

Годовой отчет АО «Большой Гостиный Двор» за 2022 год

Уважаемые акционеры!

Акционерное Общество «Большой Гостиный Двор» было учреждено путем преобразования арендного предприятия «Универмаг Гостиный двор» в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации и является его правопреемником.

АО «Большой Гостиный Двор» зарегистрировано решением Регистрационной палаты мэрии Санкт-Петербурга № 6316 от 11.02.1994 г. Свидетельство о государственной регистрации № 4388 от 11.02.1994 г. Основной государственный регистрационный номер 1027809194621, ИНН 7830001892.

Место нахождения – Россия, 119183, Санкт-Петербург, Невский проспект, д.35

Новая редакция Устава Общества утверждена решением общего годового собрания акционеров 8 мая 2019 года. Изменения зарегистрированы за ГРН 61978485704 от 30.08.2019 г.

Общество является непубличным акционерным обществом, его акции не могут размещаться посредством открытой подписки или иным образом предлагаться для приобретения неограниченному кругу лиц.

Уставный капитал Общества составляет 1 217 681,0 рублей, который разделен на 2 435 362 обыкновенные именные акции номинальной стоимостью 0,50 рублей каждая. Все акции Общества являются бездокументарными. В отчетном периоде размещение ценных бумаг не осуществлялось.

Реестр акционеров Общества ведет Северо-Западный филиал АО «НРК-Р.О.С.Т.» (Санкт-Петербург, наб.Обводного канала, д.93а, литер А).

Общество имеет лицензии:

- на розничную продажу алкогольной продукции от 04.10.2018г.

№ 78РПО0008803, выданную Комитетом по развитию предпринимательства и потребительского рынка Правительства Санкт-Петербурга, сроком до 03.10.2024г.;

- на осуществление медицинской деятельности от 06.07.2015г. № 78-01-005904, выданную Комитетом по здравоохранению Правительства Санкт-Петербурга – бессрочная;

- на осуществление образовательной деятельности от 31.07.2019г. № 3920, выданную Комитетом по образованию Правительства Санкт-Петербурга – бессрочная;

- на розничную продажу алкогольной продукции при осуществлении услуг общественного питания от 07.02.2018г. № 78РПО0002489, выданную Комитетом по развитию предпринимательства и потребительского рынка Правительства Санкт-Петербурга, сроком до 06.02.2025г.

Общество имеет свидетельства на товарные знаки (знаки обслуживания), зарегистрированные в установленном порядке:

- № 194113 – срок действия до 07.09.2028

- № 384715 – срок действия до 13.05.2028

- № 402919 – срок действия до 13.05.2028

- № 618982 – срок действия до 09.06.2026

- № 579651 – срок действия до 22.12.2024

- № 645763 – срок действия до 09.06.2026.

Политика Общества в сфере интеллектуальной собственности состоит в соблюдении действующего законодательства, регулирующего отношения, связанные с использованием объектов интеллектуальной собственности.

В настоящее время факторы риска, связанные с возможностью истечения сроков действия свидетельств о государственной регистрации товарных знаков (знаков обслуживания), Обществу неизвестны.

Филиалов и обособленных подразделений Общество не имеет, совместной деятельности не ведет.

Руководством Общества и его акционерами не принималось решение о прекращении его деятельности.

Аудитором Общества общим собранием акционеров 14.06.2022 года было утверждено ООО «Нева-Консалт» (ОГРН 1027809186811, 194044, г.Санкт-Петербург, Пироговская набережная, д.5/2, литера А, помещение 1Н).

ООО «Нева-Консалт» включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциация «Содружество».

Общее руководство деятельностью Общества осуществляет Совет Директоров за исключением решения вопросов, которые входят в компетенцию общего собрания акционеров.

Уставом Общества создание правления не предусмотрено.

Совет Директоров Общества согласно Уставу состоит из 7 человек.

Состав Совета Директоров Общества и сведения о его членах в 2022 году:

ФИО	Год Рож.	Сведения об образова- нии	Сведения об основном месте работы	Доля участия в уставном капитале	Доля принадле- жащих обыкновен- ных акций Общества
Заозерский А.А.	1973	Высшее	АО «КАБ «Викинг»	0	0
Иванов В.А.	1947	Высшее	ООО «Гранд отель «Октябрьская»	0	0
Коршунова Е.В. (генеральный директор)	1959	Высшее	АО «Большой Гостиный Двор»	0,00004%	0,00004%
Кузьменко С.Д.	1962	Высшее	ООО «Старт»	0	0
Тушакова Н.П.	1944	Высшее	АО «Большой Гостиный Двор»	0,00004%	0,00004%
Харатян А.А.	1982	Высшее	ТЦ «Плевен Централ мол»	0	0
Шайхайдаров К.С.	1956	Высшее	СПб городская коллегия адвокатов	0	0

В течение 2022 года состав Совета Директоров не менялся.

В течение отчетного года членами Совета Директоров, включая генерального директора, сделки по приобретению или отчуждению акций Общества не совершались.

Должность единоличного исполнительного органа (генеральный директор) занимает Коршунова Елена Владимировна, сведения о которой указаны выше.

Вознаграждения и компенсационные выплаты членам Совета Директоров устанавливаются решением общего собрания акционеров.

По решению годового общего собрания акционеров, состоявшегося в 2017 году, с 01 июня 2017 года членам Совета Директоров выплачивается:

- ежемесячное вознаграждение в размере 250 долларов США в рублевом эквиваленте по курсу ЦБ РФ на первое число следующего месяца, Председателю Совета Директоров – в размере 500 долларов США (в рублевом эквиваленте) ежемесячно,

- годовое вознаграждение в размере 5% от прибыли до налогообложения за финансовый год с распределением поровну на всех членов Совета Директоров, а Председателю Совета Директоров – с коэффициентом два.

Членам Совета Директоров, не имеющим постоянной регистрации в Санкт-Петербурге и прибывшим на заседание Совета Директоров, решением общего собрания акционеров от 21.04.2011 г. установлена компенсация транспортных расходов в размере фактически понесенных и документально подтвержденных расходов.

В отчетном году компенсация транспортных расходов членам Совета Директоров не производилась.

На общем годовом собрании акционеров 14.06.2022 г. акционерами было принято решение выплатить членам Совета Директоров годовое вознаграждение за 2021 год в размере 5 (пяти) процентов от прибыли до налогообложения за 2019 финансовый год с распределением поровну на всех членов Совета Директоров, Председателю Совета Директоров с коэффициентом два.

Размер вознаграждений членов Совета Директоров за 2022 год составил:

1. Вознаграждение за участие в работе Совета Директоров	- 2 930 605,14 руб.
2. Заработная плата, премии и иные виды вознаграждения	- 4 219 652,66 руб.
Итого:	- 7 150 257,80 руб.

Совет Директоров определяет приоритетные направления деятельности Общества, стратегию его развития, утверждает перспективные планы, планы капитального ремонта, рассматривает другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством и Уставом Общества.

Настоящий отчет включает в себя отчет Совета Директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Информация о деятельности Общества и Совета Директоров раскрывается в предусмотренном нормативными актами порядке.

Информация для акционеров об имеющемся в 2022 г. корпоративном споре:

- минаритарный акционер АО «Большой Гостиный Двор» (10,04% акций) - АО «Большой Гостиный Двор. Управление инвестиций» предъявил к Обществу иск о признании недействительными хозяйственных договоров и применении последствий недействительности договоров.

Решением Арбитражного суда г.Санкт-Петербурга, оставленным в силе определением Апелляционной инстанции, в иске к АО «Большой Гостиный Двор» акционеру было отказано.

Информация об имевшемся корпоративном споре была размещена на официальном сайте Общества (bgd.ru) в установленном порядке.

В отчетном периоде в Общество не поступали требования (запросы) о предоставлении информации о деятельности Общества.

Основным видом деятельности Общества является розничная торговля в сочетании со сдачей части свободных помещений в субаренду.

Оборот розничной торговли в России в 2022 году составил 42,5 трлн.руб., что в сопоставимых ценах (очищенных от инфляции), на 6,7% меньше, чем в 2021 году (по данным Росстата).

Расходы на продукты питания в 2022 году упали на 1,5%, а вот траты на непродовольственные товары за год снизились на 11,1% до 21,5 трлн.рублей.

Оборот розничной торговли в г. Санкт-Петербурге снизился в 2022 году на 12,5% и это стало худшим показателем за последние годы. Основным драйвером сокращения оборота стабильно выступает непродовольственная розница.

Спад продолжается с марта и особенно стал заметен со второй половины 2022 года.

Одновременно выросла инфляция. По разным оценкам её уровень к концу 2022 года колеблется от 12% до 20%. По данным Петростата посещаемость торговых центров в Санкт-Петербурге упала в 2022 году на 9%.

Серьезно изменилось поведение потребителей: люди начали экономить, сократили траты на непродовольственные товары и отказались от многих необязательных покупок. На поведение людей влияет, в том числе, политическая неопределенность – при невозможности долгосрочного и даже среднесрочного планирования россияне предпочитают не тратить деньги, а откладывать их на «черный день» и на «всякий случай».

Значительное влияние на розничную торговлю оказали также уход с российского рынка некоторых поставщиков (производителей) и перестройка логистики.

Розничную торговлю в Обществе осуществляют 10 магазинов, 2 магазина - склада, 3 кафе и служба клиентского сервиса.

В отчетном году на 2-ом этаже Садовой линии после ремонта открылся магазин по продаже домашней одежды, купальников и белья, а так же кафе-бар «Альбинокко» с фирменными десертами и коктейлями.

В течение всего года для привлечения покупателей, в рамках маркетинговой политики, проводились:

- розыгрыши призов и подарков, в которых приняло участие около 10 000 покупателей;

- «Дни клиента» и обмены карт постоянных покупателей;

- сезонные распродажи и дополнительные скидки разным категориям покупателей;

- вот уже второй год на внутренней территории Большого Гостиного Двора успешно работает открытое общественное пространство «Двор Гостинки». Летом - с концертной площадкой, тематическими показами модной одежды, зонами отдыха, качелями, различными играми для детей и взрослых, зимой - с катком и каруселями. Также на внутренней территории работали кафе, звучала музыка,

была организована продажа мороженого, можно было посетить Домовой храм Преподобного Серафима Вырицкого, музей истории купечества с обновленными расширенными экспозициями, Международную Академию музыки Елены Образцовой;

- в июле 2022 года перед зданием лит Б при участии митрополита Санкт-Петербургского и Ладожского Варсонофия, председателя Законодательного Собрания Санкт-Петербурга А.Н. Бельского и вице-губернатора Санкт-Петербурга Б.М. Пиотровского был открыт памятник Преподобному Серафиму Вырицкому, святому покровителю Большого Гостиного Двора, который стал настоящей достопримечательностью города;

- в АО «Большой Гостиный Двор» продолжает действовать программа лояльности для постоянных покупателей. Благодаря действующей дисконтной системе за отчетный год было привлечено более 10 000 новых участников программы лояльности. За отчетный период более 40% чеков составляют покупки участников программы, при этом в период проведения акций процент покупок по дисконтным картам возрастает до 65%.

Списочная численность персонала на конец 2022 года составила 409 человек. Динамика уменьшения численности персонала за 2022 год составила 7%.

73% работников Общества – женщины. 40% сотрудников являются ветеранами Универмага, проработавшими в нем более 20 лет.

Коэффициент текучести кадров в 2022 году составил 2,96% против 3,5% в 2021 году.

Коэффициент оборота по выбытию практически равен коэффициенту оборота по приёму и составляет 0,33 и 0,34.

Общество не только осуществляет розничную и мелкооптовую торговлю, но и сдает временно свободные площади в субаренду.

В 2022 году на такой основе регулярно проводились выставки, ярмарки, которые не только приносили дополнительный доход, но и привлекали дополнительные потоки людей в торговые залы и кафе Универмага.

В месяц, в среднем, Универмаг посещает 250-300 тыс.человек, но, к сожалению, не все они совершают покупки, заходя в Универмаг.

Наша задача превратить всех посетителей в покупателей и тогда результаты нашей работы будут еще лучше.

Бухгалтерский баланс Общества на 31 декабря 2022 года.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	74	98	122
	Результаты исследований и	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	831 346	32 386	46 988
	Доходные вложения в материальные	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	2	2	2
	Отложенные налоговые активы	1180	637 091	21 691	20 034
2.2	Прочие внеоборотные активы	1190	15 498	17 518	17 497
	Итого по разделу I	1100	1 484 011	71 695	84 643
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	340 285	333 043	405 969
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	187	5 705	7 583
5.1	Дебиторская задолженность	1230	309 452	291 643	253 650
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных	1240	-	115 039	100 940
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	101 826	16 300	7 136
	Прочие оборотные активы	1260	13	1	-
	Итого по разделу II	1200	751 763	761 731	775 278
	БАЛАНС	1600	2 235 774	833 426	859 921

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	1310	1 218	1 218	1 218
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	2	33	33
	Добавочный капитал (без	1350	103 585	103 585	103 585
	Резервный капитал	1360	304	304	304
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	465 678	462 923	508 047
	Итого по разделу III	1300	570 787	568 063	613 187
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые	1420	620 158	58	1 004
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	797 891	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 418 049	58	1 004
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	246 938	261 730	241 310
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	3 575	4 420
	Итого по разделу V	1500	246 938	265 305	245 730
	БАЛАНС	1700	2 235 774	833 426	859 921

Отчет о финансовых результатах Общества за 2022 год

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022	За Январь - Декабрь 2021
	Выручка	2110	867 240	791 111
	Себестоимость продаж	2120	(314 483)	(319 936)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	552 757	471 175
6.	Коммерческие расходы	2210	(417 695)	(486 759)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	135 062	(15 584)
	Доходы от участия в других	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 745	688
	Проценты к уплате	2330	(96 178)	-
	Прочие доходы	2340	127 223	32 273
	Прочие расходы	2350	(125 251)	(30 804)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	43 601	(13 427)
	Налог на прибыль	2410	(9 384)	330
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(4 695)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(4 701)	1 857
	Прочее	2460	(226)	1 432
	Чистая прибыль (убыток)	2400	33 991	(11 665)

Информация о налоговой нагрузке

В 2022 году перечислено в бюджеты различных уровней и фонды налогов и страховых взносов в следующих размерах:

- НДС – 88 529 тыс.руб.;
- Налог на прибыль – 7 998 тыс.руб.;
- НДФЛ – 23 610 тыс.руб.;
- налог на имущество – 122 тыс.руб.;
- транспортный налог – 80 тыс.руб.;
- страховые взносы – 43 551 тыс.руб.;
- прочие – 330 тыс.руб.

Использование в своей деятельности объекта долгосрочной аренды обязывает Общество применять ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» с отчетности за 2022 год.

В соответствии с ФСБУ Общество (арендатор) обязано признать предмет аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде.

ППА отражается в Активе баланса в разделе «Внеоборотные активы».

Стоимость ППА погашается через амортизационные отчисления, которые отражаются в составе «Коммерческих расходов» в Отчете о финансовых результатах.

Срок полезного использования ППА равен сроку окончания аренды.

Величина обязательств по аренде отражается в Пассиве баланса в разделе «Долгосрочные обязательства».

Начисленные проценты по обязательству по аренде отражаются в составе прочих расходов Общества в Отчете о финансовых результатах.

По результатам 2022 года прибыль Общества до налогообложения составила 43,601 млн.руб (против убытка 13,427 млн. в 2021 году).

Чистая прибыль Общества за 2022 год составила 33,991 млн.рублей.

По решению общего годового собрания акционеров от 14.06.2022 года акционерам были начислены дивиденды в размере 12 руб.30 коп. на одну обыкновенную акцию.

Сведения о начисленных и выплаченных в 2022 году дивидендах представлены в таблице:

Акционер	Сальдо на 01.01.2022г.	Начислено за 2021 г.	Выплачено (получено акционерами) в 2022 г.			
			За 2018г.	За 2019г.	За 2020г.	За 2021г.
Юр.лица	1 173 844,94	29 284 122,90		-	-	29 014 962,00
Физ.лица	843 252,20	670 829,70	12 641,00	-	7 897,60	361 203,20
Итого	2 017 097,14	29 954 952,60	12 641,000	-	7 897,60	29 376 165,20

Итого выплачено	Сальдо на 01.01.2023
29 014 962,00	1 443 005,84
381 741,80	1 132 340,10
29 396 703,80	2 575 345,94

Учитывая полученную в 2022 году чистую прибыль в размере 33,991 млн.руб. Совет Директоров решением от 15.05.2023 г. рекомендует общему собранию акционеров выплатить дивиденды за 2022 финансовый год в размере 12руб. 30 коп. на одну обыкновенную акцию Общества, годовое вознаграждение членам Совета Директоров в соответствии с решением годового общего собрания акционеров, состоявшегося в 2017 году, оставшуюся прибыль оставить в распоряжении Общества.

О Т Ч Е Т
о заключенных Обществом в 2022 году сделках,
в совершении которых имела заинтересованность в соответствии с
Федеральным законом «Об акционерных обществах»

№ п/ п	Предмет, дата и номер договора, наименование контрагента	Срок действия договора	Сведения о членах Совета Директоров, заинтересованных в совершении сделки	Цена договора	Дата проведения заседания Совета Директоров, на котором одобрена сделка
1.	Договор № 01/ПМ/72 от 21.02.22. с АО «Гостиный Двор». Предмет договора: поставка непродовольственных товаров согласованного ассортимента	С 21.02.22. по 31.01.23.	Тушакова Н.П.	9 (девять) млн. рублей	09.02.2022 г.
2.	Договор № 01/ПМ/73 от 10.02.22. с АО «Гостиный Двор». Предмет договора: оптовая поставка товаров народного потребления	С 10.02.22. по 31.01.23.	Тушакова Н.П.	9 (девять) млн. рублей	09.02.2022 г.

	согласованного ассортимента				
3.	Договор субаренды № 5/3092 от 01.03.22. с АО «Гостиный Двор». Предмет договора: сдача в субаренду помещений общей площадью 324,2 кв. м.	С 01.03.22. по 31.01.23	Тушакова Н.П.	Арендная плата 372804,04 рубля в месяц	16.02.2022 г.
4.	Дополнительное соглашение от 31.05.22. к договору № 24 от 30.12.21. с ООО «Охранное предприятие «КВО». Предмет договора: оказание услуг по охране АО «Большой Гостиный Двор»	С 01.06.22.	Заозерский А.А.	Базовая стоимость оплаты услуг 3000000 руб. в месяц	25.05.2022 г.
5.	Договор № 01/ПМ/117 от 17.06.22. с АО «Гостиный Двор». Предмет договора: поставка непродовольственных товаров согласованного ассортимента	С 17.06.22. по 31.01.23.	Тушакова Н.П.	9 (девять) млн. рублей	16.06.2022 г.
6.	Договор субаренды № 5/3176 от 01.08.22. с АО «Гостиный Двор». Предмет договора: сдача в субаренду помещений общей площадью 347,10 кв. м.	С 01.08.22. по 30.06.23.	Тушакова Н.П.	Арендная плата 362880 руб. в месяц	06.07.2022 г.

7.	Дополнительное соглашение б/н от 19.09.22. к трудовому договору б/н от 01.10.2004г. Предмет дополнительного соглашения: продление срока действия трудового договора с Коршуновой Е.В.	С 01.10.22 до 01.10.23.	Тушакова Н.П. Коршунова Е.В.	-	19.09.2022 г.
8.	Договор субаренды № 5/3209 от 01.10.22. с АО «Коммерческий Акционерный Банк «Викинг». Предмет договора: сдача в субаренду помещения площадью 8 кв. м.	С 01.10.22. по 31.08.23.	Заозерский А.А.	Арендная плата 15840 руб. в месяц	30.09.2022 г.
9.	Договор № 01/ПМ/130 от 10.10.22. с АО «Гостиный Двор». Предмет договора: поставка непродовольственных товаров согласованного ассортимента	С 10.10.22. по 30.04.23.	Тушакова Н.П.	9 (девять) млн. рублей	30.09.2022 г.
10	Договор № 108 от 11.10.22. с ООО «Охранное предприятие «КБР». Предмет договора – оказание услуг по охране АО «Большой Гостиный Двор»	С 11.10.22. по 31.12.23.	Заозерский А.А.	Базовая стоимость 3100000 рублей в месяц	03.10.2022 г.

11	Дополнительное соглашение б/н от 01.12.22. к трудовому договору от 01.10.2004г. с Коршуновой Е.В. Предмет дополнительного соглашения: изменение должностного оклада	С 01.12.2022 г.	Тушакова Н.П. Коршунова Е.В.	Должностн ой оклад 180000 рублей в месяц	23.11.2022 г.
12	Дополнительное соглашение б/н от 01.12.22. к трудовому договору № 872/02 от 01.02.2002г. с Тушаковой Н.П. Предмет дополнительного соглашения: изменение должностного оклада	С 01.12.2022 г.	Тушакова Н.П. Коршунова Е.В.	Должностн ой оклад 200000 рублей в месяц	23.11.2022 г.
13	Договор № 01-2023 от 28.12.22. с Санкт-Петербургской городской коллегией адвокатов. Предмет договора: оказание юридических услуг.	С 01.01.23. по 31.12.23.	Коршунова Е.В. Шайхайдаров К.С.	Ежемесячна я плата 450000 рублей в месяц, кроме того плата за ведение судебных дел в размере от 50000 до 100000 рублей за одно дело в зависимост и от судебной инстанции	06.12.2022 г.

1. Все сделки совершены в рамках обычной хозяйственной деятельности.
2. Предметом каждой сделки является имущество, стоимость которого составляет менее 10 % балансовой стоимости активов АО «Большой Гостиный Двор» по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую совершению сделки.
3. Отчет предварительно утвержден Советом директоров 15.05.2023 г. Достоверность содержащихся в настоящем Отчете данных подтверждена Ревизионной комиссией Общества.

Уважаемые акционеры!

В соответствии с договором аренды Общество осуществляет капитальный ремонт и реставрацию зданий «Большого Гостиного Двора» на основании согласованной с КИО и КГИОП документацией: Плана-графика проведения работ, проектно-сметной документацией и выданных Обществу необходимых разрешений, а также ежегодно отчитывается перед КИО Санкт-Петербурга о произведенных затратах.

В рамках согласованного Плана-графика выполнения работ по капитальному ремонту в период 2018-2022, Обществом в 2022 году были выполнены следующие работы:

- реставрация светового фонаря на внутреннем кольце Перинной линии в секциях 147-148;
- капитальный ремонт существующих наружных сетей общесплавной канализации и водопровода на участке внутреннего двора Ломоносовской линии;
- закончены работы по реставрации и замене оконных и дверных блоков в зданиях Перинной линии внутреннего кольца в осях 17-27;
- проведено обследование и разработана рабочая документация усиления аварийных строительных конструкций зданий внутреннего кольца Перинной линии в осях 4-17, 17-27.

Отчет о произведенных в 2022 году затратах сдан 20.03.2023 г. в КИО в соответствии с условиями договора.

17.06.2022 года между КИО СПб и Обществом подписано дополнительное соглашение к договору аренды об исполнении обязательств, в соответствии с которым все затраты по капитальному ремонту за 2021 год приняты к зачету.

24.11.2022 года на заседании Городской комиссии по распоряжению имуществом было принято решение согласовать Обществу продление сроков действия плана-графика выполнения работ по капитальному ремонту на период 2023 – 2028 годы.

В 2023 году Общество планирует выполнить противоаварийные работы по усилению строительных конструкций зданий внутреннего кольца Перинной линии в осях 17-27.

В соответствии с заключенным договором аренды Общество также обязано производить текущий ремонт зданий и помещений, содержать их в надлежащем состоянии.

В 2022 году были проведены следующие работы:

- косметический ремонт фасадов, замена водосточных труб;
- косметический ремонт помещений торговых залов Садовой линии (кафе «Альбикокко»), магазин белья и домашней одежды и др;
- закуплено и установлено новое, современное торговое и технологическое оборудование;
- замена переходных подмостей на коньке кровли наружного кольца;
- ремонт кровли зданий наружного кольца;
- отбивка аварийной штукатурки, драпировка защитной сеткой венчающего карниза на наружных и дворовых фасадах;
- монтаж системы вентиляции при текущем ремонте помещений торговых залов;
- монтаж системы кондиционирования в существующих торговых помещениях;
- монтаж новогоднего оформления наружного кольца;
- продолжены работы по монтажу локально-вычислительной сети.

В 2022 году выполнялись также плановые регламентные работы по обеспечению противопожарной безопасности, работы по текущему ремонту и обслуживанию оборудования и многие другие текущие ремонтные работы.

Основные факторы рисков, которые могут повлиять на деятельность эмитента:

1. Отраслевые риски:

1.1. Изменение объема платежеспособного потребительского спроса.

Негативное влияние данного фактора связано, прежде всего, со снижением величины реально располагаемых доходов населения.

1.2. Изменение структуры потребительского спроса или предпочтения покупателей.

На данный фактор риска имеет наибольшее влияние возрастающая кредитная задолженность населения и снижение реальных доходов потребителей.

Граждане тратят денежные средства не на приобретение новых товаров, а на погашение долгов. При снижении уровня доходов покупатели в первую очередь отказываются от покупок товаров не первой необходимости или уходят в более дешевый сегмент.

1.3. Изменение действующего законодательства, норм и правил, регулирующих основную деятельность эмитента:

- расширение группы товаров, подлежащих обязательной маркировке;
- ограничение валютных платежей;
- уход с российского рынка платежных систем Visa, Master Card др.

2. Финансовые риски:

- инфляционный риск – влияет на деятельность Общества, т.к. при высокой инфляции снижаются реальные доходы населения.

Годовая инфляция за 2022 год составила 12,9%, против 8,4% в 2021 году (по данным Росстата).

- валютный риск - влияет на деятельность Общества разнонаправлено, т.к. у Общества практически отсутствуют обязательства в иностранной валюте, а временно свободные денежные средства размещаются не только в рублях, но и в долларах и евро. При этом снижение курса рубля приводит к увеличению

стоимости закупочных цен на товары, а также к увеличению арендной платы т.к. по договору аренды сумма арендной платы исчисляется в долларах по текущему курсу. В 2022 году ограничения валютных платежей и переводов, а так же невозможность разместить валютные средства на депозите, платежи за хранение валютных средств на счетах отразились на результатах деятельности Общества;

- процентный риск полностью отсутствует, поскольку Общество осуществляет деятельность исключительно за счет собственных средств, заемных обязательств у Общества не имеется;

3. Риски, связанные с деятельностью Общества

Обществу не известны обстоятельства, препятствующие продлению действия лицензии на розничную торговлю алкогольной продукцией, данный риск оценивается как маловероятный, остальные лицензии Общества бессрочные.

Риски, связанные с текущими судебными процессами, оцениваются Обществом как незначительные.

Риск банкротства у Общества отсутствует.

Поскольку здания и помещения в которых осуществляет свою деятельность АО «Большой Гостиный Двор» являются объектом культурного наследия федерального значения, имеются существенные ограничения, не позволяющие в полном объеме воплотить все необходимые функциональные и маркетинговые мероприятия, отвечающие современным тенденциям для торговых предприятий, значительные ограничения действуют при производстве ремонтных работ (сохранение объемно-планированных решений, запрет на новое строительство и т.д.).

4. Страновые и региональные риски:

Региональные риски – то есть существенные изменения ситуации в стране и регионе (в т.ч. изменение регионального законодательства, аварии, катастрофы, пожары и т.п.) также могут оказать влияние на деятельность Общества.

В 2022 году в связи с проведением Российской Федерацией специальной военной операции иностранные государства наложили на нашу страну огромное количество санкций.

Многие иностранные компании ушли с российского рынка, прекратили или на неопределенный срок приостановили свою деятельность.

Мы испытали трудности с оплатой и доставкой импортных товаров, поставщики подняли цены на многие товары.

Изменение логистики доставки привело к увеличению закупочных цен.

В этих условиях стратегией на 2023 год становится:

- поиск и привлечение новых отечественных производителей, а также товаров из дружественных России стран;
- гибкая ценовая политика, не допускающая необоснованного завышения цен, удержание стабильных цен на товары первой необходимости;
- поиск и привлечение надежных арендаторов, торгующих отечественными товарами, а также оказывающих дополнительные услуги или занимающихся деятельностью, на которую не будут влиять наложенные на нашу страну санкции, арендаторов - «якорей», которые привлекут к нам дополнительных покупателей;
- продолжение развития дворовой территории как центра притяжения жителей Санкт-Петербурга и гостей нашего города.

2023 год не будет легким.

Оборот розничной торговли в Петербурге в первом квартале 2023 года составил 497,9 млрд.рублей, что в сопоставимых (очищенных от инфляции ценах) на 13,6% меньше, чем в январе-марте 2022 года, следует из данных Петростата, опубликованных 10 мая 2023 года.

Только в марте магазины Северной столицы заработали 179,3 млрд.рублей, что на 12,2% меньше, чем за тот же месяц год назад. Отрицательная динамика оборота розницы наблюдается с апреля 2022 года.

Продажи продуктов питания в первом квартале составили 190,9 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах соответствует уровню прошлого года. Торговля непродовольственными товарами сократилась на 20,4%, до 307 млрд.рублей.

Оборот общественного питания в январе-марте 2023 года составил 40 млрд.рублей, на 0,1% меньше, чем в первом квартале 2022 года. Только в марте рестораны, бары и кафе заработали 13,6 млрд.рублей, что на 0,9% меньше, чем

год назад. Отрицательная динамика показателя наблюдается второй месяц подряд, до этого общепит был стабильно в плюсе, восстанавливаясь после ковидных ограничений.

В результате острейшего геополитического кризиса и введенных санкций, экономические условия в Российской Федерации изменились кардинальным образом.

Неопределенность экономической ситуации в России находится на высочайшем уровне.

Правильно выбранная Советом Директоров стратегия баланса собственной торговли и сдачи части помещений в аренду позволит нам выжить и развиваться.

Мы сохранили коллектив профессионалов и надежных партнеров и будем защищать наше предприятие, развивать его и идти вперед.

Настоящий годовой отчет рассмотрен и предварительно утвержден Советом Директоров на заседании 15 мая 2023 г.

Аудитором Общества (заключение от 29.03.2023г.), а также ревизионной комиссией Общества (заключение от 29.04.2023 г.):

- подтверждена достоверность данных, содержащихся в годовом отчете и годовой бухгалтерской отчетности;

- фактов нарушения порядка ведения бухгалтерского учета и представленной бухгалтерской отчетности, а также нарушения правовых актов Российской Федерации при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности не установлено.

Прошу общее собрание утвердить годовой отчет, годовую бухгалтерскую отчетность за 2022 финансовый год.

Генеральный директор
АО «Большой Гостиный Двор»



Е.В. Коршунова