

Утвержден 07 июня 2023 г.
Годовым общим собранием акционеров
ПАО «Лианозовский ОГК»
/Протокол № 2/23 от 13.06.2023/

Предварительно утвержден 20 апреля 2023 г.
Советом директоров
ПАО «Лианозовский ОГК»
/Протокол № СД-3/23 от 21.04.2023/

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
по результатам работы
за 2022 год

Публичное акционерное общество «Лианозовский офисно-гостиничный комплекс»
(ПАО «Лианозовский ОГК»)

Код эмитента: 04820-А

Адрес Общества/эмитента: Российская Федерация, город Москва
/127591, Российская Федерация, город Москва, Дмитровское шоссе, 108, стр.3/

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, подлежит раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации

Генеральный директор

В.Л. Прутян

подпись, печать

Главный бухгалтер

В.Г. Колдаева

Контактное лицо: Колдаева Валентина Георгиевна, Главный бухгалтер

Телефон: +7(495)484-64-18

Факс: +7(495)484-54-40

Адрес электронной почты: отсутствует

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой раскрывается информация:
<https://disclosure.skrin.ru/disclosure/7713099556>

Полное наименование: *Публичное акционерное общество «Лианозовский офисно-гостиничный комплекс».*

Сокращенное фирменное наименование: ПАО «Лианозовский ОГК»

Дата введения действующего полного фирменного наименования: 25.05.2016 г.

ПАО «Лианозовский ОГК» учреждено в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" и иными действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Все предшествующие наименования эмитента в течение времени его существования:

Полное фирменное наименование: Общество гостиница «Лианозовская»

Сокращенное фирменное наименование: Общество «Лианозовская»

Дата введения наименования: 12.11.1993

Основание введения наименования:

Указ Президента Российской Федерации от 29.01.1992 г. № 66

Полное фирменное наименование: Акционерное общество открытого типа гостиница «Лианозовская»

Сокращенное фирменное наименование: АООТ «Лианозовская»

Дата введения наименования: 08.08.1996

Основание введения наименования:

Решение общего собрания акционеров за 1996 год, Протокол от 07.06.1996 года №1

Полное фирменное наименование: Открытое Акционерное Общество «Лианозовский офисно-гостиничный комплекс»

Сокращенное фирменное наименование: ОАО «Лианозовский ОГК»

Дата введения наименования: 31.12.1996

Основание введения наименования:

Решение общего собрания акционеров за 1996 год, Протокол от 12.11.1996 года №2
Основной государственный номер в Едином государственном реестре юридических лиц (ОГРН): 5147746313699 (от 06.11.2014 г.)

Наименования эмитента на иностранном языке:

Наименование эмитента на иностранном языке: Public Open Joint Stock Company «Lianozovsky hotel and office complex», POJSC «Lianozovsky НОС».

Дата введения наименования: 25.05.2016

Индивидуальный номер налогоплательщика (ИНН): 7713099556

Код причины постановки (КПП): 771301001

Общероссийский классификатор предприятий и организаций (ОКПО): 29226104

Место нахождения (место регистрации) Общества: 127591, г. Москва, Дмитровское шоссе, 108, стр.3

Сведения о размере, структуре уставного капитала эмитента:

Размер уставного капитала (УК) эмитента на 31.12.2022 г.: 69248 руб.

Обыкновенные акции

Общая номинальная стоимость: 69 248

Размер доли в УК, %: 100

Привилегированные

Общая номинальная стоимость: 0

Размер доли в УК, %: 0

Указывается информация о соответствии величины уставного капитала, приведенной в настоящем пункте, учредительным документам эмитента.

Величина уставного капитала, приведенная в настоящем пункте, соответствует учредительным документам эмитента.

Категория акций: *обыкновенные*

Номинальная стоимость каждой акции: **10 копеек**.

Количество акций, находящихся в обращении (количество акций, которые размещены и не являются погашенными): **692480**

Количество дополнительных акций, которые могут быть размещены или находятся в процессе размещения (количество акций дополнительного выпуска, государственная регистрация которого осуществлена, но в отношении которого не осуществлена государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска или не представлено уведомление об итогах дополнительного выпуска в случае, если в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска акций не осуществляется): **0**

Количество объявленных акций: **0**

Количество акций, поступивших в распоряжение (находящихся на балансе) эмитента: **0**

Количество дополнительных акций, которые могут быть размещены в результате конвертации размещенных ценных бумаг, конвертируемых в акции, или в результате исполнения обязательств по опционам эмитента: **0**

Выпуски акций данной категории (типа):

Дата государственной регистрации	Государственный регистрационный номер выпуска
17.12.1993	1-01-04820-А

Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента: общее количество лиц с ненулевыми остатками на лицевых счетах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на дату окончания отчетного года: **19**

Общее количество номинальных держателей акций эмитента: **0**

Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента.

Сведения о регистраторе

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Регистратор «Гарант»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Регистратор «Гарант»

Место нахождения: 123100, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, Краснопресненская набережная, дом 8, этаж 2, помещение 228

ИНН: 7703802628

ОГРН: 5137746173296

Данные о лицензии на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг

Номер: 045-14069-000001

Дата выдачи: 04.08.2014

Дата окончания действия: Бессрочная

Наименование органа, выдавшего лицензию: Банк России

Дата, с которой регистратор осуществляет ведение реестра владельцев ценных бумаг эмитента: 30.03.2022

телефон: 8 (495) 221-31-12

сайт в сети Интернет: <https://www.reggarant.ru>

Среднесписочная численность Общества на 31.12.2022 г. – 20 человек.

Численность сотрудников в отчетный период существенно не изменилась.

Согласно Уставу ПАО «Лианозовский ОГК» (редакция № 5), в Обществе созданы органы управления и контроля. Органы управления Общества: Общее собрание акционеров; Совет директоров; Генеральный директор. Органом контроля Общества является Ревизионная комиссия.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

В связи с тем, что в обществе в качестве совещательных органов при совете директоров (наблюдательном совете) комитеты совета директоров (наблюдательного совета) не создавались, члены совета директоров (наблюдательного совета) не участвуют в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета).

Аудитором Общества решением Общего собрания акционеров утверждено Общество с ограниченной ответственностью "Столичная аудиторская компания"

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Столичная аудиторская компания»

Место нахождения: 111123, ГОРОД МОСКВА, Ш. ЭНТУЗИАСТОВ, Д. 54, ЧЕ 0 ПОМ VII КОМ 8

ИНН 7811364280

ОГРН 1079847048181

Адрес электронной почты: mosstak@yandex.ru

Телефон: +7(495)961-93-36, +7(495)220-64-07

Факс: отсутствует

Сведения о членстве в СРО: ООО «Столичная аудиторская компания» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» ОРНЗ 11406079102 в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемых организаций аудиторов от 22 декабря 2014 года

1.Сведения о положении Общества в отрасли.

ПАО «Лианозовский ОГК» (далее – «Общество») было создано в рамках приватизации гостиницы подразделения муниципального предприятия Лианозовский молочный комбинат 12 ноября 1993 года, предприятие было зарегистрировано в Московской регистрационной палате как Общество гостиница «Лианозовская». Здание гостиницы «Лианозовская», принадлежащего на праве собственности ПАО «Лианозовский ОГК», расположено по адресу: РФ, Москва, Дмитровское шоссе, дом 108, строение 3.

Анализ результатов 2022 года на рынке гостиничного бизнеса:

Гостиничный бизнес размеренно развивался в 00-ые и 10-ые годы и успешно «встал на ноги» после пандемии 2020-го года, однако в 2022-ом, в связи с обострением внешнеполитической обстановки на западных границах страны, отрасль столкнулась с новыми испытаниями. Ряд отраслевых сетей, принадлежащих владельцам за рубежом, покинули российский рынок или приостановили свою деятельность на территории РФ. Впрочем, данные решения не скажутся на количестве гостиничных объектов в стране, так как по большому счёту отели лишь находились под управлением иностранных компаний, а не принадлежали им напрямую. Сложившаяся ситуация приведёт к тому, что действующие гостиницы и отели либо перейдут под руководство российских компаний, либо возьмут управление в собственные руки.

Напряжённая международная обстановка влияет на приток иностранных гостей. Особенно снижение спроса со стороны иностранных граждан почувствовали на себе заведения высокой ценовой категории. Доля и рекреационного, и делового туризма существенно упала. Загрузка постояльцами отелей класса «люкс» снизилась в 2-3 раза.

Ситуация остаётся неоднородной для отелей и гостиниц в разных категориях. Так, например, трёхзвёздочным заведениям удалось к концу 2022 года восстановиться и вернуть прежний уровень загрузки номеров. В республике Дагестан он приближается к 90%, в Московской

области — к 75%. Однако в более дорогостоящих категориях, полагающихся в первую очередь на приезжих из других стран, рынок ещё не стабилизировался.

Впрочем, положение гостиничной индустрии в России далеко не так плачевно, как может показаться. Эксперты склонны полагать, что нынешнее её состояние — не просто кратковременный упадок, но начало существенных изменений, первый этап в новом векторе развития, который в условиях рыночной экономики неизбежен. Описываемая сфера характеризуется существенной гибкостью, что позволяет ей успешно подстраиваться под меняющуюся экономическую ситуацию в стране, а характер бизнеса позволяет изменять тарифы даже на ежедневной основе.

Отрасль получает поддержку со стороны государства, в частности, обнуление ставки НДС во втором полугодии в 2022 году. В рамках национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства» предпринимаются меры по дальнейшему укреплению отельного бизнеса, в особенности, субсидированная процентная ставка на постройку и улучшение уже существующих отелей, выделение грантов на гражданские инициативы по приобретению оборудования, обустройство загородных мест для кемпинга и, разумеется, разработка поддерживающей инфраструктуры для различных гостевых комплексов. Правительственная программа по выдаче льготных кредитов на создание отельных объектов уже даёт свои плоды, и благодаря ей, по многим проектам уже ведутся работы.

Появление личного транспорта у большого числа граждан и ограниченные возможности для зарубежных поездок в отпуск приводят к тому, что растёт спрос на загородные места отдыха, расположенные недалеко от городов. Из-за санкций и различных ограничений многие граждане, планировавшие провести отдых за границей, предпочли отпуск внутри страны, в результате чего с оживлённым потоком людей столкнулись даже не популярные ранее направления. Надо отметить, что в современных реалиях общая тенденция для России — появление гостевых домов и мини-отелей с весьма демократичной ценовой политикой.

По оценкам экспертов, в среднем, отельный бизнес стабилизировался ко второй половине 2022-го года. Возможности отдыха за рубежом у россиян остаются ограниченными, но растёт спрос на туризм по России. Наиболее привлекательными для туристов остаются Центральный и Западный федеральный округа. Также предпочитаемыми регионами отдыха для граждан страны являются Карелия, Ленинградская область, Алтайский Край. Республика Крым же сдала позиции в сферах гостиничной индустрии и туризма: за год поток туристов упал на 60%. В целом, стоит ожидать, что именно рост туризма внутри страны станет основным толчком для развития гостиничной отрасли и уберезет её от стагнации.

Рынок букинга также претерпевает изменения в последнее время. В 2022 году резко увеличился уровень прямых продаж номеров, через сайты гостиниц и отелей, и составил 52%.

И всё же не стоит забегать вперёд: хотя прогнозы оптимистичны, индустрия сталкивается с трудностями, которые необходимо решить для возможности дальнейшего развития.

Малым объектам размещения зачастую не хватает финансовой поддержки от государства. Хотя государственные программы по поддержке туристической отрасли пошли индустрии на пользу, небольшие отели и гостиницы, создающие потенциал для загородного туризма, отступают на второй план по сравнению с проектами, рассчитанными на 100 комнат и больше. Гостиничному бизнесу всё ещё необходима поддержка властей, малому бизнесу в этой сфере функционировать непросто, а уже построенные объекты теряют свой потенциал.

Немаловажной проблемой является и недостаточно развитая транспортная инфраструктура, являющаяся одним из основных факторов в выборе места для проведения отдыха и, таким образом, определяющая загруженность отелей. Индустрии необходимо создание альтернативных маршрутов к местам отдыха и поддержка перевозчиков.

Запрет на классификацию жилых объектов, принятый ещё в апреле 2019-го года, привёл к снижению контроля оказываемых услуг в малых гостевых домах. Особенно эта поправка затронула популярные курортные направления, в частности – Крым. Эксперты полагают, что существующему гостиничному фонду может потребоваться программа реновации.

Отели класса «люкс», столкнувшиеся с недостаточной загрузкой, успешно справляются с трудностями, компенсируя недостаток постояльцев повышением тарифов. Благодаря программе кредитов по льготной ставке в 5%, в Подмоскowie уже возник спрос на строительство отелей высоких ценовых сегментов.

Снижение потока зарубежных туристов, весьма сказавшееся на загрузенности высокоценовых отелей, приведёт к повороту в сторону Ближнего Востока и Азии. Ожидается, что китайские туристы станут основными гостями отелей в больших городах и, таким образом, компенсируют недостаточную загрузку.

Сейчас гостиничная отрасль в России претерпевает стремительные изменения на фоне происходящих во внешней и внутренней политике событий. Индустрия пережила уход большого числа зарубежных компаний с гостиничного рынка и падение доли иностранных туристов, особенно перемены коснулись курортных и туристических зон на западных границах. Однако перемены на рынке открывают большие возможности для развития малого гостиничного бизнеса и внутреннего туризма, раскрытия богатого рекреационного потенциала нашей страны. Расширение внутреннего туризма приведёт к созданию новых направлений, зарождается потенциал для строительства мест активного отдыха и локальных рекреационных центров.

От международных брендов потребитель неизбежно перейдёт к российским, что подстегнёт развитие локальных операторов. Поддержка государства обеспечивает функционирование существующих отелей и гостиниц, а также поощряет создание новых. Ожидается, что в обозримом будущем, в связи со снижением напряжённости на международной арене, удастся вернуть, хотя бы отчасти, поток иностранных туристов с запада, пока что главная ставка делается на приезжающих из стран востока.

В ближайшие годы мы увидим не только количественные, но и качественные перемены, развитие инфраструктуры мест отдыха, расширение оказываемых услуг и технологий взаимодействия с клиентами.

В качестве основных факторов в 2022 г., влияющих как на состоянии отрасли в целом, так и на деятельность общества, можно указать:

Индустрия гостиничного бизнеса развивается под воздействием ряда факторов, которые можно разделить на две группы - внешние и внутренние. Внешние определяются воздействием компонентов окружающей действительности, не связанных с функционированием индустрии гостиничного бизнеса. Внутренние факторы непосредственно связаны с особенностями организации и функционирования предприятий индустрии гостиничного бизнеса. К внешним факторам относятся: политико-правовые, безопасность путешествий, экономические и финансовые, культурные, инфраструктурно-коммуникационные, демографические, развитие торговли, новые и новейшие технологии.

Политико-правовые факторы. Если государство заинтересовано в развитии туристской отрасли, это выражается в общей концепции приоритетного развития индустрии гостиничного бизнеса, принятии законодательных и нормативных актов, стимулирующих и регулирующих развитие туризма и гостиничного бизнеса, а также в финансово-экономических мерах по поддержанию и развитию инфраструктуры размещения, строительству гостиниц и развитию индустрии гостиничного бизнеса.

Фактор безопасности путешествий. По мере развития туризма вопросы безопасности занимают все большее место. Для туристов развитых стран стало нормой ожидать от правительства стран, заинтересованных в приеме гостей, осуществления надлежащих мер по обеспечению безопасности жизни и здоровья туристов в местах отдыха, средствах размещения

и на транспорте. Путешественники проявляют обеспокоенность по поводу санитарного состояния средств размещения и предприятий общественного питания в посещаемых странах.

Экономико-финансовые факторы. На индустрию гостиничного бизнеса оказывают влияние как макроэкономические, так и микроэкономические факторы. Макроэкономическая нестабильность, рост безработицы и инфляции значительно беспокоят общество, и это часто приводит к тому, что население предпочитает воздерживаться от туристских поездок. В странах, где доходы от туризма составляют значительную долю ВВП, инвестиции направляются на строительство новых гостиниц и улучшение инфраструктуры туризма. Уровень цен на туристские услуги рассматривается как один из важных факторов, определяющих выбор места отдыха. В вопросах финансового регулирования для туризма наибольшее значение имеет валютный курс, простота и доступность валютного обмена.

Культурные факторы. Культурная среда - один из тех ресурсов, который приводит к генерированию массовых туристских потоков. Туристы посещают определенные места, имеющие мировую культурную ценность. Туристов также интересует жизнь и быт других народов, поэтому для них представляет интерес выступление местного хора, ансамбля, элементы народного быта, фольклора, народных забав, игр, развлечений, праздников. В связи с этим, предприятия размещения часто делают ставку на организацию экскурсионных и анимационно-досуговых программ, ориентированных на соприкосновение туристов с культурным наследием.

Социально-демографические факторы оказывают большое влияние на развитие индустрии гостиничного бизнеса. В результате роста населения Земли увеличивается туристский потенциал мира, в гостиничную деятельность втягиваются новые трудовые ресурсы. К демографическим факторам также относятся: постоянно растущий взаимный интерес народов в разных странах, имеющих единый или родственный язык, либо связанных общностью истории и культуры; повышенный спрос на участие в специализированных поездках лиц одной профессии или общественной функции.

Для развития индустрии гостиничного бизнеса наибольшее значение играют возрастной, семейный и социальный состав населения. Различия в возрастном составе путешествующих привели к появлению специализированных средств размещения - для молодежи, лиц среднего и пожилого возраста. Социальный статус туристов приводит к появлению гостиниц различных ценовых категорий, ориентированных на людей самого разного достатка. Важным фактором является и семейный состав путешествующих, что вызвало к появлению отелей для семей с детьми, гибкой системы скидок для туристов, путешествующих семьями и т. д.

Инфраструктурно-коммуникационный фактор. Наиболее важное значение для туризма имеет состояние инфраструктуры транспорта, размещения и питания. С позиций индустрии гостеприимства, для развития международного туризма первостепенное значение имеет сложившаяся в туристской дестинации система предприятий размещения и питания. У туристов и постояльцев отелей не должно возникать и коммуникационных барьеров при налаживании контактов с персоналом отелей и получении необходимой для них информации.

Развитие торговли. Склонность к тратам характерна почти для всех без исключения туристов, желающих увезти из региона или страны сувениры, национальные изделия, поделки, печатную продукцию, карты, спортивный инвентарь, одежду. Большинство предприятий размещения осознали выгоду от развития торговли туристскими товарами, и практически каждый уважающий себя отель предлагает услуги по приобретению туристских товаров и выполнению туристских работ как в структуре комплексного гостиничного продукта, так и в качестве отдельных дополнительных услуг.

Технологические факторы. Достижения научно-технического прогресса широко используются в индустрии гостеприимства, и в частности в таких областях как транспортные перевозки, системы дистрибуции и потребительская информация. Развитие телекоммуникационных технологий привело к созданию компьютеризованных систем бронирования, которые позволяют бронировать места в средствах размещения в режиме онлайн. Глобальные системы дистрибуции предоставляют легкий доступ миллионам пользователей: теперь потребитель сам может составить себе турпакет, провести необходимое бронирование и отправиться в путешествие по разработанному им самим маршруту.

Большое влияние на рост туризма и расширение его социальной базы оказывают материально-технические факторы. Особое своеобразное место в туристской деятельности

занимает индустрия размещения и питания. Уровень гостиничного и ресторанного сервиса играет немаловажную роль в обслуживании иностранных туристов. Но индустрия туризма, и в особенности индустрия размещения и питания, подвержена колебаниям спроса на туристские услуги в течение года, что, несомненно, приводит к возрастанию затрат на содержание предприятий размещения и питания и удорожанию их услуг.

Помимо внешних факторов, определяющих развитие международного туризма, необходимо выделить и конкретизировать достаточно большую группу внутриотраслевых факторов, к которым относятся: совершенствование гостиничного продукта; развитие сферы гостиничных услуг; создание гостиничных цепей и ассоциаций; развитие систем дистрибуции; фактор трудовых ресурсов; маркетинговые факторы.

Совершенствование гостиничного продукта. Гостиничный продукт является наиболее важным элементом турпродукта. В связи с этим, большое внимание уделяется качеству и дальнейшей модернизации гостиничного продукта. Качество гостиничного продукта во многом зависит от состояния окружающей среды и инфраструктуры, в этом отношении велика роль туристских организаций: региональных туристских администраций, правительственных структур, профессиональных ассоциаций, которые могут объединить усилия для создания атмосферы гостеприимства, привлечь необходимые инвестиции.

Развитие сферы гостиничных услуг. В настоящее время гостиничный бизнес превратился в один из наиболее прибыльных сегментов туристского рынка. Гостиничные услуги все чаще предстают в виде комплексного гостиничного продукта, предоставляющего туристу максимальное количество удобств, помноженное на гостеприимство и радушие персонала. Автономное существование гостиничных предприятий уже давно сменилось процессом интеграции отелей с предприятиями транспорта, связи, туроператорами и турагентами, экскурсионными и анимационно-досуговыми организациями.

Развитие систем дистрибуции. Такие системы сводят в единую цепь поставщиков, продавцов и покупателей гостиничного продукта. Новые информационные технологии позволили значительно упростить систему дистрибуции гостиничных услуг, сделать ее более информативной и эффективной для всех участников. Современные системы дистрибуции легко адаптируются к нуждам покупателей, предоставляя им различные варианты размещения и дополнительных услуг.

Фактор трудовых ресурсов. Развитие индустрии гостиничного бизнеса способствуют повышению занятости в развитых и развивающихся странах. При этом характерно то, что развитые страны и наиболее известные туристские дестинации (Турция, ОАЭ, Египет), испытывая нехватку в рабочей силе, активно импортируют рабочую силу из других стран мира. Так, в отелях Турции и Египта можно легко встретить аниматоров из России и Украины, экскурсоводов из Польши и Белоруссии, переводчиков из Германии, Словакии и Казахстана.

Маркетинг - это один из основных элементов деятельности любого предприятия размещения, ориентированного на прием туристов и предоставление им конкурентоспособных и качественных услуг. Грамотно разработанная маркетинговая стратегия отеля - ключ к его успеху в развитии бизнеса и победе в конкурентной борьбе. При этом в центре маркетинга любого предприятия гостеприимства должен находиться потребитель гостиничных услуг - турист.

Особое место занимает и фактор сезонности. Фактор сезонности оказывает весьма значительное влияние на функционирование любого предприятия размещения, так как гостиницы зависят, прежде всего, от мощности туристских потоков в дестинацию. Выделяют три группы факторов, оказывающих влияние на сезонность обслуживания: природно-климатические; особенности вида туризма; особенности труда и отдыха потребителей.

Сезоном для того или иного туристского района принято считать период года, когда ежемесячное количество прибывающих туристов превышает их среднемесячное число за год. В случае существования двух сезонов (чаще всего летнего и зимнего) между ними протекают межсезонные периоды. При наиболее высоком в году заезде пользуются термином "горячий сезон" (красный, высокий); период почти полного отсутствия туристов принято называть "мертвым сезоном" (синим, низким).

Если же рассмотреть сезонность более детально, то можно говорить о существовании в течение года пяти сезонов. Пик сезона отмечается в течение незначительного периода времени - чаще всего одной-двух летних недель. Для него характерен максимум притока туристов в

дестинацию. Пик сезона обычно выделяется в рамках горячего (высокого) сезона, характеризующегося значительным притоком туристов в дестинацию и продолжающегося в разных регионах мира от двух-трех недель до трех-четырёх месяцев.

В ряде регионов мира (в том числе и в России) выделяют так называемое межсезонье, которое соответствует весеннему и осеннему сезонам года. В это время характерен достаточно невысокий приток туристов в дестинацию и специализация на определенных видах туристской деятельности. Так, межсезонье позволяет развивать лечебный, спортивный, экстремальный, образовательный, деловой, научный туризм, но почти всегда исключает возможности организации пляжно-купального туризма.

В зимний сезон года отмечается значительное снижение туристского потока и настает так называемый синий или низкий сезон. Наступает "рынок покупателя", когда производители гостиничных услуг вынуждены снижать цены до минимального уровня для привлечения дополнительного количества туристов. Вместе с тем, понятие синего сезона в высшей степени относительно, так как в этот период возможно развитие зимних видов туризма: спортивного, лыжного, а также экстремального, приключенческого, лечебного.

В пределах синего сезона выделяется мертвый сезон (продолжительностью в 2-3 недели), характеризующийся практически полным отсутствием притока туристов в дестинацию и оборачивающийся для большинства гостиничных предприятий стран или районов, специализирующихся на туризме, простоями и убытками. И только грамотная политика отеля в купе с турфирмами может позволить привлечь туристов в дестинацию в период мертвого сезона.

К негативным последствиям сезонности можно отнести тот факт, что в течение большей части года основная масса мест в гостиницах практически остается невостребованной. Для привлечения туристов вне сезона или для развития еще одного сезона - зимнего, предприятия размещения вынуждены проводить гибкую ценовую политику или осваивать новые услуги. Расширению сезона способствует и предоставление бизнес-услуг - организация конференций, семинаров, встреч.

2.Приоритетные направления деятельности Общества.

Целью деятельности Общества является извлечение прибыли.

Территориальное размещение Общества: г.Москва

Границы распространения: Российская Федерация.

Отраслевая принадлежность: гостиничный бизнес.

Основным видом экономической деятельности эмитента, является деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания.

Код вида экономической деятельности, которая является для эмитента основной

Коды ОКВЭД
55.10

Виды деятельности (направления деятельности) Общества.

Дополнительными видами деятельности Общества являются:

- 1) предоставление в аренду офисных помещений и оказание офисных услуг, а также гостиничное обслуживание граждан и туристических групп, в том числе иностранных;
- 2) приобретение и сдача в аренду объектов для организации туризма, гостиниц, отдыха, представительств и офисов;
- 3) общественное питание граждан, закупка, хранение и переработка продовольственной продукции;
- 4) агентские, маркетинговые, торговые и представительские услуги отечественным и иностранным организациям;
- 5) организация и проведение ярмарок, выставок, аукционов, шоу-программ;
- 6) организация транспортного обслуживания граждан и организаций;
- 7) проектирование, строительство, инвестирование и эксплуатация спортивных, физкультурно-оздоровительных, производственных и гражданских зданий и сооружений,

домов и баз отдыха, других объектов социально-культурного и бытового назначения, включая исполнение функций заказчика, подрядчика и проектировщика в соответствии с действующим законодательством о лицензировании данных видов деятельности;

8) производство товаров народного потребления, строительных и отделочных материалов, изделий декоративно-прикладного искусства и художественных промыслов на основе создания собственных или совместных производств, с участием российских и иностранных партнеров;

9) участие в выполнении экспертиз и отзывах по проектным работам и нормативным документам, выполненным другими проектными организациями.

3. Отчет Совета директоров (наблюдательного совета) о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Совет директоров оценивает итоги развития общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2022 году как в целом успешные. В течение этого периода своей деятельности ПАО «Лианозовский ОГК», сумело обеспечить функционирование компании с прибылью 1 120 039,14 рублей по итогам отчетного года, что связано со следующими причинами:

Осуществлена разработка и внедрение стратегии продаж на рынке, продвижение продукта на рынок.

Кадровая политика проводилась в соответствии с действующим законодательством и планом Гостиничного комплекса, который включает в себя: соблюдение трудового законодательства, контроль и координация обучающих программ, проведение тренингов, установление зарплаты, контроль работы персонала.

Обеспечивались работы всех технических систем, проведение тренингов технического персонала, разработка программ по сокращению расходов энергии, контроль соблюдения техники безопасности и пожарной безопасности.

Соблюдались все стандарты безопасности и их постоянное совершенствование, охрана здания, гостей и персонала, организация и проведение совместно с техническим отделом пожарных учений, тренинг охранников, сотрудничество с правоохранительными органами.

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

Вид энергетического ресурса	Объём потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объём потребления, тыс. руб.
Атомная энергия	0	0	0
Тепловая энергия	220	Гкал	308
Электрическая энергия	73157	кВт	337
Электромагнитная энергия	0	0	0
Нефть	0	0	0
Бензин автомобильный	91,96	литр	5,6
Топливо дизельное	0	0	0
Мазут топочный	0	0	0
Газ естественный (природный)	0	0	0
Уголь	0	0	0
Горючие сланцы	0	0	0
Торф	0	0	0

Другое:	0	0	0
-			

5.Перспективы развития Общества.

Перспективный план развития Общества в настоящее время утвержден на 1 год и включает в себя достижение следующих финансово-экономических показателей:

Наименование показателя	Отчетный год	2023 год
Выручка, тыс. руб.	25 558	37 000
Загрузка, %	47,6	70
Прибыль тыс. руб.	1 120	1 800

Для целей достижения планируемых показателей финансово-экономической деятельности Общество предполагает осуществить следующие действия:

Возможные направления развития Общества с учетом тенденций рынка и потенциала организации	Гостиничная деятельность, организация туристического и экскурсионного обслуживания
Планируемые к реализации инвестиционные проекты	Реконструкция некоторых зон в гостинице
Планируемые направления использования чистой прибыли	Инвестиции в развитие

6.Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.

На существующем этапе развития основной деятельности дивидендная политика общества предусматривает, что вся прибыль остается в распоряжении общества в качестве нераспределенной прибыли прошлых лет, однако в среднесрочной перспективе не исключено, что акционеры пересмотрят дивидендную политику.

С момента создания общества 12.11.1993 г. по 2022 г. дивиденды обществом не начислялись и не выплачивались.

7.Основные факторы риска связанные с деятельностью Общества.

Риски, свойственные исключительно Эмитенту, в том числе риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент: Данные риски отсутствуют, так как Эмитент не участвует в судебных процессах.

Отсутствием возможности продлить действие лицензии Эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы): Данные риски отсутствуют.

Возможной ответственностью Эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ эмитента: Данные риски отсутствуют, так как у эмитента нет ответственности Эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ Эмитента.

Возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) эмитента: Данные риски отсутствуют.

Стратегические риски. К данной категории отнесены риски, реализация которых является угрозой для долгосрочного функционирования Организации на рынке гостиничных услуг (например, риск ущерба деловой репутации и риск невыполнения обязательств перед уполномоченными органами по показателям качества оказываемых гостиничных услуг).

Операционные риски. Реализация данного типа рисков может привести к негативным последствиям в рамках среднесрочной деятельности Организации. К таким рискам отнесены риски снижения выручки, риски возникновения аварийных ситуаций, риск потери ключевого персонала).

Финансовые риски. Такие риски затрагивают экономическое положение Организации, её возможность своевременно обеспечивать исполнение расчетных обязательств перед

контрагентами и бюджетом, возможность оперативного финансирования текущей деятельности Организации. К таким рискам отнесены валютный риск, риск утраты ликвидности, риск возникновения налоговых претензий).

Правовые риски. Данные риски возникают в сфере нормативно-правового регулирования гостиничной деятельности Организации и нарушений в рамках гражданско-правовых взаимоотношений с контрагентами. К таким рискам отнесены риск несоответствия нормативно-правовым требованиям деятельности, риски возникновения изменений в нормативных актах.

8.Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о согласии на ее совершение или ее последующем одобрении.

В отчетном 2022 году Общество не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупной сделкой, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.

9.Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (заинтересованных лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о согласии на ее совершение или ее последующем одобрении (при наличии такого решения), а для каждой сделки (группы взаимосвязанных сделок), размер которой (которых) составлял два или более процента балансовой стоимости активов акционерного общества, - также с указанием основания (оснований), по которому (по которым) лицо (лица) признано (признаны) заинтересованным (заинтересованными) в совершении сделки, доли участия заинтересованного лица (заинтересованных лиц) в уставном (складочном) капитале (доли принадлежавших заинтересованному лицу (заинтересованным лицам) акций) акционерного общества и юридического лица, являвшегося стороной в сделке, на дату совершения сделки.

В отчетном 2022 году Общество не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления акционерного общества предусмотрена главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах».

10.Состав совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные членами совета директоров (наблюдательного совета) сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типов) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки.

Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента: в связи с тем, что в обществе в качестве совещательных органов при совете директоров (наблюдательном совете) комитеты совета директоров (наблюдательного совета) не создавались, члены совета

директоров (наблюдательного совета) не участвуют в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета).

В соответствии с решением, принятым на годовом общем собрании акционеров 02 июня 2022 г. в состав Совета директоров были избраны:

Количество членов Совета директоров: 5 человек.

Член Совета директоров: Прутян Ваган Леонович

Год рождения: 1951

Образование: высшее

Основное место работы: ПАО "Лианозовский ОГК" – Генеральный директор

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 0.4838

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: 0.4838

Член Совета директоров: Жукова Наталья Ивановна

Год рождения: 1966

Образование: среднее-специальное

Основное место работы: ПАО "Лианозовский ОГК" - Управляющий гостиницей

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 0.0072

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: 0.0072

Член Совета директоров - Председатель: Прутян Левон Ваганович

Год рождения: 1977

Образование: высшее

Основное место работы: ПАО "Лианозовский ОГК" - Зам. Генерального директора по внешним связям

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 0

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: 0

Член Совета директоров: Статин Владимир Анатольевич

Год рождения: 1959

Образование: высшее

Основное место работы: ООО "Ринкон-Гамма"

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 2.61

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: 2.61

Член Совета директоров: Прозоров Евгений Анатольевич

Год рождения: 1963

Образование: высшее

Основное место работы: Общество не располагает сведениями. Обществом не получено разрешение лица на предоставление указанной информации.

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 0,2007

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: 0,2007

В течение 2022 года членами Совета директоров были совершены следующие сделки с акциями общества:

Фамилия, имя, отчество члена Совета директоров/	Дата сделки	Содержание сделки, совершенной с	Категория (тип) и количество акций, являвшихся предметом
---	-------------	----------------------------------	--

Генерального директора		акциями общества (покупка/продажа/ дарение/иное)	сделки
Прутян Ваган Левонич	25.04.2022	Продажа	Обыкновенные акции 6862 шт. или 0,9909%
Прутян Ваган Левонич	10.10.2022	Покупка	Обыкновенные акции 2605 шт. или 0,3762%
Прутян Ваган Левонич	20.10.2022	Покупка	Обыкновенные акции 695 шт. или 0,1004%
Прутян Левон Ваганович	14.01.2022	Покупка	Обыкновенные акции 1390 шт. или 0,2007 %
Прутян Левон Ваганович	19.01.2022	Продажа	Обыкновенные акции 2000 шт. или 0,2888%
Прутян Левон Ваганович	25.04.2022	Продажа	Обыкновенные акции 280 шт. или 0,0404%

11.Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа акционерного общества (директоре, генеральном директоре, председателе, управляющем, управляющей организации и т.п.), и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля их участия в уставном капитале акционерного общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа, и (или) членами коллегиального исполнительного органа сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки.

В соответствии с Уставом общества, полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет Генеральный директор.

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен уставом Общества.

Сведения о Генеральном директоре: Прутян Ваган Левонич

Год рождения: 1951

Образование: высшее

Основное место работы: ПАО "Лианозовский ОКГ" – Генеральный директор

В должности Генерального директора Общества с 12.11.1993г

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 0.4838

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: 0.4838

В течение 2022 года Генеральным директором были совершены следующие сделки с акциями общества:

Фамилия, имя, отчество Генерального директора общества	Дата сделки	Содержание сделки, совершенной с акциями общества (покупка/продажа/ дарение/иное)	Категория (тип) и количество акций, являвшихся предметом сделки
Прутян Ваган Левонич	25.04.2022	Продажа	Обыкновенные акции 6862 шт. или 0,9909%
Прутян Ваган Левонич	10.10.2022	Покупка	Обыкновенные акции 2605 шт. или 0,3762%
Прутян Ваган Левонич	20.10.2022	Покупка	Обыкновенные акции 695 шт. или 0,1004%

12. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления акционерного общества (за исключением физического лица, занимавшего должность (осуществлявшего функции) единоличного исполнительного органа управления акционерного общества, если только таким лицом не являлся управляющий) с указанием размера всех видов вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления акционерного общества, являвшихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены акционерным обществом в течение отчетного года, и с указанием размера расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления акционерного общества, компенсированных акционерным обществом в течение отчетного года. Если акционерным обществом выплачивалось вознаграждение и (или) компенсировались расходы лицу, которое одновременно являлось членом совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества и входило в состав коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции) акционерного общества, выплаченное вознаграждение и (или) компенсированные расходы такого лица, связанные с осуществлением им функций члена совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества, включаются в совокупный размер выплаченного вознаграждения и (или) компенсированных расходов по совету директоров (наблюдательному совету) акционерного общества, а иные виды выплаченного вознаграждения и (или) компенсированных расходов такого лица включаются в совокупный размер вознаграждения и (или) компенсированных расходов по коллегиальному исполнительному органу (правлению, дирекции) акционерного общества.

Политика Публичного акционерного общества «Лианозовский офисно-гостиничный комплекс» в области вознаграждений направлена на то, чтобы обеспечить работникам справедливый размер вознаграждений не ниже среднего вознаграждения по отрасли и по региону, с учетом квалификации, меры ответственности и достигнутых результатов в работе.

Согласно Уставу (редакция № 5, утверждена общим собранием акционеров 25 октября 2019 года) Общества, п.16.5, по решению Общего собрания акционеров членам Совета директоров Общества в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждения и компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членов Совета директоров Общества. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением Общего собрания акционеров.

13.Размер вознаграждения органов управления:

13.1.Сведения по каждому из органов управления общества (за исключением физического лица, занимавшего должность (осуществлявшего функции) единоличного исполнительного органа управления общества, если только таким лицом не являлся управляющий) с указанием размера всех видов вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления общества, являвшихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены обществом в течение отчетного года, и с указанием размера расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления акционерного общества, компенсированных акционерным обществом в течение отчетного года:

1) В 2022 году совокупный размер вознаграждений по Совету директоров, (включая заработную плату членов органов управления акционерного общества, являвшихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, а также иные виды вознаграждений, которые были выплачены акционерным

обществом в течение отчетного года), составил 6 113 353 рублей (без вычета налога на доходы физических лиц).

2) В 2022 году компенсации расходов членам Совета директоров, связанных с осуществлением ими функций членов Совета директоров, не выплачивались.

14. Сведения (отчет) о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России (далее - Кодекс корпоративного управления)

В соответствии с Письмом Банка России от 10 апреля 2014 г. № 06-52/2463 «О Кодексе корпоративного управления» (далее – «Кодекс корпоративного управления», «Кодекс»), указанный Кодекс рекомендован Банком России к применению акционерными обществами, ценные бумаги которых допущены к организованным торгам. Кодекс корпоративного управления носит рекомендательный характер.

Ввиду того, что ПАО «Лианозовский ОГК» не является акционерным обществом, акции которого допущены к организованным торгам, Кодекс корпоративного управления ПАО «Лианозовский ОГК» официально не утвержден. Вместе с тем Общество, обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении Обществом и ознакомлению 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», нормативными актами Банка России и Уставом ПАО «Лианозовский ОГК».

Основным принципом построения обществом взаимоотношений с акционерами и инвесторами является разумный баланс интересов общества как хозяйствующего субъекта и как акционерного общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов своих акционеров.

Общество руководствуется следующими принципами Кодекса корпоративного управления, одобренными Банком России:

- равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Обществом;
- равная и справедливая возможность акционеров участвовать в прибыли Общества посредством получения дивидендов;
- надежные и эффективные способы учета прав акционеров на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций;
- акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации о деятельности ПАО «Лианозовский ОГК» в соответствии с требованиями и положениями ФЗ «Об акционерных обществах»;
- ПАО «Лианозовский ОГК» осуществляет контроль за использованием конфиденциальной и служебной информации.

15. Сведения об утверждении годового отчета Общества

Годовой отчет Общества предварительно утверждается советом директоров Общества и утверждается решением общего собрания акционеров Общества.

16. Иная информация, предусмотренная уставом Общества.

16.1. Информация, содержащаяся в настоящем годовом отчете, подлежит раскрытию в соответствии с требованиями, предусмотренными Федеральным законом «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 № 208-ФЗ и Положением Банка России от 27.03.2020 N 714-П "О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг".

16.2. Иная дополнительная информация по результатам деятельности в 2022 году и ранее имеется по адресу страницы (страниц) в сети Интернет, на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем отчете, иных отчетах и сообщениях о существенных фактах: <https://disclosure.skrin.ru/disclosure/7713099556>