

## Отчет о финансовых результатах Общества за 2022 год

Пояснение	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 имелась 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.	Должностной 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.	Должностной 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.	Ежемесячная плата 450000 рублей в месяц, кроме того плата за ведение судебных дел в размере от 50000 до 100000 рублей за одно дело в зависимости 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