

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ТРИКОТАЖНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ «НИКА»

УТВЕРЖДЕН:

Годовым общим собранием акционеров
АО «СПТО «НИКА»

«20» *мая* 2022 г.

Протокол № 59 от «20» *мая* 2022 г.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:

Советом директоров

АО «СПТО «НИКА»

«11» апреля 2022 г.

Протокол №57 от «11» апреля 2022 г.

Председатель Совета директоров

 /Куксов В.А./

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
по результатам работы
за 2021 год

Генеральный директор



Туржов А.Г.

I. Положение общества в отрасли

Основными видами деятельности общества являются:

- сдача внаем собственного недвижимого имущества.

В качестве основных факторов, влияющих как на состоянии отрасли в целом, так и на деятельность общества, можно указать:

- активность спроса на аренду нежилых помещений;
- стоимость издержек на содержание помещений.

Общие тенденции развития отрасли аренды в отчетном году АО «СПТО «НИКА» оценивает, как умеренно пессимистичные, что связано со следующими событиями, которые произошли в отчетном году и существенно повлияли на отрасль: В 2021 году в условиях эпидемии COVID-19 и резкого замедления экономики России и ослабления рубля, рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга вынужден реагировать на изменение ситуации.

Ослабление рубля привело к расторжению договоров аренды и уменьшению арендуемых площадей. Арендаторы массово обращаются с просьбами о предоставлении скидок на арендную плату. Однако в каждом случае итоговые договоренности определяются в индивидуальном порядке.

Многие компании откладывают решения об аренде, вводя политику снижения издержек. В условиях макроэкономической неопределенности это приводит к низкому уровню спроса. Как следствие политики сокращения издержек, будет наблюдаться высокий уровень ротации, за счет перемещения из одного бизнес-центра в другой в поисках лучших условий как по ставке, так и по уровню сервиса.

В целях удержания арендаторов, собственники существующих объектов будут вынуждены очень внимательно анализировать запросы арендаторов о пересмотре условий аренды, в первую очередь в отношении существующих арендных ставок. Кроме того, они будут вынуждены пересматривать в сторону понижения и запрашиваемые ставки.

По мнению органов управления общества, тенденции развития АО «СПТО «НИКА» в целом соответствуют общеотраслевым тенденциям, что связано со следующими факторами:

- Мы ожидаем небольшого снижения запрашиваемых ставок аренды. В среднесрочной перспективе, с учетом неустойчивой макроэкономической ситуации и высокого уровня вакансий, мы можем ожидать сохранения тенденции снижения арендных ставок.

II. Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности общества

Приоритетными направлениями деятельности общества являются следующие направления, связанные с основными видами деятельности:

- сдача внаем собственного недвижимого имущества.

Совет директоров оценивает итоги развития общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2021 году как несколько ниже ожидаемых. В течение этого периода своей деятельности АО «СПТО «НИКА», сумело обеспечить функционирование компании, закончило отчетный год с убытком в размере 496 тыс. рублей.

По направлению деятельности сдача в аренду недвижимого имущества можно отметить следующие основные достижения:

- сокращение общего количества арендаторов.

III. Перспективы развития акционерного общества

Перспективный план развития общества в настоящее время утвержден на 2022 - 2023 гг. и включает в себя достижение следующих финансово-экономических показателей:

Таблица 1. Фактические значения (перечень показателей) и плановые значения на период 2022 – 2023 гг.:

Наименование показателя (тыс.руб.)	Отчетный год	2022 год	2023 год
[Объем продаж (выручка)]	38 946	39 000	39 000
[Производительность труда]			
[Доля рынка, %]			
[Прибыль]	(496)	3	3
[Соотношение собственных и заемных средств]	0,85	0,72	0,72

IV. Состояние чистых активов Общества

Показатели (в тыс. руб.)	2021 год	2020 год	2019 год
Стоимость чистых активов	155 752	156 309	132 288
Размер уставного капитала	280	280	280

Основным фактором, послужившим причиной того, что по итогам 2021 года стоимость чистых активов оказалась меньше показателя предыдущего года, по мнению Совета директоров, были:

- рост тарифов на коммунальные услуги
- увеличение ставки по налогу на имущество
- увеличение затрат по содержанию комплекса недвижимости

V. Информация об объеме каждого из энергоресурсов, использованных в отчетном году

Вид энергетического ресурса	Объем потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объем потребления, тыс. руб.
Атомная энергия			
Тепловая энергия	1 150,68	Гкал/м ³	2 888,4
Электрическая энергия	1 597 430	кВтч	12 535,9
Электромагнитная энергия			
Нефть			