Документооборот 8», Редакция 2.1;
- управленические навыки. Soft skills;
- 223-ФЗ. Практические аспекты применения законодательства о ЗД в 2022 году;
- основы безопасной эксплуатации объектов сети газопотребления. Повышение квалификации диспетчеров автоматических газовых котельных (подготовка к периодической проверке знаний);

- музейная педагогика;
- пожарно-технический минимум для руководителей и ответственных за пожарную безопасность в организациях;
- оператор платформ подъемных для инвалидов. Подготовка к периодической проверке знаний;
- лифтер-оператор по обслуживанию лифтов. Подготовка к периодической проверке знаний;
- общие требования промышленной безопасности (А.1.), Требования промышленной безопасности на объектах газораспределения и газопотребления;
- практическое бюджетирование;
- масштабный изменения в заработной плате, налогах и отчетности с 2023 года. Реформирование страховых взносов. ЕНС и платежи;
- безопасное проведение работ на высоте (3 группы);
- оператор (дежурный) поэтажных эскалаторов (пассажирский конвейер). Подготовка к периодической проверке знаний;
- 223-ФЗ. Практические аспекты применения законодательства о закупочной деятельности в 2022 году;
- подготовка к годовой отчетности 2022 года;
- эффективное применение Microsoft Excel, Практикум для экономистов и финансистов;
- основы безопасной эксплуатации объектов сети газопотребления;
- пожарно-технический минимум для руководителей и ответственных за пожарную безопасность в организациях;
- Global Fitness Evolution;
- обязательные нормативные требования в сфере охраны труда;
- безопасная эксплуатация электроустановок. Нормы и правила работы.

Социальные программы Общества

Обеспечение работников дополнительными по отношению к действующему законодательству мерами социальной поддержки в 2022 году производилось на основании Положения о предоставлении социальных выплат работникам АО «Рубин» № НОТ-1-20 от 02.07.2020, утвержденного приказом Генерального директора от 02.07.2020 № 44.

Перечень социальных программ, реализованных в 2022 году

Социальные программы Общества	Краткое содержание (что входит в программу)	Факт, тыс. руб.
Обеспечение дополнительными социальными гарантиями работников организаций	<p>Оказание единовременной материальной помощи работникам, для которых работа в Обществе является основной, в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в связи с рождением ребенка, одному из работающих в Обществе родителей в размере 10 000 (десять тысяч) рублей; - в связи с юбилеем (50, 55, 60 лет и далее каждые пять лет) в размере 10 000 (десять тысяч) рублей; - на похороны в связи со смертью близкого родственника (супруга, родители, дети родные или усыновленные/удочеренные в установленном порядке) в размере 10 000 (десять тысяч) рублей; - в связи с мобилизацией; - в связи с ежегодным отпуском по трудовому договору; - в связи с уходом на пенсию; - в связи со смертью работника; - в связи с тяжелыми семейными обстоятельствами. 	20 210 80 70 139 40 30 40

Социальные программы Общества	Краткое содержание (что входит в программу)	Факт, тыс. руб.
Обеспечение сохранения и укрепления здоровья работников, содействие поддержанию здорового образа жизни	Добровольное медицинское страхование работников организации в СК «Капитал - полис»	5 162

За 2022 год реализованы выплаты по дополнительным социальным гарантиям:

1. обеспечение социальной защищенности работников (оказание материальной помощи при рождении ребенка) - 2 работникам;
2. на оплату ритуальных услуг в связи со смертью близкого родственника работника Общества - 8 работникам;
3. в связи с юбилеем - 21 работнику;
4. на оплату ритуальных услуг в связи со смертью работников Общества - 3 родственникам;
5. в связи с мобилизацией - 1 работнику;
6. в связи с уходом на пенсию - 4 работникам;
7. в связи с отпуском по трудовому договору - 1 работнику;
8. в связи с тяжелыми семейными обстоятельствами - 4 работникам.

Коллективный договор не заключался.

Вознаграждение персонала

Политика в области вознаграждения персонала регламентирована следующими документами:

- положение об оплате труда от 14.05.2019 № НОТ-2-19 (действует с 15.05.2019), утвержденное приказом Генерального директора ЗАО «Рубин» от 14.05.2019 № 22/1-к;
- положение о Премировании от 12.12.2019 № НОТ-4-19 (действует с 01.01.2020), утвержденное приказом Генерального директора ЗАО «Рубин» от 12.12.2019 № 44-к.

Работникам, полностью отработавшим месячную норму рабочего времени и выполнившим норму труда (исполнившим должностные обязанности), гарантируется выплата установленного должностного оклада (месячной тарифной ставки) и других обязательных выплат в соответствии с законодательством РФ и Региональным соглашением о минимальной заработной плате в Санкт-Петербурге.

Суммарное вознаграждение работников Общества в 2022 году по итогам 2021 года составило 14 143 420 рублей (включая выплаты бывшим сотрудникам Общества).

Индексация заработной платы произведена в 2022 году в соответствии с изменением потребительских цен в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в размере, предусмотренном бюджетом организации на 2022 год.

Доля условно - постоянной части в структуре средней заработной платы по организации составляет не менее 50%. В состав условно - постоянной части заработной платы включаются все выплаты, производимые работникам в соответствии с Положением по оплате труда ЗАО «Рубин», за исключением премиальных выплат.

Безопасность труда

Основным направлением деятельности Общества в области охраны труда является обеспечение сохранения жизни и здоровья сотрудников в процессе трудовой деятельности, минимизация предпосылок для возникновения несчастных случаев.

Политика АО «Рубин» в области охраны труда включает в себя:

- а) приоритет сохранения жизни и здоровья работников в процессе их трудовой деятельности;
- б) соответствие условий труда на рабочих местах требованиям охраны труда;

в) выполнение последовательных и непрерывных мер (мероприятий) по предупреждению происшествий и случаев ухудшения состояния здоровья работников, производственного травматизма и профессиональных заболеваний, в том числе посредством управления профессиональными рисками;

г) учет индивидуальных особенностей работников, в том числе выбора оборудования, инструментов, сырья и материалов, средств индивидуальной и коллективной защиты, построения производственных и технологических процессов;

д) непрерывное совершенствование и повышение эффективности СУОТ;

е) обязательное привлечение работников, уполномоченных ими представительных органов к участию в управлении охраной труда и обеспечении условий труда, соответствующих требованиям охраны труда, посредством необходимого ресурсного обеспечения и поощрения такого участия.

Целями политики АО «Рубин» в области охраны труда являются:

- сохранение жизни и здоровья работников;
- создание безопасных условий труда;
- минимизация профессиональных рисков.

Основными мероприятиями АО «Рубин» в 2022 году являлись:

Мероприятия в области охраны труда	Затраченные средства, тыс.руб.
Проведение обучения работников в области охраны труда в сторонних организациях	426
Проведение обучения работников в организации (вводные инструктажи, первичные инструктажи на рабочем месте, повторные инструктажи на рабочем месте)	-
Проведение первичных и периодических медосмотров, дополнительных медобследований	494
Приведение локальных нормативных документов Системы управления охраны труда в соответствие с требованиями действующего законодательства	-
Закупка и обеспечение СИЗ	514
Закупка и обеспечение работников и рабочих мест организаций средствами защиты по предотвращению заболеваний коронавирусом	24
Психодокументальное	47
Закупка аптечек	14

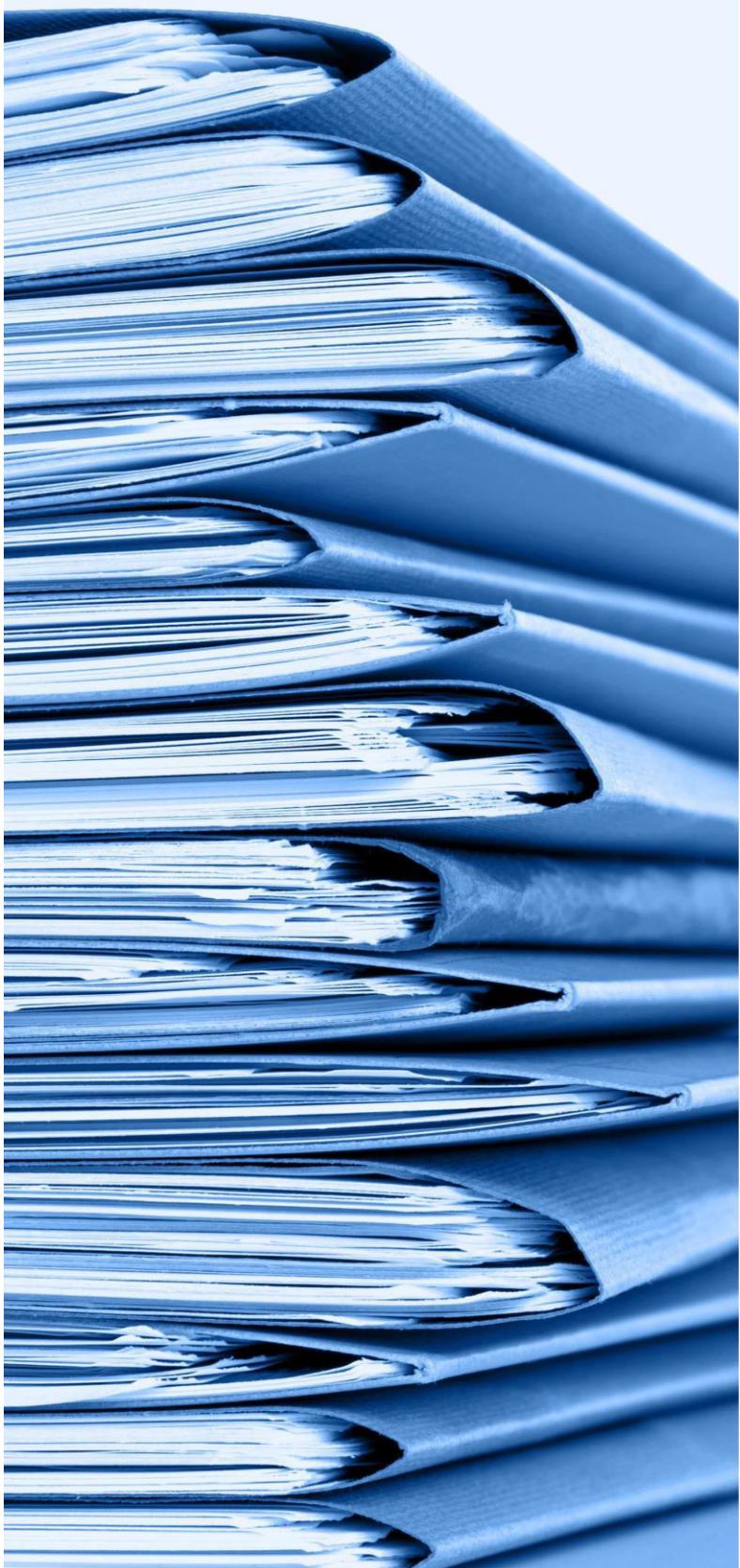
За 2022 год произошел 1 легкий несчастный случай, связанный с трудовой деятельностью.

В отчетном году профессиональных заболеваний, связанных с трудовой деятельностью, выявлено не было.

Глоссарий

Аббревиатуры, обозначения:

- ТЦ - торговый комплекс;
- Mice индустрия - область индустрии делового туризма, связанная с организацией и проведением различных корпоративных мероприятий;
- Интернет - эквайринг - это способ принимать оплату через платежную форму онлайн, на сайте, в приложении;
- Booking.com - сайт для бронирования номеров в отелях;
- программа «туристический кешбэк» - акция по возврату части затрат за туры по России;
- кейтеринг – услуга питания, оказываемая на выездном обслуживании;
- класс офисных центров А - наиболее престижные офисные помещения;
- класс офисных центров В, В+ - исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. К этим классам относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции.



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ПРИЛОЖЕНИЯ
К ГОДОВОМУ
ОТЧЕТУ

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
2022

Раздел 9. Приложения к годовому отчету

- Приложение 1. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2022 год - на 5 л.
- Приложение 2. Аудиторское заключение к бухгалтерской (финансовой) отчетности - на 1 л.
- Приложение 3. Объем каждого из использованных видов энергетических ресурсов в натуральном выражении и денежном выражении - на 1 л.
- Приложение 4. Закупочная деятельность - на 2 л.
- Приложение 5. Сведения о сделках Общества, в совершении которых имеется заинтересованность - на 1 л.
- Приложение 6. Сведения о крупных сделках Общества в отчетном году, в том числе перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок на совершение которых в соответствии с Уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок - на 1 л.
- Приложение 7. Сведения о выполнении поручений Совета директоров - на 1 л.
- Приложение 8. Информация о базовых внутренних документах, являющихся основанием для формирования годового отчета, а также регламентирующие функцию внутреннего аудита и вопросы деятельности системы внутреннего контроля и управления рисками - на 1 л.
- Приложение 9. Сведения об Обществе - на 2 л.

Приложение № 1
к годовому отчету АО «Рубин»
за 2022 год

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2022 год

В настоящем годовом отчете представлены форма «Бухгалтерский баланс на 31.12.2022» и форма «Отчет о финансовых результатах за 2022 год».

Полная бухгалтерская отчетность за 2022 год опубликована на сайте по адресу: <https://disclosure.1prime.ru/portal/documents.aspx>.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

Организация		Форма по ОКУД		Коды	
Акционерное общество "Рубин"		0710001			
Идентификационный номер налогоплательщика		31 12 2022			
Вид экономической деятельности		по ОКПО		23065189	
Деятельность зрелищно-развлекательная прочая, не включенная в другие группировки		ИИН		7809002741	
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКВЭД 2		93.29.9	
Непубличные акционерные общества		по ОКОПФ / ОКФС		12267 16	
/ частная собственность		по ОКЕИ		384	
Единица измерения: в тыс. рублей					
Местонахождение (адрес)					
191119, Санкт-Петербург г, Марата ул, д. № 86, лит. А					
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
АО "АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ "САМОВАРОВА И ПАРТНЕРЫ"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИИН		7805015235	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНП		1037811057778	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРТОНЫЕ АКТИВЫ					
5100	Нематериальные активы	1110	776	1 020	1 290
5180	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200	Основные средства	1150	1 193 577	1 290 060	1 196 257
	в том числе:				
	Строительство объектов основных средств	11501	2 982	5 707	5 749
	Права пользования активами		125 723	157 154	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5301	Финансовые вложения	1170	10 171	10 231	10 367
	Отложенные налоговые активы	1180	9 880	34 794	37 839
	Прочие внеоборотные активы	1190	758	558	904
	Итого по разделу I	1100	1 215 162	1 336 663	1 246 657
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
5400	Запасы	1210	42 848	34 985	19 403
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5510	Дебиторская задолженность	1230	58 122	31 132	33 560
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	23 218	9 547	9 477
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	7 946	8 542	9 347
	Расчеты по налогам и сборам	12303	14 951	7 746	10 170
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	759 270	480 980	388 040

04

Прочие оборотные активы	1260	3 386	2 331	2 681
Итого по разделу II	1200	863 626	549 428	443 684
БАЛАНС	1600	2 078 788	1 886 091	1 690 341

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	49	49	49
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	14 960	14 960	14 960
	Резервный капитал	1360	2	2	2
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 826 423	1 618 496	1 586 981
	Итого по разделу III	1300	1 841 434	1 633 507	1 601 992
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
5551	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 435	2 775	3 107
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	94 313	121 179	4 343
	в том числе:				
	кредиторская задолженность срок погашения больше 12 месяцев		2 006	2 213	4 343
	Обязательство по аренде		92 307	118 965	-
	Итого по разделу IV	1400	96 748	123 954	7 450
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	8 965
5560	Кредиторская задолженность	1520	77 522	66 358	48 469
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	10 285	8 292	1 735
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	25 666	22 428	17 644
	Расчеты по налогам и сборам	15203	33 461	27 015	19 748
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	24 895	24 083	23 465
	Прочие обязательства	1550	38 189	38 189	-
	в том числе:				
	Обязательство по аренде		38 189	38 189	-
	Итого по разделу V	1500	140 606	128 630	80 899
	БАЛАНС	1700	2 078 788	1 886 091	1 690 341

Руководитель



Сафонов Сергей
Геннадьевич
(расшифровка подписи)

25 января 2023 г.

06

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Акционерное общество "Рубин"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность зрелищно-развлекательная прочая, не включенная в другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные

общества / частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
Форма по ОКУД		
31	12	2022
по ОКПО		
23065189		
ИИН		
7809002741		
по ОКВЭД 2		
93.29.9		
по ОКОПФ / ОКФС		
12267	16	
по ОКЕИ		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	954 769	706 944
	в том числе:			
	ТРК "Планета Нептун"		754 741	529 244
	МДЦ "Нептун"		200 018	177 326
5600	Себестоимость продаж	2120	(546 348)	(534 998)
	в том числе:			
	ТРК "Планета Нептун"		(355 376)	(345 306)
	МДЦ "Нептун"		(190 972)	(189 366)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	408 421	171 946
5600	Коммерческие расходы	2210	(53 299)	(38 201)
5600	Управленческие расходы	2220	(88 911)	(77 904)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	266 211	55 841
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	59 207	20 840
	Проценты к уплате	2330	(11 531)	(43)
	Прочие доходы	2340	3 437	22 234
	Прочие расходы	2350	(57 856)	(59 792)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	259 468	39 080
	Налог на прибыль	2410	(52 364)	(6 383)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(27 370)	(3 670)
	отложенный налог на прибыль	2412	(24 994)	(2 713)
	Прочее	2460	420	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	207 524	32 697

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	207 524	32 697
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию		-	-

Руководитель



Сафонов Сергей
Геннадьевич
(расшифровка подписи)

25 января 2023 г.

08

Аудиторское заключение к бухгалтерской (финансовой) отчетности

Аудитором Общества является Акционерное общество «Аудиторская компания «Самоварова и Партнеры» (АО «Аудиторская компания «Самоварова и Партнеры»). Место нахождения: 197101, Санкт-Петербург, ул. Кронверкская, д. 29/37, литера Б, пом. 63-Н.

АО «Аудиторская компания «Самоварова и Партнеры» является членом Саморегулируемой организации (далее - СРО) аудиторов Ассоциации «Содружество» (далее - АСС) в соответствии с решением Правления СРО АСС от 01 декабря 2016 года (протокол заседания Правления от 01.12.2016 № 255) (свидетельство о членстве № 8603) и включена в реестр аудиторов и аудиторских организаций СРО АСС 01 декабря 2016 года за основным регистрационным номером записи - 11606065198. Член партнерской аудиторско-консалтинговой сети «РУКОН».

Аудитор Общества утвержден решением годового Общего собрания акционеров АО «Рубин» 23.06.2022 (протокол годового Общего собрания акционеров от 24.06.2022 № 1/2022).

Стоимость услуг аудитора на 2022 год определена решением Совета директоров 18.05.2022 (протокол заседания Совета директоров Общества от 18.05.2022 № 13/2021-2022) и составила 578 116 (пятьсот семьдесят восемь тысяч сто шестнадцать рублей) 04 копейки, НДС не облагается.

Текст аудиторского заключения, подписанный уполномоченным лицом аудитора, размещен на сайте уполномоченного агентства, по электронному адресу: <https://disclosure.1prime.ru/Portal/Default.aspx?emid=7809002741>.

Приложение № 3
к годовому отчету АО «Рубин»
за 2022 год

Объем каждого из использованных видов энергетических ресурсов в натуральном выражении и денежном выражении

Вид энергетического ресурса	Объем потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объем потребления, тыс. руб. (в т.ч. НДС)
Атомная энергия	-		
Тепловая энергия	-		
Электрическая энергия	11 593 999	Квт.	89 234
Электромагнитная энергия	-		
Нефть	-		
Бензин автомобильный	-		
Топливо дизельное	-		
Мазут топочный	-		
Газ естественный (природный)	1 458 888	м ³	11 639
Уголь	-		
Горючие сланцы	-		
Торф	-		
Вода	121 629	м ³	5 463
Канализационные стоки	132 063	м ³	7 639
Другое	-		

Закупочная деятельность

При осуществлении закупочной деятельности Общество руководствуется Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», Федеральным законом от 26.07.2011 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также Положением о закупке АО «Рубин».

Положение о закупке АО «Рубин», утвержденное решением Совета директоров АО «Рубин» 09.10.2019 (протокол заседания Совета директоров Общества от 09.10.2019 № 3/2019-2020), и изменениями, утвержденными решениями Совета директоров АО «Рубин» согласно следующим протоколам заседаний Совета директоров Общества: от 27.12.2019 № 5/2019-2020, от 16.02.2021 № 2/2020-2021; от 15.06.2021 № 8/2020-2021; от 02.07.2021 № 2/2021-2022; от 21.10.2021 № 6/2021-2022, от 21.04.2021 № 11/2021-2022, от 09.09.2022 № 4/2022-2023, от 28.09.2022 № 6/2022-2023.

Информация об утверждении и корректировке плана закупки товаров, работ, услуг АО «Рубин» на 2022 год и результатах его выполнения.

План закупки товаров, работ, услуг АО «Рубин» на 2022 год утвержден 30.12.2021.

План закупки товаров, работ, услуг на 2022 год с учетом корректировок содержит 143 закупочные процедуры на сумму 350,18 млн рублей.

Эффективность закупочной деятельности.

В 2022 году опубликовано и проведено 151 закупочная процедура на сумму 386,51 млн рублей, из них 134 закупочных процедуры на сумму 343,78 млн рублей из плана закупки товаров, работ, услуг АО «Рубин» на 2022 год, 8 закупочных процедур на сумму 36,33 млн рублей из плана закупки товаров, работ, услуг АО «Рубин» на 2021 год и 9 закупочных процедур на сумму 6,40 млн рублей из плана закупки товаров, работ, услуг АО «Рубин» на 2022 год проведены в I квартале 2023 года.

С участниками, являющимися субъектами МСП, заключено 1867 договоров на сумму 249,53 миллиона рублей, в том числе 1 777 договоров по результатам закупок, проведенных способом «малая закупка» на общую сумму 20,31 млн рублей.

План закупки товаров, работ, услуг на 2022 год (с учетом корректировок) выполнен на 100%.

Экономический эффект от закупочной деятельности составил 10,89 миллиона рублей или 4,79% от начальной максимальной цены проведенных конкурентных закупочных процедур.

Приложение № 5
к годовому отчету АО «Рубин»
за 2022 год

Сведения о сделках Общества, в совершении которых имеется заинтересованность

В 2022 году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, Обществом не совершалось.

Приложение № 6
к годовому отчету АО «Рубин»
за 2022 год

Сведения о крупных сделках Общества в отчетном году, в том числе перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок

В 2022 году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» крупными, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с Уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, Обществом не совершалось.

Приложение № 7
к годовому отчету АО «Рубин»
за 2022 год

Сведения о выполнении поручений Совета директоров

№ п/п	Орган управления	Дата, № протокола	Поручение генеральному директору АО «Рубин»	Выполнение поручения
1	Совет директоров АО «Рубин»	Протокол заседания Совета директоров Общества от 25.04.2022 № 12/2021-2022	Поручить единоличному исполнительному органу общества обеспечить достижение плановых значений бюджетных показателей в 2022 году; соблюдение уровня накладных расходов в целях достижения безубыточной деятельности, повышения рентабельности выпускаемой продукции.	Исполнено частично. В 2022 году уровень накладных расходов превышен на 19%. Превышение является техническим и связано с переходом обособленного подразделения МДЦ «Нептун» с 01.01.2022 на новую бухгалтерскую программу 1С КОРП с программы Dynamics Navision 6.0 (в которой отсутствовал 26 счет). Вследствие этого перехода часть прямых расходов стала отражаться как накладные расходы на 26 счете. В результате произошло увеличение суммы накладных расходов с соответствующим уменьшением прямых расходов. При этом, фактическая экономия по расходам, включённым в отчете в накладные расходы (в том числе и по расходам, которые были запланированы как прямые) составила 13%.
2	Совет директоров АО «Рубин»	Протокол заседания Совета директоров Общества от 18.05.2022 № 13/2021-2022	Принять к сведению заключение Ревизионной комиссии АО «Рубин» от 11 апреля 2022 г. по итогам деятельности за 2021 год. Принимая во внимание рекомендации, изложенные в заключении Ревизионной комиссии, поручить единоличному исполнительному органу АО «Рубин» в течение 30 дней с момента принятия настоящего решения Советом директоров Общества представить Ревизионной комиссии АО «Рубин» план с перечнем мероприятий и указанием сроков их реализации по устранению замечаний, выявленных Ревизионной комиссией.	Исполнено. Письмо с планом по устранению замечаний Ревизионной комиссии передано председателю ревизионной комиссии АО «Рубин» 16.06.2022. Мероприятия, предусмотренные планом, выполнены в полном объеме. В том числе: 1. издан приказ Генерального директора АО «Рубин» о своевременном предоставлении информации Корпоративному секретарю Общества для размещения в открытых источниках от 14.06.2022 № 29; 2. отделом бухгалтерского и налогового учета усилен контроль за своевременным отражением и документальным оформлением фактов хозяйственной деятельности.

Приложение № 8
к годовому отчету АО «Рубин»
за 2022 год

Информация о базовых внутренних документах, являющихся основанием для формирования годового отчета, а также регламентирующие функцию внутреннего аудита и вопросы деятельности системы внутреннего контроля и управления рисками

1. Приказ Генерального директора АО «Рубин» «О подготовке годового отчета Общества за 2022 год» от 10.11.2022 № 50.
2. Положение о внутреннем контроле и управлении рисками АО «Рубин», утвержденное приказом Генерального директора АО «Рубин» от 25.11.2020 № 71/1.
3. Политика управления рисками и внутреннего контроля АО «Рубин», утвержденная решением Совета директоров АО «Рубин» 27.08.2021 (протокол заседания Совета директоров Общества от 30.08.2021 № 5/2021 - 2022).
4. Положение о Совете директоров АО «Рубин», утвержденное решением Общего собрания акционеров АО «Рубин» 15.05.2020 (протокол внеочередного Общего собрания акционеров АО «Рубин» от 19.05.2020 № 1/2020).
5. Положение о системе ключевых показателей эффективности деятельности, применяемых в целях определения размера вознаграждения руководящего состава АО «Рубин», утвержденное приказом Генерального директора от 02.09.2022 № 39-К.
6. Положение об оплате труда, компенсационных и социальных выплатах руководящему составу акционерного общества «Рубин», утвержденное решением Совета директоров АО «Рубин» 26.01.2023 (протокол заседания Совета директоров Общества от 26.01.2023 № 9/2022-2023).

Сведения об Обществе

Полное фирменное наименование Общества	Акционерное общество «Рубин»
Сокращенное фирменное наименование Общества	АО «Рубин»
Сведения о государственной регистрации	Дата гос. регистрации: 03.06.1992 ОГРН: 1027810270388 Сведения о регистрирующем органе: Администрация Ленинского района мэрии Санкт-Петербурга ИИН: 7809002741 КПП: 783801001
Субъект Российской Федерации, на территории которого зарегистрировано Общество	Санкт-Петербург
Место нахождения	191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, дом 86, литер А.
Контактный телефон	(812) 320-26-40
Факс	(812) 320-26-41
Адрес электронной почты	rubin@rubingroup.ru.
Официальный сайт	www.rubingroup.ru
Основной вид деятельности (по ОКВЭД)	Деятельность зрелищно-развлекательная прочая, не включенная в другие группировки
Информация о включении в перечень стратегических акционерных обществ	Общество не включено в перечень стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ
Сведения о реестродержателе	Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.». Место нахождения: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. 5б, помещение IX.
Размер уставного капитала, руб.	48 726
Общее количество акций, шт.	243 630
Количество обыкновенных акций, шт.	223 630
Количество привилегированных акций, шт.	20 000
Номинальная стоимость обыкновенных акций, руб.	0,2
Номинальная стоимость привилегированных акций, руб.	0,2
Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных акций и дата государственной регистрации	№ 1-01-09586-Л, 22 декабря 2003 г.

Государственный регистрационный номер выпуска привилегированных акций и дата государственной регистрации	№ 2-01-09586-Л, 11 мая 1993 г.
Количество акций, находящихся в собственности Российской Федерации, шт.	-
Доля Российской Федерации в уставном капитале Общества: - в том числе по обыкновенным акциям:	-
Количество акционеров по состоянию на 31.12.2022	1 714