

## Отчет о финансовых результатах Общества за 2023 год

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	929 691	867 240
	Себестоимость продаж	2120	(366 257)	(314 483)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	563 434	552 757
	Коммерческие расходы	2210	(498 130)	(417 695)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	65 304	135 062
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 825	2 745
	Проценты к уплате	2330	(82 506)	(96 178)
	Прочие доходы	2340	102 428	127 223
	Прочие расходы	2350	(91 635)	(125 251)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(4 584)	43 601
	Налог на прибыль	2410	(473)	(9 384)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(339)	(4 695)
	отложенный налог на прибыль	2412	(250)	(4 701)
	Прочее	2460	(787)	(226)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(5 844)	33 991

### Информация о налоговой нагрузке

В 2023 году на Единый налоговый счет перечислено налогов и страховых взносов в размере – 194 224 895 – 75 руб. из них:

- НДС – 92 485,0 тыс. руб.
- Налог на прибыль – 4 524,4,00 тыс. руб.
- НДФЛ – 26 906 тыс. руб.
- Налог на имущество – 51 тыс. руб.
- Транспортный налог – 85 тыс. руб.
- Страховые взносы – 70 173 тыс. руб.

По результатам 2023 года увеличились:

- арендная плата за здания, помещения и земельные участки – на 25 млн. руб.  
(в связи с ростом курса доллара);

- на электроэнергию – на 2,8 млн.руб., на отопление – на 0,8 млн.руб.;

- на сброс снега с кровли – на 1,2 млн.руб.;

- на уборку – на 2 млн.руб.;

- на оплату труда – на 22 млн.руб.;

- на рекламу – на 1 млн.руб.;

При увеличении выручки на 2% издержки увеличились на 13%.

По результатам 2023 года убыток Общества составил до налогообложения 4,5 млн.рублей.

В 2023 году решением годового общего собрания акционеров на выплату дивидендов за 2022 финансовый год была направлена прибыль в размере 29 954 952 руб. (12 руб.30 коп. на одну обыкновенную акцию).

Выплачено в 2023 году дивидендов всего – 29 362 536-80 руб., в том числе:

- За 2018 год – 7 852-00 руб.
- За 2020 год – 7 466-00 руб.
- За 2021 год – 12 213,90 руб.
- За 2022 год – 29 335 004,80 руб.

Остальные дивиденды акционерами не получены

Учитывая имеющуюся в Обществе нераспределенную прибыль прошлых лет Совет Директоров решением от 03.04.2024 г. рекомендует общему собранию акционеров выплатить акционерам дивиденды за 2023 финансовый год в размере 12 руб.30 коп. на одну обыкновенную акцию Общества.

Обществом в 2023 году использовались следующие виды и количество энергетических ресурсов:

Энергетические ресурсы	В натуральном выражении	В денежном выражении (руб.)
Бензин автомобильный	23 879 л	1 211 508-00 (с НДС)
Дизельное топливо	0	0
Газ (ацетилен, кислород, бутан)	0	0
Электрическая энергия (ПСК)	3 761 564КВТ	35 620 291-73 (с НДС)
Тепловая энергия (ТГК-1)	6 440,69 Гкал	15 913 970-96 (с НДС)
Природный газ	0	0



## О Т Ч Е Т

О заключенных АО «Большой Гостиный Двор» в 2023 году сделках, в совершении которых имелась заинтересованность в соответствии в ФЗ «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 субаренды № 5/3276 от 01.02.2023г. с АО «Гостиный Двор». Предмет договора: сдача в субаренду помещений общей площадью 324,2 кв. м.	С 01.02.2023г. по 31.12.2023г.	Тушакова Н.П.	Арендная плата 372 804 (триста семьдесят две тысячи восемьсот четыре) ,04 рубля в месяц	23.01.2023г.
2.	Договор № 01/ПМ/140 от 10.03.2023г. с АО «Гостиный Двор». Предмет договора: поставка непродовольственных товаров согласованного ассортимента	С 10.03.2023г. по 31.10.2023г.	Тушакова Н.П.	10 (десять) млн. рублей	09.03.2023г.
3.	Трудовой договор № 060 от 10.07.2023г. с Кузьменко Семеном Дмитриевичем. Предмет договора – работа по должности «Советник директора по коммерции»	С 10.07.2023 на неопределенный срок	Кузьменко С.Д.	Должностной оклад в размере 130 000 (сто тридцать тысяч) рублей в месяц	05.07.2023г.
4.	Трудовой договор б/н от 27.09.2023г. с Коршуновой Еленой Владимировной. Предмет договора – работа по должности «Генеральный директор»	С 01.10.2023г. по 30.09.2024г.	Коршунова Е.В.	Должностной оклад в размере 180 000 (сто восемьдесят тысяч) рублей в месяц	27.09.2023г.

5.	Дополнительное соглашение б/н от 01.11.23г. к трудовому договору б/н от 27.09.2023г. с Коршуновой Е.В. Предмет дополнительного соглашения: изменение должностного оклада	С 01.11.2023г.	Коршунова Е.В.	Должностной оклад в размере 220 000 (двести двадцать тысяч) рублей в месяц	30.10.2023г.
6.	Договор субаренды № 5/3461 от 01.12.2023г. с АО «Гостиный Двор». Предмет договора: сдача в субаренду офисного помещения площадью 22,5 кв. м.	С 10.01.2024г. по 30.11.2024г.	Чабаровская Ю.М.	Арендная плата в размере 22 500 (двадцать две тысячи пятьсот) рублей в месяц	22.11.2023г.
7.	Договор субаренды №5/3460 от 01.12.2023г. с ЗАО «Капитал». Предмет договора: сдача в субаренду офисного помещения площадью 26,2 кв. м.	С 01.01.2024г. по 30.11.2024г.	Шайхайдаров К.С.	Арендная плата в размере 26 200 (двадцать шесть тысяч двести) рублей в месяц	22.11.2023г.
8.	Дополнительное соглашение б/н от 18.12.2023 к трудовому договору б/н от 27.09.2023г. с Коршуновой Е.В. Предмет дополнительного соглашения: расторжение трудового договора	С 19.12.2023г.	Коршунова Е.В.	Выплата выходного пособия в размере должностного оклада	15.12.2023г.
9.	Трудовой договор № 121 от 19.12.2023г. с Коршуновой Е.В. Предмет договора: работа по должности «Советник Генерального директора»	С 19.12.2023г. на неопределенный срок	Коршунова Е.В.	Должностной оклад в размере 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей в месяц	15.12.2023г.



10.	Дополнительное соглашение б/н от 18.12.2023г. к трудовому договору № 16 от 12.02.2021г. с Чабаровской Ю.М. Предмет дополнительного соглашения: работа по должности «Советник Генерального директора»	С 19.12.2023г. на неопределенный срок	Чабаровская Ю.М.	Должностной оклад в размере 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей в месяц	15.12.2023г.
11.	Договор № 6/23 от 22.12.2023. с ООО «Охранное предприятие «КБР». Предмет договора – оказание услуг по охране АО «Большой Гостиный Двор»	С 01.01.2024. по 31.12.2024.	Заозерский А.А.	Базовая стоимость 3 450 000 (три миллиона четыреста пятьдесят тысяч) рублей в месяц	21.12.2023г.

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.

Достоверность содержащихся в настоящем Отчете данных подтверждена Ревизионной комиссией Общества.

Настоящий отчет предварительно утвержден Советом Директоров Общества 03.04.2024.

В соответствии с договором аренды Общество обязано осуществлять 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.

20.03.2023 в КИО Санкт-Петербурга был сдан отчет о произведенных в 2022 году работах и затратах в счет арендной платы.

26.09.2023 с КИО Санкт-Петербурга было подписано Дополнительное соглашение б/н к договору аренды № 10-А004178 от 01.09.2000 о зачете произведенных в 2022 году затратах в счет арендной платы.

В рамках согласованного Плана-графика выполнения работ по капитальному ремонту в период 2023-2027г., Обществом в 2023 году были выполнены следующие работы:

- Разработана и согласована в КГИОП рабочая документация на 1-й этап проведения работ по ремонту цоколя, наружных фасадов, внутренних стен галереи и сводчатых потолков 1-го этажа по Перинной и Ломоносовской линиям.

Работы этого этапа выполнены в 2023 году и приняты КГИОПом.

В 2023 году для продолжения работ по капитальному ремонту внутреннего кольца Перинной линии в осях 17-27 по требованию КГИОПа были проведены дополнительные обследования этих зданий, результаты которых были учтены при разработке Рабочей документации по ремонту, устранению аварийного состояния и усилению строительных конструкций, которая дополнена разделом по горизонтальной противокapиллярной гидроизоляционной отсечке подвала.

Разработанная рабочая документация в марте 2024 года сдана в КГИОП на согласование. В настоящее время Общество проводит тендер на выбор подрядчика. При получении согласования КГИОПа и разрешения на производство работ приступим к их выполнению.

Отчет о произведенных в 2023 году затратах сдан 25.03.2024 г. в КИО в соответствии с условиями договора.

В соответствии с условиями договора аренды Общество также обязано проводить текущий ремонт зданий и помещений, содержать их в надлежащем состоянии.

В 2023 году были проведены следующие работы:

- комплексный ремонт туалета на Садовой линии;
- выборочный ремонт кровли зданий наружного и внутреннего кольца;
- ремонт части фасада литера В;



- отбивка аварийной штукатурки и драпировка защитной сеткой наружных фасадов и карнизных свесов;
- замена водосточных труб;
- косметический ремонт помещений на наружном кольце Садовой линии, а также служебных кабинетов административного корпуса;
- монтаж системы вентиляции на Невской линии;
- продолжены работы по прокладке локально-вычислительной сети; начаты работы по замене коммутационного оборудования;
- демонтаж наружных блоков кондиционеров с дворовых фасадов.

А также многие другие ремонтные и регламентные работы по обеспечению пожарной безопасности, обслуживанию оборудования, по обеспечению содержания зданий и помещений в противоаварийном и надлежащем санитарном состоянии.

В сентябре 2023 года ООО «Флоренция», субарендатор 1 и 2 этажа Ломоносовской линии получил разрешение КГИОП на ремонт арендуемых помещений и начал работы в соответствии с полученным разрешением. Рабочая документация на приспособление для современного использования на эти помещения сдана в КГИОП на согласование 01.03.2024.

В соответствии с представленным Компанией графиком согласований и производства работ она предполагает начать свою деятельность в IV квартале 2024 года

Функционированию и развитию многих экономических процессов присущи элементы неопределенности. Это обуславливает появление ситуаций, не имеющих однозначного исхода (решения).

В процессе своей деятельности предприниматели сталкиваются не только с угрозами финансовой безопасности, но и с огромным количеством самых разнообразных рисков, которые различаются между собой по времени и месту возникновения, совокупности внешних и внутренних факторов, влияющих на их величину, и, следовательно, по способам их анализа и методам учета.



В зависимости от последствий рисков, они подразделяются на две большие группы: чистые и спекулятивные. Чистые риски означают возможность получения отрицательного или нулевого результата. Спекулятивные риски выражаются в возможности получения как положительного, так и отрицательного результата.

Финансовые риски относятся к спекулятивным рискам и подразделяются на две большие группы:

риски, связанные с покупательной способностью денег и инвестиционные риски.

Финансовые риски: кредитный процентный, валютный, упущенной выгоды, инвестиционный, налоговый:

- кредитный – риск невозврата долга. У Общества в настоящее время отсутствуют кредиты и нереальная ко взысканию кредиторская задолженность;

- процентный – вероятность отрицательного изменения стоимости активов в результате изменения процентных ставок - также у Общества отсутствует;

- валютный - опасность изменения курса валюты – влияет на деятельность Общества разнонаправлено, т.к. у Общества есть обязательства в иностранной валюте ( арендная плата за здания и помещения, прямые закупки товаров у иностранных компаний), а временно-свободные денежные средства размещены также в разных иностранных валютах;

- налоговый риск – изменение налогового законодательства, а также решения налоговой службы о возможном применении к организации санкций. Снижение этого риска основано на повышении квалификации персонала, получения заключения финансовых консультантов, тщательной проверке контрагентов.

На деятельность Общества также оказывают следующие, не зависящие от него, факторы рисков:

- стабильность национальной валюты
- инфляция
- стихийные бедствия
- таможенные ограничения для ввоза импортных товаров и наложенные на РФ санкции

- отраслевые риски (изменение объема платежеспособного потребительского спроса и его структуры)

- изменение действующего законодательства, норм и правил, регулирующих основную деятельность (расширение групп товаров, подлежащих обязательной маркировке, ограничение валютных платежей, изменения в правилах продажи отдельных видов товаров и т.д.)

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, длительность подготовки и согласования документации и получения разрешения, ограничения при выборе подрядчиков и др.).

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

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

Мы испытали трудности с заказом, оплатой и доставкой импортных товаров, поставщики подняли цены на многие товары, в связи с ростом курса иностранной валюты и инфляцией.

Изменение логистики доставки привело к увеличению закупочных цен.



Советом Директоров Общества определена стратегия развития Общества как сочетание сохранения собственной торговли и привлечение арендаторов, в т.ч. федеральных сетей, крупных известных участников рынка торговли различными видами товаров, лидеров отраслей.

Заключен договор на разработку концепции размещения товарных групп на наружном кольце, которая будет рассмотрена и согласована Советом Директоров в 2024 году.

Рассматриваются различные предложения по использованию зданий и помещений внутреннего кольца под неторговые функции – офисы, спорт, общественное питание, коворкинги и др.

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

Настоящий годовой отчет рассмотрен и предварительно утвержден Советом Директоров на заседании 03.04.2024.

Аудитором Общества (заключение от 29.03.2024г.), а также ревизионной комиссией Общества (заключение от 29.04.2024 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 2023 финансовый год.

Генеральный директор  
АО «Большой Гостиный Двор»



А.И. Оганян