

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)  
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Корректировка в связи с изменением учетной политики		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	2 234	(137)	411	-	-	(910)	-	-	2 645	(1 047)
	5110	за 2023г.	402	(96)	100	(100)	10	(51)	-	1 832	2 234	(137)
в том числе: Сайты организации	5101	за 2024г.	402	(137)	-	-	-	(40)	-	-	402	(177)
	5111	за 2023г.	402	(96)	100	(100)	10	(51)	-	-	402	(137)
Программное обеспечение	5102	за 2024г.	1 496	-	265	-	-	(711)	-	-	1 761	(711)
	5112	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	1 496	1 496	-
Лицензии	5103	за 2024г.	336	-	147	-	-	(159)	-	-	482	(159)
	5113	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	336	336	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
		5120	-	-	-
Всего					
в том числе:		5121	-	-	-



## 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2024г.	-	-	-	-	
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	
в том числе:	5180	за 2024г.	-	-	-	-	
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	
	5181	за 2024г.	-	-	-	-	
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	



Руководитель Еронько Ирина Сергеевна  
(подпись) (расшифровка подписи)

4 марта 2025 г.



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2024г.	-	3 448	-	(1 840)	1 608
	5250	за 2023г.	1 479	16 361	4 340	(22 180)	-
Строительство объектов основных средств	5241	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2023г.	-	15 775	4 340	(20 115)	-
Приобретение ОС	5242	за 2024г.	-	3 448	-	(1 840)	1 608
	5252	за 2023г.	1 479	586	-	(2 065)	-

## 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2024г.	
		за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:	5261	-	-
	5270	-	-
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	7 374	20 655	21 405
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	17 488	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	17 488	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	3 211 000	3 211 000	3 211 000
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Еронько Ирина Сергеевна  
 (расшифровка подписи)

4 марта 2025 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	3	(3)	-	(3)	3	-	-	-	-	-
	5311	за 2023г.	3	-	-	-	-	-	(3)	3	-	(3)
в том числе:												
Вложения в уставные капиталы других организаций	5302	за 2024г.	3	(3)	-	(3)	3	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	3	-	-	-	-	-	(3)	3	-	(3)
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	27 000	-	-	-	-	-	-	-	27 000	-
	5315	за 2023г.	27 000	-	-	-	-	-	-	-	27 000	-
в том числе:												
Вложения в иные ценные бумаги других организаций (облигации, векселя и др.)	5306	за 2024г.	27 000	-	-	-	-	-	-	-	27 000	-
	5316	за 2023г.	27 000	-	-	-	-	-	-	-	27 000	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	27 003	(3)	-	(3)	3	-	-	-	27 000	-
	5310	за 2023г.	27 003	-	-	-	-	-	(3)	3	27 003	(3)

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	27 000	27 000	27 000
в том числе:				
Вексель Банк Зенит	5321	27 000	27 000	27 000
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326 5329	- -	- -	- -



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
 Еронько Ирина Сергеевна  
 \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

4 марта 2025 г.

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2024г.	15 168	-	15 168	65 483	(64 940)	-	-	-	15 712	-	15 712
	5420	за 2023г.	12 971	-	12 971	62 040	(59 843)	-	-	X	15 168	-	15 168
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	10 071	-	10 071	59 269	(58 667)	-	-	-	10 673	-	10 673
	5421	за 2023г.	9 594	-	9 594	54 582	(54 105)	-	-	-	10 071	-	10 071
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	4 092	-	4 092	1 550	(2 099)	-	-	-	3 542	-	3 542
	5423	за 2023г.	950	-	950	5 088	(1 946)	-	-	-	4 092	-	4 092
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе "Запасов")	5407	за 2024г.	1 005	-	1 005	4 665	(4 173)	-	-	-	1 497	-	1 497
	5427	за 2023г.	2 427	-	2 427	2 370	(3 792)	-	-	-	1 005	-	1 005

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Руководитель .....  
Еронько Ирина Сергеевна  
(расшифровка подписи)

4 марта 2025 г.

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
															за 2023г.	за 2024г.	выбыло
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	40 334	(8 540)	28 399	-	(29 198)	(274)	6 032	-	-	-	-	-	-	39 261	(2 508)
	5530	за 2023г.	24 917	(5 633)	20 699	-	(5 282)	-	100	-	-	-	-	-	-	40 334	(8 540)
в том числе:	5511	за 2024г.	31 087	(8 508)	4 417	-	(23 530)	(4)	6 000	-	-	-	-	-	-	11 970	(2 508)
	5531	за 2023г.	19 274	(5 508)	14 620	-	(2 807)	-	-	-	-	-	-	-	-	31 087	(8 508)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2024г.	6 810	(32)	21 898	-	(5 433)	(270)	32	-	-	-	-	-	-	23 005	-
	5532	за 2023г.	2 335	(125)	5 650	-	(1 176)	-	100	-	-	-	-	-	-	6 810	(32)
Прочая	5513	за 2024г.	932	-	2 084	-	(234)	-	-	-	-	-	-	-	-	2 782	-
	5533	за 2023г.	1 803	-	428	-	(1 298)	-	-	-	-	-	-	-	-	932	-
Проценты по векселю	5514	за 2024г.	1 505	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 505	-
	5534	за 2023г.	1 505	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 505	-
Итого	5500	за 2024г.	40 334	(8 540)	28 399	-	(29 198)	(274)	6 032	-	-	-	-	-	-	39 261	(2 508)
	5520	за 2023г.	24 917	(5 633)	20 699	-	(5 282)	-	100	-	-	-	-	-	-	40 334	(8 540)

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.
		учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	
Всего	5540	2 508	-	8 540	-	5 633
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	2 508	-	8 508	-	5 508
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	32	-	125
прочая	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	1 846 000	-	-	-	-	-	-	-	996 000
	5571	за 2023г.	4 038 520	-	-	(2 192 520)	-	-	-	-	1 846 000
в том числе:											
кредиты	5552	за 2024г.	1 026 000	-	-	(60 000)	-	-	-	-	966 000
	5572	за 2023г.	1 076 000	-	-	(50 000)	-	-	-	-	1 026 000
займы	5553	за 2024г.	820 000	30 000	-	(820 000)	-	-	-	-	30 000
	5573	за 2023г.	2 962 520	-	-	(2 142 520)	-	-	-	-	820 000
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	28 732	18 457	-	(22 530)	(232)	-	-	-	24 426
	5580	за 2023г.	16 316	25 138	-	(12 060)	(662)	-	-	-	28 732
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	12 090	2 322	-	(8 592)	(129)	-	-	-	5 690
	5581	за 2023г.	7 128	8 596	-	(3 293)	(341)	-	-	-	12 090
авансы полученные	5562	за 2024г.	10 156	9 047	-	(7 450)	(103)	-	-	-	11 649
	5582	за 2023г.	6 917	10 054	-	(6 494)	(321)	-	-	-	10 156
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	3 906	3 940	-	(3 906)	-	-	-	-	3 941
	5583	за 2023г.	2 259	3 906	-	(2 259)	-	-	-	-	3 906
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	2 580	3 148	-	(2 582)	-	-	-	-	3 146
	5586	за 2023г.	12	2 582	-	(14)	-	-	-	-	2 580
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2024г.	1 874 732	48 457	-	(902 530)	(232)	X	-	-	1 020 426
	5570	за 2023г.	4 054 836	25 138	-	(2 204 580)	(662)	X	-	-	1 874 732

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель Еронько Ирина Сергеевна  
(подпись) (расшифровка подписи)

4 марта 2025 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	55 524	51 467
Расходы на оплату труда	5620	88 833	81 699
Отчисления на социальные нужды	5630	21 013	16 139
Амортизация	5640	151 610	151 504
Прочие затраты	5650	207 658	180 123
Итого по элементам	5660	524 638	480 932
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	524 638	480 932

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Еронько Ирина Сергеевна**  
 (расшифровка подписи)

4 марта 2025 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	10 175	104 846	(95 461)	(1 184)	18 376
в том числе:						
Оценочные обязательства на оплату отпусков	5701	3 386	8 264	(7 864)	(34)	3 752
Оценочные обязательства на расходы текущего периода	5702	6 789	96 582	(87 597)	(1 150)	14 624



Руководитель \_\_\_\_\_  
Еронько Ирина Сергеевна  
(расшифровка подписи)

4 марта 2025 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	3 426 650	3 426 650	3 560 537
Вексель ПАО Банк Зенит	5811	27 000	27 000	27 000
Здание	5812	2 768 300	2 768 300	2 768 300
Земельный участок	5813	442 700	442 700	442 700
Имущественные права (Кафе Никольские Ряды)	5814	188 650	188 650	188 650
Имущественные права (100 матрешек)	5815	-	-	133 887



Руководитель (подпись) \_\_\_\_\_  
 Еронько Ирина Сергеевна (расшифровка подписи)

4 марта 2025 г.

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах**  
**Акционерного общества «Никольские Ряды»**  
**за 2024 год**

**1. Общие сведения об организации**

Наименование организации: Акционерное общество «Никольские Ряды» (АО «Никольские Ряды»).

Адрес места нахождения организации: 190068, Россия, Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 62.

Адрес нахождения офиса: 190068, Россия, Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 62, лит.А, пом.59-Н.

Единственный акционер: МК ООО «ИМРИХОЛД ЛИМИТЕД», зарегистрированное в РФ.

МК ООО «Имрихолд Лимитед» было зарегистрировано в Российской Федерации 25 мая 2023 года в рамках процедуры редомициляции в соответствии с положениями Федерального закона от 03.08.2018 г. №290-ФЗ «О международных компаниях и международных фондах» (далее – Федеральный закон). До редомициляции компания была инкорпорирована в республике Кипр со следующими регистрационными данными: IMRINHOLD LIMITED (Компания «Имрихолд Лимитед»).

Размер Уставного капитала на 31.12.2024 г. составляет 4 660 000 тыс. рублей и состоит из разделенных на 233 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 20 000 тыс. рублей каждая.

Высшим органом управления организации является Единственный акционер.

С 09 сентября 2022 года полномочия единоличного исполнительного органа Общества управляющей компании переданы ООО «АТС» в соответствии с Решением единственного акционера АО «Никольские Ряды» от 17 августа 2022г. На основании этого между АО «Никольские Ряды» и ООО «АТС» заключен договор передачи полномочий исполнительного органа АО «Никольские ряды» управляющему – ООО «АТС» от 09 сентября 2022г.

По состоянию на 31.12.2024г. в организации действует Совет директоров в следующем составе:

1. Усенко Марина Олеговна
2. Еронько Ирина Сергеевна
3. Соболевская Виктория Викторовна
4. Дегтярев Андрей Владимирович
5. Балацыр Анна Александровна

В 2024 году из Совета директоров вышли участники:

- Земсков Юрий Юрьевич
- Мороз Николай Васильевич

В течение 2024 года в пользу членов Совета директоров были осуществлены выплаты в размере 566 тыс. руб. (в 2023 и 2022 годах выплаты в пользу членов Совета директоров не осуществлялись).

По состоянию на 31 декабря 2024 года численность сотрудников составила 79 человек (на 31 декабря 2023 года: 82 человек; на 31 декабря 2022 года: 71 человек).

Виды деятельности организации:

- Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания – основной вид деятельности;
- Управление эксплуатацией нежилого фонда;
- Торговля розничная преимущественно пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в неспециализированных магазинах;
- Торговля розничная косметическими и товарами личной гигиены в специализированных магазинах;
- Торговля розничная в нестационарных торговых объектах и на рынках пищевыми продуктами, напитками и табачной продукцией;
- Деятельность стоянок для транспортных средств;
- Деятельность по предоставлению мест для временного проживания в кемпингах, жилых автофургонах и туристических автоприцепах;
- Деятельность по предоставлению прочих мест для временного проживания;
- Деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания;
- Деятельность предприятий общественного питания по прочим видам организации питания;
- Подача напитков;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- Деятельность туристический агентств;
- Прочая розничная торговля в неспециализированных и специализированных магазинах;
- Услуги по бронированию прочие и сопутствующая деятельность;
- Деятельность ресторанов и кафе;
- Деятельность парков культуры и отдыха и тематический парков;
- Деятельность зрелищно-развлекательная прочая;
- Стирка, химическая чистка и окрашивание текстильных и меховых изделий;
- Деятельность физкультурно-оздоровительная;
- Предоставление услуг парикмахерскими и салонами красоты.

Организация вправе осуществлять иные виды деятельности, не запрещенные законодательством.

С 2018 году в АО «Никольские ряды» начали свою деятельность две гостиницы:

- Гостиница MEININGER – 28 мая 2018г.
- Гостиница Holiday Inn Express – 22 июня 2018г.

Помимо оказания гостиничных услуг в АО «Никольские Ряды» сдает в аренду помещения.

В апреле 2020 года было подписано расторжение договора с Оператором MEININGER, что привело к закрытию гостиницы MEININGER.

В мае 2021 года вместо гостиницы MEININGER начинает свою деятельность гостиница Holiday Inn Санкт-Петербург – Театральная площадь.

В июне 2022 года было подписано соглашение о приостановлении договоров с оператором Holiday Inn Express и Holiday Inn Санкт-Петербург – Театральная площадь с 30 июня 2022г.

С 01 июля 2022 года Гостиницы осуществляют свою деятельность под наименованиями:

- Отель «Экспресс Садовая»
- Отель «Театральная площадь»

Аудитором общества в 2024 году являлась аудиторская компания ООО «ФинЭкспертиза».

Курсы валют составили на 31.12.2024 г. 101,6797 руб. за 1 доллар США (на 31.12.2023 г. 89,6883 руб.; на 31.12.2022 г. 70,3375 руб.) и 106,1028 руб. за 1 Евро (31.12.2023 г. – 99,1919 руб.; 31.12.2022 г. – 75,6553 руб.).

## 2. Учетная политика

При формировании учетной политики АО «Никольские Ряды» в соответствии с п.5 Приказа Минфина РФ от 06 октября 2008 г. N 106н предполагает, что:

- активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств, других организаций (допущение имущественной обособленности);
- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности факторов хозяйственной деятельности).

При ведении бухгалтерского учета в 2024 году АО «Никольские Ряды» использовало План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцию по его применению, утвержденные Приказом Минфина РФ № 94н от 31.10.2000г. (в ред.08.11.2010г. № 142н).

При начислении амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учете применялся линейный метод, исходя из сроков полезного использования этих объектов. По объектам основных средств, принятых к бухгалтерскому учету, амортизация начислялась в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 года № 1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» (в ред. от 06.07.2015 г. от 07.07.2016 г.).

Общество не применяет положения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" в отношении основных средств, стоимостью менее установленного лимита (100 000 рублей за единицу). Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Методом начисления амортизации нематериальных активов является линейный метод. Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются с использованием счета 05 «Амортизация нематериальных активов».

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии, их оценка производилась организацией по средней стоимости.

В 2024 году создавался резерв на оплату отпусков и резерв на неотфактурованные поставки на основании норм ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную по полученным кредитам и займам не осуществлялся.

Пересчет стоимости активов и обязательств (за исключением авансов выданных и авансов полученных), выраженной в иностранной валюте, производился на дату совершения операции и на дату составления бухгалтерской отчетности.

Организация оставляет за собой право вносить дополнения в учетную политику в случае возникновения новых фактов хозяйственной деятельности, отражение которых предусмотрено несколькими методами, выбор которых законодательно возложен на организацию.

## 3. Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2024 год

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

В отчетности за 2024 год АО «Никольские Ряды» представлены сопоставимые данные за 2023 и 2022 год.

### 3.1. Нематериальные активы

С 01.01.2024 года Общество стало обязательным к применению ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

В связи с этим 31.12.2023 года в бухгалтерский учет нематериальных средств были внесены изменения:

- установлен лимит стоимости нематериальных активов с 01.01.2024 г. в размере 100 тыс.руб.
- нематериальные активы классифицируются по видам:

- программы для электронных вычислительных машин;
- базы данных;
- лицензии и разрешения.

Общество осуществило переход на ФСБУ 14/2022 перспективно, а именно на 01.01.2024 года скорректированы только входящие данные по нематериальным активам и прочим внеоборотным активам. Учет стоимости и амортизации по требованиям ФСБУ 14/2022 ведется с 01.01.2024.

В составе нематериальных активов Общества на 31 декабря 2023 года произошли следующие изменения:

- Произведен рекласс из прочих внеоборотных активов объектов стоимостью больше установленного в отношении нематериальных активов лимита в размере 100 тыс. руб. на общую сумму 1 832 тыс. руб.

Таким образом сумма, указанная по статье баланса «Нематериальные активы» (строка 1110) на 31.12.2023 увеличилась на 1 832 тыс. руб. и составила 2 065 тыс. руб., а сумма, указанная по статье баланса «Прочие внеоборотные активы» (строка 1190) на 31.12.2023 уменьшилась на 1 832 тыс. руб. и составила 2 548 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 к Нематериальным активам (строка 1110 Бухгалтерского баланса) относятся сайты, программное обеспечение и лицензии Общества на сумму 1 598 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2022 – 306 тыс. руб.; по состоянию на 31.12.2023 – 2 097 тыс. руб.).

	Наименование показателей	На 31.12.2024, тыс.руб.	На 31.12.2023, тыс.руб.	На 31.12.2022, тыс.руб.
1	Сайты	225	265	306
2	Программное обеспечение	1 050	1 496	-
3	Лицензии	323	336	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 598</b>	<b>2 097</b>	<b>306</b>

### 3.2. Основные средства и Доходные вложения в материальные ценности

С 01.01.2022 года Общество стали обязательными к применению ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

По состоянию на 31.12.2024 г. общая остаточная стоимость основных средств (стр. 1150 Бухгалтерского баланса) составила 4 498 402 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2023 г. – 4 163 239 тыс. руб.; по состоянию на 31.12.2022 г. – 4 300 001 тыс. руб.).

На основании Заключения №050101-6142 от 01.03.2023г., предоставленного ООО «АЛТХАУС Консалтинг» в учете Общества по состоянию на 31.12.2022г. отражено обесценение объектов основных средств на сумму 1 282 107 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024г. оценочная стоимость объектов основных средств и нематериальных активов Общества как единого комплекса «Никольские Ряды» (без пообъектного выделения стоимости входящих в его состав единиц) по данным отчета оценщика ООО «АЛТХАУС Консалтинг» согласно Заключения №050101-8246 от 05.02.2025г. составляет 4 500 000 тыс. рублей. В связи с наличием у Общества стоимости отраженного обесценения, возникшего в 2022г., 31.12.2024г. отражено высвобождение ранее созданного обесценения основных средств на сумму 482 448 тыс. руб.

В составе основных средств отражены следующие объекты:

	Наименование показателей	На 31.12.2024, тыс.руб.	На 31.12.2023, тыс.руб.	На 31.12.2022, тыс.руб.
1	Земельный участок площадью 17 756 кв.м., расположенный по адресу: СПб, ул. Садовая, д.62	1 035 805	924 382	924 382
2	Здание	3 366 023	3 128 664	3 253 394
3	Стоимость незавершенного строительства	-	-	-
4	Производственный и хозяйственный инвентарь	94 966	110 193	120 746
5	ОС, не введенные в эксплуатацию	1 608	-	1 479
	<b>ИТОГО:</b>	<b>4 498 402</b>	<b>4 163 239</b>	<b>4 300 001</b>

По состоянию на 31.12.2024г., 31.12.2023г. и 31.12.2022г. общая остаточная стоимость основных средств, сданных в аренду переведена в состав основных средств и отражается в строке 1150 Бухгалтерского баланса.

20 декабря 2010 года на основании Договора № 9784-НЗ купли - продажи нежилого здания совместно с земельным участком, на котором оно расположено заключенного по результатам торгов от 23.11.2010 года Общество приобрело:

- нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт- Петербург, Садовая улица, дом 62, литера А, общая площадь 28438,3 кв.м. общей стоимостью 149 570 тыс. руб.
- земельный участок, входящий в состав земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Санкт- Петербург, Садовая улица, дом 62, литера А, общая площадь 17756 кв.м. общей стоимостью 270 430 тыс.руб.

Актом приема - передачи нежилого здания совместно с земельным участком, на котором оно расположено, по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д.62, лит. А от 20.12.2010 года объект передан Обществу.

24 января 2012 года право собственности на нежилое здание и земельный участок, находящиеся по адресу: Санкт-Петербург, улица Садовая, дом 62, литера А, зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (Свидетельство о государственной регистрации права 78-АЖ 418811 и Свидетельство о государственной регистрации права 78-АЖ 418810).

Основные средства учтены в учете по первоначальной стоимости. Только объект Земельного участка отражен с учетом переоценки.

Стоимость Земельного участка на 31.12.2024 отражена по данным переоценки 2024г. на основании Заключения №050101-8246 от 05.02.2025г., предоставленного ООО «АЛЬТХАУС Консалтинг».

Стоимость земельного участка не амортизируется (п.17 ПБУ 6/01).

Основные средства анализируются на предмет обесценения в тех случаях, когда события или изменения обстоятельств указывают на то, что их балансовая стоимость не может быть возмещена.

На отчетную дату руководство АО «Никольские ряды» определяет наличие признаков обесценения основных средств в соответствии с МСФО (IAS) 36.

По состоянию на 31.12.2022г. Обществом отражено обесценение основных средств на основании Заключения №050101-6142 от 01.03.2023г., предоставленного ООО «АЛЬТХАУС Консалтинг».

На основании данного Заключения в учете отражено обесценение основных средств по состоянию на 31.12.2022г. на сумму 1 282 107 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023г. у Общества отсутствует основание для отражения обесценения основных средств согласно Заключению №050101-7229 от 21.02.2024, предоставленного ООО «АЛЬТХАУС Консалтинг».

Учет арендованных средств ведется на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства».

В связи пересмотром с 01.01.2022 лимитов стоимости объектов основных средств (увеличен до 100 тысяч рублей), арендованные основные средства, стоимостью менее 100 тысяч рублей переведены из состава арендованных основных средств в состав арендованных запасов и учитываются на забалансе по счету 002 «Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение».

По состоянию на 31.12.2023г. у Общества имеются на учете основные средства, полученные в аренду от ООО «Деманд» по договору аренды №1/12/2023 от 12.10.2023г., а именно: Каток и необходимые для эксплуатации основные средства.

Данные объекты переданы в субаренду в ООО «Никольский Двор» по договору аренды №01122021 от 01.11.2021г. Учет основных средств, сданных в аренду ведется на забалансовом счете 011 «Основные средства, сданные в аренду».

По состоянию на 31.12.2024г. у Общества отсутствуют основные средства, полученные и переданные в аренду.

Организация не приобретала объектов основных средств по договорам, исполнение обязательств по которым предусматривало оплату неденежными средствами.

### **3.3. Учет договоров аренды**

С 01.01.2022 года Общество стали обязательными к применению ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

Организация сдает третьим лицам в аренду помещения и имущество.

Доходы по аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

Организация применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" только в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 2024 г. и завершается в 2025 г. или позднее.

Предварительные платежи по аренде, полученные до даты предоставления предмета аренды арендатору, учитываются как авансы полученные.

Общая площадь объекта АО «Никольские Ряды» составляет 24 760,60 м<sup>2</sup>. Из них площади, занимаемые Гостиницами занимают 22 146 м<sup>2</sup> и остальные 2 614,60 м<sup>2</sup> сдаются в аренду, что составляет 10% от общей площади. По состоянию на 31.12.2024 год у Общества 90% заключенных договоров аренды заключены до срок меньше года. В связи с этим Общество не применяет ФСБУ 25/2018.

### **3.4. Финансовые вложения**

По состоянию на 31.12.2024г. Финансовые вложения (стр. 1170 Бухгалтерского баланса) составляют 0 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2023г. – 0 тыс. руб.; по состоянию на 31.12.2022г. – 3 тыс. руб.).

С 2021 году Общество является одним из учредителей ООО «Никольский Двор» и в октябре 2021 года внесло оплату в уставный капитал организации в размере 3 тыс. руб.

Ввиду отрицательных чистых активов ООО «Никольский Двор» на 31.12.2023 Общество создало резерв под обесценение финансовых вложений в размере 3 тыс. руб.

В октябре 2024 года АО «Никольские Ряды» продало долю в уставном капитале Общества ООО «Никольский Двор» за 3 тыс. руб. В связи с этим восстановлен резерв под обесценение финансовых вложений на 3 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024, 31.12.2023 и 31.12.2022 г. стр. 1240 Финансовые вложения Бухгалтерского баланса отражен Простой вексель ПАО Банк ЗЕНИТ, приобретенный по условию Договора №32-1075/НР об открытии кредитной линии (невозобновляемой линии) от 04.05.2017 г. на сумму 27 000 тыс. рублей со сроком оплаты по предъявлению, но не ранее 26 марта 2021 г.

По кредитному договору №32-1075/НР от 04.05.2017г. вексель АО «Никольские Ряды» находится в залоге у ПАО Банк ЗЕНИТ.

### **3.5. Отложенные налоговые активы**

Сумма отложенных налоговых активов (строка 1180 Бухгалтерского баланса) по состоянию на 31.12.2024г. в размере 623 310 тыс. руб. представляет собой налоговый убыток по результатам деятельности за 2006-2024 года, созданных резервов по отпуска, сомнительным долгам, финансовым вложениям и неотфактурованным поставкам, а также по обесценению основных средств 2022-2024 гг. (на 31.12.2023 – 568 980 тыс. руб.; на 31.12.2022 – 560 145 тыс. руб.).

### 3.6. Прочие внеоборотные активы

По состоянию на 31.12.2024 к Прочим внеоборотным активам (строка 1190 Бухгалтерского баланса) относятся расходы будущих периодов со сроком полезного использования более 12 месяцев на сумму 471 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 к Прочим внеоборотным активам (строка 1190 Бухгалтерского баланса) относятся расходы будущих периодов со сроком полезного использования более 12 месяцев на сумму 2 548 тыс. руб.

С 01.01.2024 года Общество стало обязательным к применению ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

Общество осуществило переход на ФСБУ 14/2022 перспективно, а именно на 01.01.2024 года скорректированы только входящие данные по нематериальным активам и прочим внереализационным активам.

На 31.12.2024 г. произведен рекласс из прочих внеоборотных активов объектов стоимостью больше установленного в отношении нематериальных активов лимита в размере 100 тыс. руб. на общую сумму 1 832 тыс. руб.

Таким образом сумма, указанная по статье баланса «Нематериальные активы» (строка 1110) на 31.12.2023 увеличилась на 1 832 тыс. руб. и составила 2 065 тыс. руб., а сумма, указанная по статье баланса «Прочие внеоборотные активы» (строка 1190) на 31.12.2023 уменьшилась на 1 832 тыс. руб. и составила 2 548 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 к Прочим внеоборотным активам (строка 1190 Бухгалтерского баланса) относятся расходы будущих периодов со сроком полезного использования более 12 месяцев на сумму 4 093 тыс. руб.

### 3.7. Запасы

По состоянию на 31.12.2024г. стоимость запасов (стр. 1210 Бухгалтерского баланса) составила 15 712 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2023г. – 15 168 тыс. руб.; по состоянию на 31.12.2022г. – 12 971 тыс. руб.).

В составе Запасов отражены следующие объекты:

	Наименование показателей	На 31.12.2024, тыс.руб.	На 31.12.2023, тыс.руб.	На 31.12.2022, тыс.руб.
1	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	10 673	10 070	9 593
2	Товары для перепродажи	3 542	4 093	1 951
3	Расходы будущих периодов (сроком меньше 12 месяцев)	1 497	1 005	2 427
	<b>ИТОГО:</b>	<b>15 712</b>	<b>15 168</b>	<b>12 971</b>

В ходе проверки запасов Общество не выявило признаков обесценения запасов в результате чего было принято решение не создавать резервы на обесценение запасов на 31.12.2024г.

### 3.8. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2024 года дебиторская задолженность (стр. 1230 Бухгалтерского баланса) составила 36 754 тыс. рублей.

Расшифровка дебиторской задолженности представлена в виде таблицы:

	Наименование кредитора	На 31.12.2024, тыс.руб.	На 31.12.2023, тыс.руб.	На 31.12.2022, тыс.руб.
1	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	23 004	6 777	2 211
	- авансы, выплаченные поставщикам за работы/услуги	22 392	6 505	2 141
	- авансы, выплаченные поставщикам за материалы	612	272	70
2	Задолженность по налогам	2 319	565	1 202
3	Расчеты с покупателями и заказчиками	9 462	22 579	13 766
4	Расчеты с подотчетными лицами	0	0	0
5	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	122	122	122
6	Расчеты с прочими разными дебиторами и кредиторами	1 821	1 750	1 983
7	Расчеты с персоналом по оплате труда	0	0	0
8	Расчеты с персоналом по прочим операциям	26	0	0
	<b>ИТОГО:</b>	<b>36 754</b>	<b>31 793</b>	<b>19 283</b>

### 3.9. Прочие оборотные активы

По строке 1260 Бухгалтерского баланса «Прочие оборотные активы» на 31.12.2024 отражен НДС с авансов по созданным резервам – 431 тыс. руб.

По строке 1260 Бухгалтерского баланса «Прочие оборотные активы» на 31.12.2023 отражен НДС с авансов по созданным резервам – 57 тыс. руб.

По строке 1260 Бухгалтерского баланса «Прочие оборотные активы» на 31.12.2022 отражен НДС с авансов по созданным резервам – 17 тыс. руб.

### 3.10. Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию 31.12.2024 г. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 Бухгалтерского баланса) составляют 92 492 тыс. руб. и находятся:

- на расчетных счетах в ПАО БАНК ЗЕНИТ в размере 22 815 тыс. рублей;

- в кассе Общества в размере 964 тыс. рублей;
- переводы в пути в размере 4 513 тыс. рублей.
- депозиты сроком меньше 3-х месяцев – 64 200 тыс.руб.

По состоянию 31.12.2023 г. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 Бухгалтерского баланса) составляют 25 387 тыс. руб. и находятся:

- на расчетных счетах в ПАО БАНК ЗЕНИТ в размере 156 тыс. рублей;
- в кассе Общества в размере 841 тыс. рублей;
- переводы в пути в размере 2 455 тыс. рублей;
- депозиты сроком меньше 3-х месяцев – 21 935 тыс.руб.

По состоянию 31.12.2022 г. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 Бухгалтерского баланса) составляют 27 306 тыс. руб. и находятся:

- на расчетных счетах в ПАО БАНК ЗЕНИТ в размере 25 186 тыс. рублей;
- в кассе Общества в размере 581 тыс. рублей;
- переводы в пути в размере 1 059 тыс. рублей;
- депозиты сроком меньше 3-х месяцев – 480 тыс. рублей.

Расшифровкой к строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса является Отчет о движении денежных средств. В составе денежных потоков от текущих операций Общество отражает за 2024 г. и 2023 г. операции по операционной деятельности Общества. В составе денежных потоков от инвестиционных операций Общество отражает операции, связанные со строительством, реконструкцией и реставрацией здания, в т.ч. в связи с оплатой поставщикам, подрядчикам, с оплатой труда работников, налогов и сборов и прочие аналогичные платежи. Также в данном денежном потоке отражаются операции, связанные с движением финансовых вложений. В составе денежных потоков от финансовых операций относятся поступления и платежи, связанные с привлечением организацией финансирования, в виде заемных средств организации (кредиты, займы, вексельные займы). В связи с тем, что Общество осуществляет расчеты в иностранной валюте, возникающая в результате пересчета разница отражается в Отчете о движении денежных средств отдельно в строке 4490 "Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю".

Размещение денежных средств на банковский депозит осуществлялось на срок менее 3 месяцев, поэтому в Отчете о движении денежных средств эти операции не отражаются. Остатки по депозитам включен в строку 4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода».

### **3.11. Уставный капитал**

Размер Уставного капитала (строка 1310 Бухгалтерского баланса) Общества на 31.12.2024 составляет 4 660 000 тыс. руб., который включает в себя 233 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 20 000 тыс. руб. каждая.

Размер Уставного капитала (строка 1310 Бухгалтерского баланса) Общества увеличился за 2024 год на 820 000 тыс. руб. на основании Решения Единственного акционера от 10.01.2024г., в котором было принято решение об изменении количества выпуска акций. В связи с этим в январе 2024г. Общество подало уточненные документы в ЦБ РФ и запустило процедуру по размещению дополнительных акций во исполнении Договора:

- номинальная стоимость акции – 20 000 000 (двадцать миллионов) руб.;
- количество размещенных акций – 133 (сто тридцать три) шт.;
- способ размещения акций – закрытая подписка.

В марте 2024г. была завершена процедура выпуска акций.

Размер Уставного капитала (строка 1310 Бухгалтерского баланса) Общества на 31.12.2023 составляет 3 840 000 тыс. руб., который включает в себя:

- 100 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 20 000 тыс. руб. (общий размер которых составляет 2 000 000 тыс. руб.);

- 25 декабря 2023 г. Единственный акционер принял решение об увеличении уставного капитала АО «Никольские Ряды» на сумму 1 840 000 тыс. руб. путем выпуска 92 акций с номинальной стоимостью 20 000 тыс. руб. каждая.

На 31.12.2022 размер уставного капитала составляет 2 000 000 тыс. рублей, разделенных на 100 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 20 000 тыс. рублей.

По кредитному договору №32-1075/НР от 04.05.2017г. 100% акций АО «Никольские Ряды», принадлежащие IMRINOLD LIMITED находятся в залоге у ПАО Банк ЗЕНИТ.

### **3.12. Добавочный капитал**

По состоянию на 31.12.2024 размер добавочного капитала (строка 1350 Бухгалтерского баланса) составляет 315 539 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2023 – 315 539 тыс. руб.; по состоянию на 31.12.2022 – 13 019 тыс. руб.).

Размер добавочного капитала увеличился на 302 520 тыс. руб. на основании заключенного между Обществом и МК ООО «ИМРИХОЛД ЛИМИТЕД» договора о внесении безвозмездного вклада в имущество АО «Никольские Ряды» №5 от 27.12.2023г.

### **3.13. Переоценка внеоборотных активов**

Руководствуясь п. 2.2.15 Положения об учетной политике для целей бухгалтерского учета на 2014 год и на основании Приказа № б/н о проведении переоценки от 31.12.2014 года в 2014 году была проведена переоценка (уценка)

земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Садовая, дом 62, литера А, площадью 17756 кв.м., с кадастровым номером 78:32:1065:1

В 2011 году была произведена дооценка земельного участка в размере 1 182 128 тыс. рублей. На основании отчета ООО «Центр оценки «Петербургская недвижимость» в 2014 году сумма уценки составила 260 662 тыс. рублей.

По состоянию на 31.12.2022 размер Переоценки внеоборотных активов (строка 1340 Бухгалтерского баланса) составляет 516 679 тыс. руб., которая включает в себя переоценку земельного участка и отложенное налоговое обязательство.

На основании Заключения №050101-6142 от 01.03.2023г., предоставленного ООО «АЛТХАУС Консалтинг» о стоимости основных средств компании как единого гостиничного комплекса «Никольские Ряды» по состоянию на 31.12.2022г. в учете отражено обесценение земельного участка на сумму 275 618 тыс. руб., а также изменение отложенного налогового обязательства на сумму 55 124 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 размер Переоценки внеоборотных активов (строка 1340 Бухгалтерского баланса) составляет 516 679 тыс. руб., которая включает в себя переоценку земельного участка и отложенное налоговое обязательство.

На основании заключения «АЛТХАУС Консалтинг» о стоимости основных средств компании как единого гостиничного комплекса «Никольские Ряды» по состоянию на 31.12.2023г. №050101-7229 от 21.02.2024 у Общества отсутствует переоценка/обесценение основных средств. На основании этого сумма строки 1340 Бухгалтерского баланса «Переоценка внеоборотных активов» на 31.12.2023г. остается неизменной по отношению к 31.12.2022г.

По состоянию на 31.12.2024 размер Переоценки внеоборотных активов (строка 1340 Бухгалтерского баланса) составляет 605 817 тыс. руб., которая включает в себя переоценку земельного участка и отложенное налоговое обязательство.

На основании Заключения №050101-8246 от 05.02.2025г., предоставленного ООО «АЛТХАУС Консалтинг» о стоимости основных средств компании как единого гостиничного комплекса «Никольские Ряды» по состоянию на 31.12.2024г. в учете отражена корректировка обесценения земельного участка на сумму 111 423 тыс. руб., а также изменение отложенного налогового обязательства на сумму 22 285 тыс. руб.

### 3.14. Резервный капитал

По строке 1360 Бухгалтерского баланса отражаются данные о величине резервного капитала (фонда), который образуется в соответствии с учредительными документами и/или в соответствии с законодательством. Закон обязывает акционерные общества формировать резервный фонд в размере не менее 5% от его уставного капитала. Общество должно ежегодно отчислять в резервный фонд не менее 5% от чистой прибыли. Отчисления прекращаются, когда фонд достиг размера, установленного уставом общества. Резервный капитал уменьшается при расходовании средства на покрытие его убытков.

По состоянию на 31.12.2024 размер резервного фонда (строка 1360 Бухгалтерского баланса) составляет 1 195 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2023 – 1 195 тыс. руб.; по состоянию на 31.12.2022 – 1 195 тыс. руб.).

Размер Резервного фонда не меняется в связи с наличием у Общества убытка.

Резервный фонд был создан Обществом в 2017 и в 2018 году по Решению акционера ввиду получения Обществом чистой прибыли за 2016 и 2017 год.

### 3.15. Нераспределенная прибыль

По строке 1370 Бухгалтерского баланса отражен непокрытый убыток по состоянию на 31.12.2024 в размере 1 664 982 тыс. рублей, на 31.12.2023 в размере 1 967 209 тыс. рублей.

Сумма прочих доходов указывается в Отчете о финансовых результатах без учета НДС (п. 3 ПБУ 9/99, примечание 5 в Приложении N 1 к Приказу Минфина России от 02.07.2010 N 66н, п. 7 ПБУ 1/2008).

Расшифровка показателей Отчета о финансовых результатах представлены в таблице:

		тыс. руб.	
№	Наименование	2024 год	2023 год
<b>1.</b>	<b>Выручка</b>	<b>653 917</b>	<b>536 366</b>
1.1	Гостиничная деятельность	593 155	497 444
1.2	Сдача в аренду помещений	60 762	38 922
<b>2.</b>	<b>Себестоимость продаж</b>	<b>442 448</b>	<b>394 643</b>
2.1	Расходы на оплату труда	57 115	46 873
2.2	Страховые взносы	13 401	9 536
2.3	Амортизация	151 143	151 410
2.4	Материальные расходы	55 262	50 852
2.5	Расходы по РБП	2 424	2 474
2.6	Коммунальные услуги	25 640	22 805
2.7	Расходы на обслуживание здания	36 519	24 279
2.8	Услуги бронирования	20 883	12 085
2.9	Предоставление персонала для обслуживания Гостиниц	50 358	28 880
2.10	Услуги прачечной	11 720	10 628
2.11	Услуги по уведомлению иностранных граждан в ГУ МВД	370	404
2.12	Расходы на внутренний двор	6 380	6 952
2.13	Прочие расходы	11 233	27 465

№	Наименование	2024 год	2023 год
<b>3.</b>	<b>Коммерческие расходы</b>	<b>16 844</b>	<b>19 721</b>
3.1	Расходы на оплату труда	8 192	9 912
3.2	Страховые взносы	1 985	1 858
3.3	Расходы на рекламу	6 667	7 951
<b>4.</b>	<b>Управленческие расходы</b>	<b>65 346</b>	<b>66 568</b>
4.1	Расходы на оплату труда	26 568	26 400
4.2	Страховые взносы	5 509	4 746
4.3	Амортизация	467	135
4.4	Расходы по РБП	835	1 528
4.5	Материальные расходы	288	383
4.6	Консультационные услуги	1 610	1 925
4.7	Расходы, связанные с выпуском акций	2 124	0
4.8	Бухгалтерские услуги	7 620	7 470
4.9	Налог на землю	7 850	9 036
4.10	Налог на имущество	718	922
4.11	Услуги управления	1 200	1 200
4.12	Услуги связи	779	677
4.13	Аудиторские услуги	339	325
4.14	Юридические услуги	3 132	1 427
4.15	Вознаграждение за ноу-хау	0	0
4.16	Обслуживание ИС	1 027	1 363
4.17	Прочее	3 954	6 455
4.18	Услуги по подбору персонала	164	897
4.19	Страхование гражданской ответственности	300	892
4.20	Страхование имущества и прерывания коммерческой деятельности	862	787
<b>5.</b>	<b>Прочие доходы</b>	<b>377 309</b>	<b>7 413</b>
5.1	Налог на землю	1 186	0
5.2	Списание кредиторской задолженности	232	710
5.3	Курсовые разницы	4	2
5.4	Прочие доходы	123	2 376
5.5	Оприходование материалов	376	3 123
5.6	Высвобождение резервов	729	745
5.7	Реализация прочего имущества	812	457
5.8	Агентское вознаграждение за продажу сувенирной продукции	131	0
5.9	Штраф за отмену бронирования/незаезд	2 691	0
5.10	Отражение корректировки по результату пересмотра обесценения ОС	371 025	0
<b>6.</b>	<b>Прочие расходы</b>	<b>10 869</b>	<b>23 551</b>
6.1	Курсовые разницы	0	5
6.2	Списание дебиторской задолженности, включая создание резерва по сомнительным долгам	6	3 007
6.3	Списание РБП	171	351
6.4	Прочие расходы	660	927
6.5	Услуги банка	4 452	4 849
6.6	Материальные расходы	4 563	4 546
6.7	Списание НДС/невозмещаемый НДС	916	1 704
6.8	Начисление резервов	0	741
6.9	Списание ОС	33	1 618
6.10	Имущественный вклад в ООО «Никольский Двор»	0	5 800
6.11	Реализация прочего имущества	27	0
6.12	Судебные расходы	41	0
6.13	Создание резерва под обесценение финансовых вложений	0	3

Руководство подготовило данную финансовую отчетность, исходя из допущения о том, что компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем. При вынесении данного суждения руководство учитывало финансовое положение Компании, существующие намерения, и доступ к финансовым ресурсам, а также анализировало воздействие операционной среды на деятельность Компании.

Группа завершила ребрендинг отеля Театральная Площадь в середине 2021 года, также в связи с уходом международных гостиничных операторов из России, в середине 2022 года был осуществлен дебрэндинг обеих отелей. АО НР успешно продолжают функционировать без бренда с сохранением существующей команды. Данный формат работы позволяет в определенной степени снизить расходы, а за счет изменения позиционирования и формата гостиниц - обеспечить получение дополнительных доходов, невозможных при соблюдении жестких стандартов бренда. С учетом переориентации на отечественного туриста и изменения в структуре каналов продаж данный формат позитивно влияет

на выбор отеля для путешествий. Руководство компании не видит существенного негативного влияния на операционную деятельность отеля в обозримом будущем и ожидает, что оба отеля обеспечат положительный денежный поток в будущем. Руководство считает, что гостиницы будут генерировать достаточный операционный денежный поток и будут иметь достаточную ликвидность для выполнения краткосрочных обязательств Компании. Прогнозы руководства показывают, что Компания планирует работать в рамках имеющихся в настоящее время долговых инструментов, предполагая необходимые пролонгации, которые исторически были успешными.

По результатам 2023-2021 года величина чистых активов Компании ниже величины уставного капитала. Основной причиной формирования величины чистых активов ниже величины уставного капитала Компании стали

- убытки прошлых периодов, полученные в результате макроэкономических потрясений в стране и мире от пандемии Ковид-19 в 2020-2021гг, когда туристическая отрасль была одной из наиболее пострадавших;
- расторжение договоров с Операторами Гостиниц в 2022 году, ввиду вводимых санкций Европы против России;
- отражение обесценения основных средств, отраженных на основании Заключения №050101-6142 от 01.03.2023г., предоставленного ООО «АЛЬТХАУС Консалтинг».

В 2024 году Руководство Компании осуществило перечень мер по приведению стоимости чистых активов Компании в соответствие с законодательством.

Текущий налог на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 за 2024 и 2023 годы представлен следующим образом:

	Наименование	2024 год (тыс. руб.)	2023 год (тыс. руб.)
1	Условный доход /расход по налогу на прибыль	311 722	(87 366)
2	Постоянное налоговое обязательство/ Постоянный налоговый актив	(3 387)	(4 092)
3	(Увеличение)/уменьшение отложенного налогового актива: - включая влияние в связи с изменением ставки налога на прибыль с 01.01.2025г.	54 329 124 662	8 836
4	Увеличение/(уменьшение) отложенного налогового обязательства - включая влияние в связи с изменением ставки налога на прибыль с 01.01.2025г.	(63 825) 68 426	4 545
5	<b>Итого текущий налог на прибыль</b>	-	-

Изменение отложенного налогового обязательства в связи с корректировкой стоимости обесценения земельного участка на основании заключения №050101-8246 от 05.02.2025г., предоставленного ООО «АЛЬТХАУС Консалтинг», по состоянию на 31.12.2024г. отражено в корреспонденции со счетом 83 в размере 22 285 тыс. руб., поэтому данное изменение не отражено в Отчете о финансовых результатах за 2024г.

В связи с изменением ставки по налогу на прибыль с 01.01.2025г. на 25%, согласно пунктов 14-15 ПБУ 18/02, в учете сделаны корректировки в отношении отложенных налогов по состоянию на 31.12.2024г., а именно доначислены отложенные налоги на общую сумму 56 236 тыс. руб.:

Дт 99.02.4 Кт 77 – 68 426 тыс. руб.

Дт 09 Кт 99.02.4 – 124 662 тыс.руб.

Расшифровка отложенных налогов на 31.12.2024г. представлена в таблице:

ОНА (счет 09)		
Вид активов и обязательств	База, тыс. руб.	Сумма ОНА, тыс.руб.
Оценочные обязательства и резервы	21 330	5 332
Убытки прошлых лет	1 863 250	465 813
Резервы сомнительных долгов	2 508	627
Убыток текущего периода	59 404	14 851
Финансовые вложения	0	0
Основные средства	546 746	136 687
<b>Итого</b>		<b>623 310</b>
ОНО (счет 77)		
Вид активов и обязательств	База, тыс. руб.	Сумма ОНО, тыс.руб.
Внеоборотные активы (переоценка ЗУ)	757 271	189 318
Основные средства	611 239	152 810
<b>Итого</b>		<b>342 127</b>

Расшифровка отложенных налогов на 31.12.2023г. представлена в таблице:

ОНА (счет 09)		
Вид активов и обязательств	База, тыс. руб.	Сумма ОНА, тыс.руб.
Оценочные обязательства и резервы	10 586	2 117
Расходы будущих периодов	1 786 300	357 260
Резервы сомнительных долгов	8 540	1 708
Убыток текущего периода	78 135	15 627
Финансовые вложения	3	1
Основные средства	961 338	192 267
<b>Итого</b>		<b>568 981</b>

ОНО (счет 77)		
Вид активов и обязательств	База, тыс. руб.	Сумма ОНО, тыс.руб.
Внеоборотные активы (переоценка ЗУ)	645 848	129 170
Доходы будущих периодов (курсовая разница)	0	0
Основные средства	634 243	126 848
<b>Итого</b>		<b>256 018</b>

Расшифровка отложенных налогов на 31.12.2022г. представлена в таблице:

ОНА (счет 09)		
Вид активов и обязательств	База, тыс. руб.	Сумма ОНА, тыс.руб.
Оценочные обязательства и резервы	2 302	460
Расходы будущих периодов	1 680 827	336 165
Основные средства	1 006 490	201 298
Резервы сомнительных долгов	5 633	1 127
Убыток текущего периода	105 474	21 095
<b>Итого</b>		<b>560 145</b>

ОНО (счет 77)		
Вид активов и обязательств	База, тыс. руб.	Сумма ОНО, тыс.руб.
Внеоборотные активы (переоценка ЗУ)	645 848	129 170
Доходы будущих периодов (курсовая разница)	11	2
Основные средства	656 959	131 391
<b>Итого</b>		<b>260 563</b>

### 3.16. Прибыль, приходящаяся на одну акцию

Базовая прибыль (базовый убыток) за 2024 и 2023 годы составили:

Показатель	2024 год	2023 год
Базовая прибыль (убыток), тыс. руб.	302 227	(73 985)
Средневзвешенное кол-во обыкновенных акций в обращении, шт.	233	100
<b>Базовая прибыль (убыток), приходящийся на одну акцию, тыс.руб.</b>	<b>1 297</b>	<b>(740)</b>

### 3.17. Займы и кредиты

В бухгалтерском балансе задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства со сроком обращения (погашения) более 12 месяцев отражаются как долгосрочные.

По состоянию на 31.12.2024г. сумма долгосрочный заемных средств (строка 1410 Бухгалтерского баланса) составляет 996 000 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2023г. – 1 846 000 тыс. руб.; по состоянию на 31.12.2022 – 4 038 520 тыс. руб.).

Сумма задолженности состоит из кредита и полученных займов. Начисление процентов по полученным кредитам Общество производит ежемесячно. Проценты по займам, полученным от МК ООО «ИМРИХОЛД ЛИМИТЕД» не начисляются, так как договоры беспроцентные.

09.11.2023г. между Обществом и МК ООО «ИМРИХОЛД ЛИМИТЕД» заключен Договор новации в конвертируемый заём. В рамках данного договора Стороны произвели замену первоначальным обязательств Заемщика перед Займодавцем в новое обязательство следующим образом:

№	Старое обязательство (договор)	Сумма задолженности, тыс. руб.	Новое обязательство (договор)	Сумма задолженности, тыс. руб.
1.	Договор займа б/н от 23.01.2018	903 549	Договор новации в конвертируемый заём от 09.11.2023	1 853 939
2.	Договор займа б/н от 08.08.2019	1 140		
3.	Договор займа б/н от 13.01.2020	1 065		
4.	Договор займа б/н от 13.03.2020	3 200		
5.	Договор займа б/н от 25.11.2020	55 000		
6.	Договор займа б/н от 31.05.2021	2 133		
7.	Договор займа б/н от 13.01.2021	2 133		
8.	Договор займа б/н от 12.03.2021	35 000		
9.	Договор займа б/н от 16.12.2021	2 133		
10.	Договор займа б/н от 25.05.2017	260 221		
11.	Договор займа б/н от 05.04.2017	182 102		
12.	Договор займа б/н от 29.06.2015	140 000		
13.	Договор займа б/н от 07.04.2016	185 000		
14.	Договор займа б/н от 01.06.2015	81 263		
	<b>ИТОГО</b>	<b>1 853 939</b>		<b>1 853 939</b>

В соответствии с Договором новации Заимодавец вправе вместо возврата части суммы задолженности предъявить требование о размещении ему дополнительный акций Заемщика.

В декабре 2023г. Общество подало документы в ЦБ РФ и запустило процедуру по размещению дополнительных акций во исполнении Договора:

- номинальная стоимость акции – 20 000 000 (двадцать миллионов) руб.;
- количество размещенных акций – 92 (девяносто две) шт.;
- способ размещения акций – закрытая подписка.

Таким образом, часть задолженности по договору новации от 09.11.2023г. в размере 1 840 000 тыс. руб. отражены в Бухгалтерском балансе в строке 1310 Уставный капитал.

На основании пп.2 п.1 ст.22 Федерального закона от 22.04.1996 N 39-ФЗ (ред. от 04.08.2023) "О рынке ценных бумаг", регистрация дополнительного выпуска ценных бумаг во исполнение Договора новации в конвертируемый заем регистрацией проспекта ценных бумаг не сопровождается.

27.12.2023г. между Обществом и МК ООО «ИМРИХОЛД ЛИМИТЕД» заключен договор о внесении безвозмездного вклада в имущество АО «Никольские Ряды» №5, на основании которого, часть задолженности по Договору новации в конвертируемый заем от 09.11.2023 в размере 6 572 тыс. руб., а также задолженность Соглашения от 27.12.2021 в размере 295 948 тыс. руб. считается погашенной и отражена в добавочном капитале Общества в размере 302 520 тыс. руб.

10.01.2024г. в Договор новации в конвертируемый заем от 09.11.2023г. внесены изменения, на основании которых увеличивается стоимость договора путем добавления еще одного договора займа от 16.03.2016г. В результате чего стоимость договора новации формируется следующим образом:

№	Старое обязательство (договор)	Сумма задолженности, тыс. руб.	Новое обязательство (договор)	Сумма задолженности, тыс. руб.
1.	Договор займа б/н от 23.01.2018	903 549	Договор новации в конвертируемый заем от 09.11.2023	2 666 572
2.	Договор займа б/н от 08.08.2019	1 140		
3.	Договор займа б/н от 13.01.2020	1 065		
4.	Договор займа б/н от 13.03.2020	3 200		
5.	Договор займа б/н от 25.11.2020	55 000		
6.	Договор займа б/н от 31.05.2021	2 133		
7.	Договор займа б/н от 13.01.2021	2 133		
8.	Договор займа б/н от 12.03.2021	35 000		
9.	Договор займа б/н от 16.12.2021	2 133		
10.	Договор займа б/н от 25.05.2017	260 221		
11.	Договор займа б/н от 05.04.2017	182 102		
12.	Договор займа б/н от 29.06.2015	140 000		
13.	Договор займа б/н от 07.04.2016	185 000		
14.	Договор займа б/н от 01.06.2015	81 263		
15.	Договор займа б/н от 16.03.2016	812 633		
	<b>ИТОГО</b>	<b>2 666 572</b>		<b>2 666 572</b>

В связи с этим в январе 2024г. Общество подало уточненные документы в ЦБ РФ и запустило процедуру по размещению дополнительных акций во исполнении Договора:

- номинальная стоимость акции – 20 000 000 (двадцать миллионов) руб.;
- количество размещенных акций – 133 (сто тридцать три) шт.;
- способ размещения акций – закрытая подписка.

В марте 2024г. была завершена процедура выпуска акций.

По состоянию на 31.12.2024г. в бухгалтерской отчетности Общества в строке 1410 Заемные средства отражена следующая задолженность:

№ п/п	Наименование кредитора	Договор	Срок платежа	Сумма задолженности, тыс. руб.
1	ПАО Банк Зенит (кредит)	Договор №32-1075/НР от 04.05.2017	29.12.2027	966 000
2	МК ООО «ИМРИХОЛД ЛИМИТЕД» (займ)	Договор займа от 15.02.2024	31.12.2027	30 000
	<b>ИТОГО:</b>			<b>996 000</b>

В соответствии с кредитным договором №32-1075/НР от 04.05.2017г. лимит выдачи кредита составляет 1 200 000 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024г. у Общества отсутствует неиспользованный остаток кредитной линии, при этом в течении года была погашена сумма основного долга на 60 000 тыс. руб. (в 2023г. была погашена сумма основного долга на 50 000 тыс. руб.; в 2022г. была погашена сумма основного долга на 35 000 тыс. руб.).

На 31.12.2024г., 31.12.2023г. и на 31.12.2022 г. задолженность по краткосрочным заемным средствам отсутствует.

**3.18. Отложенные налоговые обязательства**

Сумма отложенных налоговых обязательств (строка 1420 Бухгалтерского баланса) по состоянию на 31.12.2024г. составляет 342 128 тыс. руб. и состоит из отложенного налога по основным средствам и по переоценке земельного участка (на 31.12.2023 – 256 018 тыс. руб.; на 31.12.2022 – 260 563 тыс. руб.).

**3.19. Кредиторская задолженность**

По состоянию на 31.12.2024 года кредиторская задолженность (стр. 1520 Бухгалтерского баланса) составила 24 426 тыс. рублей.

Расшифровка кредиторской задолженности представлена в виде таблицы:

	Наименование кредитора	На 31.12.2024, тыс.руб.	На 31.12.2023, тыс.руб.	На 31.12.2022, тыс.руб.
1	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	5 690	12 090	7 126
2	Задолженность по налогам	1 369	2 569	2 259
3	Расчеты с покупателями и заказчиками	11 649	10 156	6 917
4	Расчеты с подотчетными лицами	0	3	0
5	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	2 571	1 336	0
6	Расчеты с прочими разными дебиторами и кредиторами	40	11	9
7	Расчеты с персоналом по прочим операциям	0	2	0
8	Расчеты с персоналом по оплате труда	3 107	2 564	5
	<b>ИТОГО:</b>	<b>24 426</b>	<b>28 731</b>	<b>16 316</b>

**4. Бенефициар**

Бенефициарный владелец, имеющий преобладающее участие (более чем 25%) в капитале, отсутствует, контролирующими лицами согласно Федеральному закону от 07.08.2001 N 115-ФЗ являются:

- Еронько Ирина Сергеевна, гражданство Российской Федерации, паспорт № 40 22 266818, выданный 25 августа 2022 года ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

**5. Расходы на управленческий персонал**

- Совокупная сумма краткосрочного вознаграждения основного управленческого персонала за 2024 год составила 5 296 тыс. руб., сумма начисленных взносов с вознаграждения составила 1 599 тыс. руб. В состав ключевого управленческого персонала входят:
  - Заместитель генерального директора
  - Председатель администрации
  - Финансовый контролер
  - Финансовый контролер отеля "Театральная площадь"

Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу за 2024 год не выплачивались.

- Совокупная сумма краткосрочного вознаграждения основного управленческого персонала за 2023 год составила 4 438 тыс. руб., сумма начисленных взносов с вознаграждения составила 681,2 тыс. руб. В состав ключевого управленческого персонала входят:
  - Генеральный директор
  - Заместитель генерального директора
  - Заместитель генерального директора по строительству и эксплуатации
  - Заместитель генерального директора по управлению гостиничным бизнесом
  - Менеджер по финансам и развитию бизнеса
  - Менеджер по финансам и развитию бизнеса отеля "Театральная Площадь"
  - Председатель администрации
  - Финансовый контролер
  - Финансовый контролер отеля "Театральная площадь"

Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу за 2023 год не выплачивались.

- Совокупная сумма краткосрочного вознаграждения основного управленческого персонала за 2022 год составила 451 тыс. руб., сумма начисленных взносов с вознаграждения составила 71,4 тыс. руб. В состав ключевого управленческого персонала входят:
  - Генеральный директор
  - Заместитель генерального директора по экономике и финансам
  - Заместитель генерального директора по строительству и эксплуатации
  - Заместитель генерального директора по управлению гостиничным бизнесом
  - Менеджер по финансам и развитию бизнеса
  - Менеджер по финансам и развитию бизнеса отеля "Театральная Площадь"
  - Генеральный менеджер гостиницы Holiday Inn Express
  - Генеральный менеджер гостиницы "Холидей Инн Санкт-Петербург - Театральная площадь"

Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу за 2022 год не выплачивались.

6. **Информация о связанных сторонах**

ПЕРЕЧЕНЬ связанных сторон:

- Компания IMRHOLD LIMITED является единственным акционером и контролирует АО «Никольские Ряды» с 15.06.2009 г.

МК ООО «Имрихолд Лимитед» было зарегистрировано в Российской Федерации 25 мая 2023 года в рамках процедуры редомициляции в соответствии с положениями Федерального закона от 03.08.2018 г. №290-ФЗ «О международных компаниях и международных фондах» (далее – Федеральный закон). До редомициляции компания была инкорпорирована в республике Кипр со следующими регистрационными данными: IMRHOLD LIMITED (Компания «Имрихолд Лимитед»).

МК ООО «ИМРИХОЛД ЛИМИТЕД» владеет 100% акций АО «Никольские Ряды» на основании Договора купли - продажи обыкновенных акций б/н от 15 июня 2009 года между Компанией с ограниченной ответственностью RUSTOR INVESTMENTS LIMITED (Продавец) и Компанией с ограниченной ответственностью IMRHOLD LIMITED (Покупатель).

Компании RUSTOR INVESTMENTS LIMITED и IMRHOLD LIMITED не являются аффилированными лицами по отношению друг к другу.

- ООО «Кафе «Никольские Ряды» является аффилированным лицом по отношению к АО «Никольские Ряды». Между компаниями заключены договоры:
  - ✓ Договор аренды помещений №1 от 16.05.2018г. В 2024 году аренда помещения по данному договору составила 20 219 тыс. руб. (за 2023 год – 19 100 тыс. руб.; за 2022 год – 19 963 тыс. руб.);
  - ✓ В 2024 году ООО «Кафе «Никольские Ряды» продало товар без заключения договора на сумму 8 тыс. руб.
  - ✓ В 2023 году ООО «Кафе «Никольские Ряды» оказало услуги по организации мероприятия для АО «Никольские Ряды» на сумму 24 тыс. руб. (в 2022 году – 10 тыс. руб.);
  - ✓ Договор поставки №8 от 20.11.2023г. В 2023 году закупка товаров от ООО «Кафе «Никольские Ряды» в пользу АО «Никольские Ряды» по данному договору составила 63 тыс. руб.;
  - ✓ Договор об оказании услуг по проведению банкета от 01.05.2023г. ООО «Кафе «Никольские Ряды» оказало услуги по проведению банкета для АО «Никольские Ряды» на сумму 834 тыс. руб.;
  - ✓ Договор поставки №6 от 15.09.2023г. В 2023 году закупка товаров от ООО «Кафе «Никольские Ряды» в пользу АО «Никольские Ряды» по данному договору составила 222 тыс. руб.;
  - ✓ Договор поставки от 20.02.2023г. В 2023 году закупка товаров от ООО «Кафе «Никольские Ряды» в пользу АО «Никольские Ряды» по данному договору составила 4 120 тыс. руб.;
  - ✓ В 2023 году ООО «Кафе «Никольские Ряды» продало в пользу АО «Никольские Ряды» товары без заключения договора на сумму 2 489 тыс. руб.;
  - ✓ В 2023 году АО «Никольские Ряды» продало в пользу ООО «Кафе «Никольские Ряды» товары без заключения договора на сумму 35 тыс. руб.;
  - ✓ Договор поставки №5 от 22.06.2023г. В 2023 году закупка товаров от ООО «Кафе «Никольские Ряды» в пользу АО «Никольские Ряды» по данному договору составила 401 тыс. руб.;
  - ✓ Договор поставки от 05.06.2023г. В 2023 году закупка товаров от ООО «Кафе «Никольские Ряды» в пользу АО «Никольские Ряды» по данному договору составила 991 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 задолженность ООО «Кафе «Никольские Ряды» перед АО «Никольские Ряды» в рамках договора аренды помещения №1 от 16.05.2018г. составляет 1 453 тыс. рублей.

По состоянию на 31.12.2023 задолженность ООО «Кафе «Никольские Ряды» перед АО «Никольские Ряды» в рамках договора аренды помещения №1 от 16.05.2018г. составляет 16 112 тыс. рублей.

По состоянию на 31.12.2022 задолженность ООО «Кафе «Никольские Ряды» перед АО «Никольские Ряды» в рамках договора аренды помещения №1 от 16.05.2018г. составляет 4 786 тыс. рублей.

- ООО «Никольский Двор» являлась дочерней организацией АО «Никольские Ряды» с долей владения 25%. 28 октября 2024г. Общество продало долю владения (25%) ООО «Никольский Двор» в рамках договора купли-продажи доли в уставном капитале общества от 28.10.2024г. гр. Купаревой Ольге Андреевне за 2 500 рублей.

По состоянию на 31.12.2024г. ООО «Никольский Двор» не является дочерней организацией и связанной стороной АО «Никольские Ряды».

Между компаниями заключены договоры:

- ✓ Договор аренды помещений от 04.10.2021г. В 2024 году аренда помещения по данному договору составила 50 тыс. руб. (в 2023 году – 60 тыс. руб.; в 2022 году – 60 тыс. руб.).

- ✓ Договор аренды помещений №01112021 от 01.11.2021г. В 2024 году аренда помещения по данному договору составила 11 000 тыс. руб. (в 2023 году – 4 950 тыс. руб.; в 2022 году – 5 550 тыс. руб.).
- ✓ Договор поставки от 20.12.2023г. В 2023 году АО «Никольские Ряды» продало в пользу ООО «Никольский Двор» товары на сумму 138 тыс. руб.
- ✓ В 2023 году АО «Никольские Ряды» продало в пользу ООО «Никольский двор» товары без заключения договора на сумму 24 тыс. руб.
- ✓ В 2023 году АО «Никольские Ряды» перевыставило в пользу ООО «Никольский двор» расходы на маршрутное ориентирование на сумму 149 тыс. руб.
- ✓ Договор на осуществление оплаты третьим лицом от 06.06.2023г. В 2023 году АО «Никольские Ряды» оказало услуги для ООО «Никольский Двор» по данному договору на сумму агентского вознаграждения в размере 1 тыс. руб. При это поручений в рамках исполнения договора по оплате третьим лицам было выполнено на сумму 475 тыс. руб. Вся сумма полностью компенсирована ООО «Никольский Двор».
- ✓ В 2023 году ООО «Никольский Двор» перевыставило в пользу АО «Никольские Ряды» расходы по летнему сезону, связанному с гольфом без заключения договора на сумму 237 тыс. руб.
- ✓ В 2024 году АО «Никольские Ряды» оказало услуги по организации мероприятия для ООО «Никольский Двор» на сумму 773 тыс. рублей (в 2023 году – 782 тыс. руб.; в 2022 году – 2 039 тыс. руб.).
- ✓ В 2024 году АО «Никольские Ряды» перевыставило расходы в пользу ООО «Никольский Двор» по договору на возмещение расходов от 01.07.2024г. в размере 8 509 тыс. руб.
- ✓ Договор аренды помещения №10/2024НР от 01.11.2024г. В 2024 году аренда помещения по данному договору составила 210 тыс. руб.
- ✓ Договор аренды помещения №0909/2024К от 01.11.2024г. В 2024 году аренда помещения по данному договору составила 3 565 тыс. руб.
- ✓ Договор аренды помещения №0910/2024К от 01.11.2024г. В 2024 году аренда помещения по данному договору составила 970 тыс. руб.
- ✓ В 2024 году ООО «Никольский Двор» продало в пользу АО «Никольские Ряды» товары без заключения договора на сумму 20 тыс. руб.
- ✓ В 2024 году АО «Никольские Ряды» оказало услуги по проживанию для ООО «Никольский Двор» без заключения договора на сумму 10 тыс. рублей.
- ✓ В 2024 году АО «Никольские Ряды» оказало консультационные услуги для ООО «Никольский Двор» без заключения договора на сумму 25 тыс. рублей.
- ✓ В 2024 году ООО «Никольский Двор» продало в пользу АО «Никольские Ряды» билеты на мероприятие без заключения договора на сумму 4 тыс. руб

По состоянию на 31.12.2024 задолженность АО «Никольские Ряды» перед ООО «Никольский Двор» составляет 824 тыс. рублей:

- без договора (за организацию мероприятия) – 240 тыс. рублей;
- договор аренды №10/2024НР от 01.11.2024 – 195 тыс. рублей;
- договор аренды №0909/2024К от 01.11.2024 – 137 тыс. рублей;
- договор аренды №0910/2024К от 01.11.2024 – 252 тыс. рублей;

По состоянию на 31.12.2023 задолженность ООО «Никольский Двор» перед АО «Никольские Ряды» составляет 1 528 тыс. рублей:

- договор аренды №01122021 от 01.11.2021 – 1 520 тыс. рублей;
- договор аренды от 04.10.2021 – 5 тыс. рублей;
- продажа кассовой ленты – 3 тыс. рублей.

По состоянию на 31.12.2022 задолженность ООО «Никольский Двор» перед АО «Никольские Ряды» составляет 2 959 тыс. рублей:

- договор аренды №01122021 от 01.11.2021 – 1 800 тыс. рублей;
- договор аренды от 04.10.2021 – 45 тыс. рублей;
- организация мероприятий – 1 114 тыс. рублей.

- Генеральный директор с 23.08.2021г. – Либинсон Арон был избран на основании Решения Единственного акционера от 23.07.2021 г.
- Управляющая компания с 09.09.2022 г. – ООО «АТС» и по настоящее время была избрана на основании Решения Единственного акционера от 17.08.2022 г.  
Решением единственного акционера АО «Никольские Ряды» от 07.06.2022 года утвержден состав Совета директоров Общества: Дегтярев Андрей Владимирович, Соболевская Виктория Викторовна, Алюшина Елена Евгеньевна, Мороз Николай Васильевич, Еронько Ирина Сергеевна и создана Ревизионная комиссия Общества в составе: Мишина Екатерина Дмитриевна, Сармак Светлана Александровна, Солодовникова Ольга Алексеевна.  
Решением единственного акционера АО «Никольские Ряды» от 19.06.2023 года утвержден состав Совета директоров Общества: Дегтярев Андрей Владимирович, Соболевская Виктория Викторовна, Земсков Юрий Юрьевич, Мороз Николай Васильевич, Еронько Ирина Сергеевна. Ревизионная комиссия не избиралась.  
Решением единственного акционера АО «Никольские Ряды» от 18.06.2024 года утвержден состав Совета директоров Общества: Дегтярев Андрей Владимирович, Соболевская Виктория Викторовна, Земсков Юрий Юрьевич, Мороз Николай Васильевич, Еронько Ирина Сергеевна. Ревизионная комиссия не избиралась.  
Решением единственного акционера АО «Никольские Ряды» от 09.09.2024 года утвержден состав Совета директоров Общества: Усенко Марина Олеговна, Соболевская Виктория Викторовна, Балацыр Анна Александровна, Дегтярев Андрей Владимирович, Еронько Ирина Сергеевна. Ревизионная комиссия не избиралась.

#### ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ:

МК ООО «ИМРИХОЛД ЛИМИТЕД»:

- На основании договора от 16 декабря 2021 года был получен займ от компании IMRIHOLD LIMITED 13.01.2022 на сумму 2 133 тыс. руб.
- На основании соглашения о зачете встречных однородных требований от 04.02.2022 года произведено уменьшение задолженности по договору займа от 25.05.2017г. на 85 тыс. руб. перед IMRIHOLD LIMITED
- На основании договора новации в конвертируемый заём от 09.11.2023 АО «Никольские Ряды» объединила договоры займов между МК ООО «ИМРИХОЛД ЛИМИТЕД» и АО «Никольские Ряды» в один на сумму 1 853 939 270,34 руб. В объединении договоров займа участвовали следующие:
  - Договор займа б/н от 07.04.2016 (сумма задолженности – 185 000 000 руб.)
  - Договор займа б/н от 29.06.2015 (сумма задолженности – 140 000 000 руб.)
  - Договор займа б/н от 12.03.2021 (сумма задолженности – 35 000 000 руб.)
  - Договор займа б/н от 16.12.2021 (сумма задолженности – 2 133 000 руб.)
  - Договор займа б/н от 31.05.2021 (сумма задолженности – 2 133 000 руб.)
  - Договор займа б/н от 13.01.2021 (сумма задолженности – 2 133 000 руб.)
  - Договор займа б/н от 01.06.2015 (сумма задолженности – 81 263 270 руб.)
  - Договор займа б/н от 05.04.2017 (сумма задолженности – 182 102 122,99 руб.)
  - Договор займа б/н от 08.08.2019 (сумма задолженности – 1 140 000 руб.)
  - Договор займа б/н от 13.01.2020 (сумма задолженности – 1 065 000 руб.)
  - Договор займа б/н от 13.03.2020 (сумма задолженности – 3 199 500 руб.)
  - Договор займа б/н от 23.01.2018 (сумма задолженности – 903 549 005,12 руб.)
  - Договор займа б/н от 25.05.2017 (сумма задолженности – 260 221 372,23 руб.)
  - Договор займа б/н от 25.11.2020 (сумма задолженности – 55 000 000 руб.)
- 25 декабря 2023 г. Единственный акционер принял решение об увеличении уставного капитала АО «Никольские Ряды» на сумму 1 840 000 тыс. руб. путем выпуска 92 акций с номинальной стоимостью 20 000 тыс. руб. каждая.
- На основании решения единственного акционера от 27.12.2023г. часть задолженности договора новации в конвертируемый заём от 09.11.2023 в размере 6 571 970,34 руб. и Соглашения от 27.12.2021 в размере 295 948 054,23 руб. внесены в добавочный капитал Общества на общую сумму 302 520 024,57 руб. на основании Договора о внесении безвозмездного вклада в имущество АО «Никольские ряды» №5 от 27.12.2023г.
- 10 января 2024г. подписано дополнительное соглашение к договору новации в конвертируемый заём от 09.11.2023г. на основании которого добавлен еще один договор займа к объединению – договор займа от 16.03.016 на сумму 812 632 700 рублей. Таким образом, сумма задолженности по Договору новации составили 2 666 571 970,34 руб.  
10 января 2024 г. Единственный акционер принял решение об увеличении уставного капитала АО «Никольские Ряды» на сумму 2 660 000 тыс. руб. путем выпуска 133 акций с номинальной стоимостью 20 000 тыс. руб. каждая (вместо Решения от 25 декабря 2023г.).
- На основании договора от 15 февраля 2024 года был получен займ от компании ИМРИХОЛД ЛИМИТЕД МКООО 27.02.2024 на сумму 30 000 000 руб.
- На основании договора от 03.11.2022 АО «Никольские Ряды» произвели безвозмездный вклад в имущество ООО «Никольский Двор» в размере 7 000 тыс. рублей.

- На основании договора от 22.05.2023 АО «Никольские Ряды» произвели безвозмездный вклад в имущество ООО «Никольский Двор» в размере 2 900 тыс. рублей.
- На основании договора от 08.09.2023 АО «Никольские Ряды» произвели безвозмездный вклад в имущество ООО «Никольский Двор» в размере 2 900 тыс. рублей.

Другие сделки со связанными сторонами отсутствуют.

#### 7. События после отчетной даты

- В период между отчетной датой до настоящего времени существенные обязательства, связанные с изменением цен закупки (в том числе вызванные изменением курса при наличии обязательств в условных единицах) не появлялись;
- В период между отчетной датой до настоящего времени продажа активов места не имела;
- В период между отчетной датой до настоящего времени о потере крупных покупателей или о невозможности получить задолженность дебиторов известно не стало;
- В период между отчетной датой до настоящего времени существенных рекламаций и возвратов по отгруженной в отчетном периоде продукции (товаров, работы, услуг) не было;
- В период между отчетной датой до настоящего времени тенденции изменения бизнеса, операционных или географических сегментов не появились;
- В период между отчетной датой до настоящего времени реорганизация или ликвидация АО «Никольские Ряды» место не имели;
- В период между отчетной датой до настоящего времени форс-мажорные обстоятельства места не имели.
- Другие организации или лица не осуществляли действий, в результате которых организация получила бы компенсацию, величина которой является предметом судебного разбирательства;
- Продажи или прекращения какого-либо направления деятельности организации в отчетном периоде нет.
- В период между отчетной датой до настоящего времени не появились новые обязательства в виде привлеченных заемных средств.

#### 8. Непрерывность деятельности

- Общество не планирует прекращение деятельности в течение 12 и более месяцев после отчетной даты.
- С февраля 2022 года США, ЕС и ряд других стран вводят санкции против России, Россия вводит ответные санкции. Как следствие, наблюдается рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. Все это оказывает неблагоприятное воздействие на экономику России, что может в свою очередь оказать существенное влияние на деятельность Общества в будущем. Руководство считает указанные события после отчетной даты некорректирующими. Поскольку ситуация нестабильна и быстро развивается, руководство не может надежно оценить потенциальное воздействие этих обстоятельств на Общество на дату составления настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

#### 9. Раскрытие информации о рисках

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

##### 9.1. Финансовые риски

###### Рыночные риски

В процессе ведения хозяйственной деятельности Общества могут возникнуть следующие риски:

- неблагоприятное изменение цен на товары, работы услуги.

Вследствие возможного повышения цен на потребляемые Обществом в процессе хозяйственной деятельности товары, работы, услуги, в том числе обусловленное инфляционными процессами, Общество подвержено рискам изменения цен не значительно, так как виды деятельности, осуществляемые Обществом, не являются материалоемкими. При этом вероятность возникновения риска неблагоприятного изменения цен на товары, работы услуги оценивается как не высокая.

###### Кредитные риски

Кредитных рисков, связанных с неблагоприятными последствиями неисполнения другими организациями обязательств по предоставленным займам и выданным поручительствам нет, так как выданные займы и /или поручительства не выдавались.

У Общества есть обязательства в виде полученного кредита у ПАО Банк ЗЕНИТ в рублях и в виде полученных займов у IMROHOLD LIMITED в рублях.

На 31.12.2024г. у Общества числится следующие выданные обеспечения (ПАО Банк Зенит):

- Вексель ПАО Банк Зенит – 27 000 тыс. рублей;
- Здание – 2 768 300 тыс. рублей;
- Земельный участок – 442 700 тыс. рублей;

- Имущественные права (Кафе Никольские Ряды) – 188 649 тыс. рублей;
- Акции IMRINOLD – 2 000 000 тыс. рублей.

Сумма выданных обеспечений превышает чистые активы Общества по данным бухгалтерского баланса в два раза. Указанные обеспечения выданы в отношении обязательств АО. Общество не ожидает возникновения ситуаций, при которых потребуются использование данных обеспечений для погашения обязательств перед ПАО Банк Зенит.

Общество оценивает риск невозврата кредитов и займов как низкий.

Общество оценивает риск невозврата обеспечения как низкий.

#### *Налоговые риски*

Общество, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме.

Существуют факторы и события, которые могут привести к дополнительной уплате налогов, страховых взносов, таможенных пошлин и других обязательных платежей вызывающие налоговый риск:

- изменение законодательства Российской Федерации о налогах и сборах;
- изменение отраслевого законодательства;
- финансовое состояние организации и ее контрагентов;
- внутренние факторы (недостаточное взаимодействие структурных подразделений организации, несвоевременный и неэффективный документооборот), раскрытие которых нецелесообразно внешнему пользователю, но должны учитываться при проведении мероприятий по снижению налоговых рисков.

Общество оценивает налоговый риск в связи с имеющимися место факторами и событиями как низкий.

### **9.2. Прочие виды рисков**

С февраля 2022 года США, ЕС и ряд других стран вводят санкции против России, Россия вводит ответные санкции. Как следствие, наблюдается рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. Все это оказывает неблагоприятное воздействие на экономику России, что может в свою очередь оказать существенное влияние на деятельность Общества в будущем.

Генеральный директор ООО «АТС»  
УК АО «Никольские Ряды»

04 марта 2025



Еронько И.С.