

## Общество с ограниченной ответственностью «Сан-Галли Отель»

ООО «Сан-Галли Отель» РФ, 191040, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 60-62, лит. Д, пом.3-Н, офис 2 ОГРН: 1207800085800 ИНН/КПП 7842182509 /784201001	Тел. +7 812 4567000 Факс: +7 812 4567001 firstname.lastname@eke.fi <a href="http://www.eke.fi">www.eke.fi</a>	Р/с: 40702810403000063901 в Ф-ле «Северная столица» АО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург к/с 30101810100000000723 БИК: 044030723
---	--	--

### Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2024 год

#### Общая информация

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Сан-Галли Отель»
Юридический адрес	191040, Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт., д. 60-62, Лит. Д, помещение 3-Н, офис 2
Фактический адрес	191040, Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт., д. 60-62, Лит. Д, помещение 3-Н, офис 2
Телефон	+7 (812) 4567000
ИНН / КПП	7842182509 /784201001
ОКТМО	40912000
ОГРН	1207800085800
ОКВЭД	68.20.2 – Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
Размер уставного капитала	10 тыс. руб.
Размер оплаченного уставного капитала	10 тыс. руб.
Учредители и величина доли (в %)	10 тыс. руб. (100 % San-Gally Hotel Holding Oy) с 29.12.2020
Среднесписочная численность	За 2023 год – 1,8 чел. За 2024 год – 1 чел.
Генеральный директор	Хитров Андрей Борисович

ООО «Сан-Галли Отель» было создано 15.07.2020. С 29.12.2020 100% собственник – San-Gally Hotel Holding Oy на основании договора купли-продажи доли в уставном капитале от 10.12.2020.

Данные текстовые пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Сан-Галли Отель» за 2024 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

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

Бухгалтерский учет ведется в валюте Российской Федерации в рублях и копейках. Бухгалтерская отчетность составляется в тысячах рублей.

Основная цель деятельности Общества – реализация инвестиционного проекта, а именно

1. Приобретение и развитие объекта недвижимости

2. Проектирование и строительство гостиницы. Гостиница представляет собой комплекс отдельных зданий, расположенных на отдельных земельных участках и объединенных общим назначением. Комплекс зданий будет состоять из трех реконструированных исторических зданий на земельном участке общей площадью 1323 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001521:4171 и одного нового здания, предназначенного для предоставления гостиничных услуг на земельном участке, общей площадью 4549 кв.м., Кадастровый номер 78:31:0001521:4174. Адрес объекта: Лиговский проспект, 60-62 литра Д, Санкт-Петербург, 191040, Российская Федерация.

В настоящий момент Общество получает доход от сдачи в аренду помещений.

## 1. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА (ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ)

Бухгалтерский учет в организации ведется в соответствии с:

- Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 года № 34Н;
- Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ №№ 1-24), утвержденными приказами Минфина РФ, а также ФСБУ 5/2019, 6/2020, 14/2022

Перечень лиц, имеющих право подписи первичных учетных документов, утверждается Генеральным Директором Общества соответствующим Приказом. Документы, которыми оформляются хозяйственные операции с денежными средствами, подписываются генеральным директором Общества или уполномоченными им на то лицами.

Факты хозяйственной деятельности отражаются в том отчетном периоде, в котором они возникли, независимо от времени фактического поступления (выплаты) денежных средств, связанных с этими фактами.

На 2024 год в Учетную политику вносились изменения в связи с переходом на ФСБУ 14/2022.

## 2. КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

## 3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 80 000 руб. Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. (Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020)

Начисление амортизации начинается ежемесячно с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. (Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020)

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом. (Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020)

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

У Общества по состоянию на 31.12.2024 в собственности находится 2 земельных участка по адресу Санкт-Петербург, Лиговский пр., 60-62, общей площадью 5872 кв. м.

Земельный участок	Площадь, кв. м.	Стоимость на 31.12.2024	Стоимость на 31.12.2023
Земельный участок 78:31:0001521:4171	1 323	22 922	22 922
Земельный участок 78:31:0001521:4174	4 549	515 222	515 222
<b>Итого</b>	<b>5 872</b>	<b>538 144</b>	<b>538 144</b>

Так же у Общества в собственности имеются три здания, находящихся на земельном участке, кад. номер 78:31:0001521:4171. Здания являются объектами культурного наследия.

Здание лит. Д кад. №78:31:0001521:2090 было введено в эксплуатацию 24.09.2020. В здании находится офис Общества, а так же офисы, предоставляемые в аренду техническому заказчику.

Балансовая стоимость здания на 31.12.2021 – 15 099 тыс. руб.

Балансовая стоимость здания на 31.12.2022 – 14 269 тыс. руб.

Балансовая стоимость здания на 31.12.2023 – 13 756 тыс. руб.

Балансовая стоимость здания на 31.12.2024 – 13 243 тыс. руб.

Информация о движении и наличии основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа в отчетном периоде представлено в Таблицах №2.1 и №2.2, сформированной в специализированной программе «1С: Предприятие Версия 8.3».

#### 4. РАСХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ

Расходы будущих периодов отражаются в балансе в составе внеоборотных активов по строке "Прочие внеоборотные активы", код 1190 (если срок превышает 12 месяцев), или оборотных активов по строке "Прочие оборотные активы", код 1260 (если срок не превышает 12 месяцев).

В связи с переходом на ФСБУ 14/2022 в межотчетный период 2023/2024 стоимость прочих внеоборотных активов, общей стоимостью 27 тыс. руб., сроком полезного использования менее 12 месяцев была отнесена на нераспределенную прибыль. Для перехода на ФСБУ 14/2022 выбран альтернативный порядок перехода.

#### 5. НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

В составе показателя «Незавершенное строительство» общество отразило следующие затраты, в тыс. руб.:

Наименование	На 31.12.2022, тыс. руб.	Изменение за 2023 год, тыс. руб.	На 31.12.2023, тыс. руб.	Изменение за 2024 год, тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.
<b>9783 Гостиница</b>					
Вынос сетей	207		207		207
Генеральный подряд	302977		302977		302977
Земельный налог	1449		1449		1449
Мониторинг	3630	52	3682		3682

Подключение к сетям	10741		10741		10741
Охрана стройплощадки	234		234		234
Услуги техзаказчика	20552		20552		20552
Разработка проектной документации	30367		30367		30367
Консультационные услуги	1572		1572		1572
Экспертиза проектной документации	1953	660	2613		2613
Прочие исследования, анализы, обследования, заключения	1010		1010		1010
Шпунт				11275	11275
<b>Итого</b>	<b>374 693</b>	<b>712</b>	<b>375 405</b>	<b>11275</b>	<b>386 680</b>
<b>9787 Здание лит. Б</b>					
Стоимость приобретения	39 822		39 822		39 822
Проектная документация	1 269	311	1 580		1 580
Авторский надзор	188		188		188
Обследование зданий	119		119		119
Подключение к сетям	331		331		331
Работы по реконструкции	10 370		10 370		10 370
Услуги технического заказчика	2 111		2 111		2 111
Мониторинг	49		49		49
Прочие исследования, анализы, обследования, заключения	44		44		44
Монтаж оконных дверей и заполнения		2147	2 147		2 147
Реставрация чугунных изделий		640	640		640
Разработка концепции теплоснабжения	37		37		37
<b>Итого</b>	<b>54 341</b>	<b>3 098</b>	<b>57 440</b>	<b>0</b>	<b>57 440</b>
<b>9787 Здание лит. Е</b>					
Стоимость приобретения	21 422		21 422		21 422
Проектная документация	684	179	863		863
Авторский надзор	85		85		85
Обследование зданий	69		69		69
Подключение к сетям	190		190		190
Работы по реконструкции	5 631		5 631		5 631
Услуги технического заказчика	1 212		1 212		1 212
Мониторинг	38		38		38
Монтаж оконных дверей и заполнения		1720	1 720		1 720
Прочие исследования, анализы, обследования, заключения	25		25		25
Разработка концепции теплоснабжения	21		21		21
<b>Итого</b>	<b>29 377</b>	<b>1 899</b>	<b>31 277</b>	<b>0</b>	<b>31 277</b>
<b>Здание лит. Д</b>					
Авторский надзор	142		142		142
Проектная документация	534	160	694		694
Обследование зданий	212		212		212
Подключение к сетям	170		170		170
Работы по реконструкции	16589		16589		16589
Согласования	1651		1651		1651
Монтаж оконных дверей и заполнения		2903	2903		2903
Сортировка и компоновка ПД	22		22		22
Услуги технического заказчика	881		881		881
<b>Итого</b>	<b>20 201</b>	<b>3 063</b>	<b>23 263</b>	<b>0</b>	<b>23 263</b>
Авансы на строительство	<b>11 602</b>	<b>-10 584</b>	<b>1 018</b>	<b>(366)</b>	<b>652</b>
<b>Итого по всем объектам</b>	<b>490 214</b>	<b>-1 812</b>	<b>488 403</b>	<b>10 909</b>	<b>499 312</b>

Согласно разъяснениям Минфина России при выдаче авансов и предварительной оплаты в счет оплаты работ, услуг и пр., связанных со строительством объектов основных средств, суммы выданных авансов и предварительной оплаты отражаются в бухгалтерском балансе в разд. I "Внеоборотные активы" независимо от сроков погашения контрагентами обязательств по выданным им авансам (предварительной оплате) (Письмо Минфина России от 11.04.2011 N 07-02-06/42).

Здание лит. Е кад. №78:31:0001521:2138. Здание на момент приобретения находилось на реконструкции. По состоянию на 31.12.2024 реконструкция не завершена. Стоимость здания формируется в составе незавершенного строительства.

Здание лит. Б кад. №78:31:0001521:2084. Здание на момент приобретения находилось на реконструкции. По состоянию на 31.12.2024 реконструкция не завершена. Стоимость здания формируется в составе незавершенного строительства.

Здание лит. Д кад. №78:31:0001521:2090. Здание было переведено на реконструкцию с февраля 2021 года. По состоянию на 31.12.2024 реконструкция не завершена.

С 01.11.2021 работы по реконструкции зданий кад. №78:31:0001521:2090, №78:31:0001521:2138, №78:31:0001521:2084 приостановлены в связи с сокращением финансирования. Здания переведены на консервацию бессрочно с 01.11.2023.

Объект Гостиница находится на консервации с 01.09.2022 в связи с приостановкой финансирования объекта капитального строительства. С 10 июля 2024 года объект переведен на консервацию на срок 24 месяца.

## 6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» за 2024 год отражены остатки по счетам:

Счет	Остаток на 31.12.2023	Остаток на 31.12.2024
40702810403000063901, Ф-л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК"	15	36
40702978303000006175, Ф-л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК", EUR	13 198	12 666
<b>Итого</b>	<b>13 213</b>	<b>12 703</b>

## 7. РАСПРЕДЕЛЯЕМЫЕ РАСХОДЫ

Расходы, одновременно относящиеся на реконструкцию всех трех исторических зданий, распределяются между ними в соответствии с их проектными площадями.

Здание	Проектная площадь, м2	Доля расходов, %%
Лит. Б	787,1	47,9
Лит. Д	404,6	24,6
Лит. Е	452,6	27,5

## 8. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024 – 941 тыс. руб.,

В том числе:

НДС к возмещению из бюджета – 469 тыс. руб.

Положительное сальдо ЕНС – 75 тыс. руб.

Выданные авансы – 316 тыс. руб.

Расчеты с покупателями и заказчиками – 78 тыс. руб.

Прочая дебиторская задолженность – 3 тыс. руб.

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023 – 633 тыс. руб.,

В том числе:

НДС к возмещению из бюджета – 390 тыс. руб.

Выданные авансы – 186 тыс. руб.

Прочая дебиторская задолженность – 37 тыс. руб.

Расчеты с покупателями и заказчиками – 20 тыс. руб.

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 – 4 967 тыс. руб.,

В том числе:

НДС к возмещению из бюджета – 4 774 тыс. руб.

Выданные авансы – 172 тыс. руб.

Прочая дебиторская задолженность – 21 тыс. руб.

## 9. ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ

Сумма по полученным кредитам принимается организацией к бухгалтерскому учету как кредиторская задолженность в соответствии с условиями кредитного договора (п. 2 ПБУ 15/2008). Сумма по полученному займу принимается организацией к бухгалтерскому учету как кредиторская задолженность с момента передачи денежных средств по договору займа (п. 1 ст. 807 ГК РФ).

Расходы по полученным займам отражаются в бухучете и отчетности в том периоде, к которому они относятся (п. 6 ПБУ 15/2008).

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива (п. 7 ПБУ 15/2008).

- 1) Задолженность по договору займа (Construction Loan Agreement от 01.02.2021) с ЕКЕ Finance Oy (Финляндия). Общая сумма займа по договору до 30 200 тыс. евро.  
Срок договора – 15 лет с даты получения первого транша. Задолженность отражена как долгосрочная.  
На 31.12.2022 задолженность - 11 270 тыс. евро, что по курсу на 31.12.2022 составляет 852 635 тыс. руб.  
На 31.12.2023 задолженность – 12 430 тыс. евро, что по курсу на 31.12.2023 составляет 1 232 955 тыс. руб.  
На 31.12.2024 задолженность – 12 930 тыс. евро, что по курсу на 31.12.2024 составляет 1 371 909 тыс. руб.

Проценты по договору займа (Construction Loan Agreement от 01.02.2021) с ЕКЕ Finance Oy (Финляндия) не начислялись. В соответствии с договором займа проценты начисляются по ставке 3,5% годовых по истечении ста восьмидесяти (180) календарных дней с даты регистрации Заемщиком права собственности на введенную в эксплуатацию Гостиницу в установленном законом порядке.

- 2) Задолженность по договору займа б/н от 06.10.2022 с ЕКЕ Finance Oy (переуступка займа ООО «Трансвэй Северо-Запад») по состоянию  
на 31.12.2022 составляет 22 500 тыс. руб.,  
на 31.12.2023 составляет 22 500 тыс. руб.,  
на 31.12.2024 составляет 22 500 тыс. руб.  
Задолженность отражена как краткосрочная.

Задолженность по оплате процентов по договору займа б/н от 06.10.2022 по состоянию  
на 31.12.2022 составляет 268 тыс. руб.,  
на 31.12.2023 – 1 393 тыс. руб.  
на 31.12.2024 – 2 521 тыс. руб.  
Задолженность отражена как краткосрочная.

## 10. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

### Кредиторская задолженность на 31.12.2024

По статье «Кредиторская задолженность», строка 1520 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024 г. отражена задолженность организации в сумме 28 854 тыс. руб.:

1. Поставщикам и подрядчикам – 27 788 тыс. руб., в том числе задолженность перед ООО «ЕКЕ-Инжиниринг» по договору генерального подряда 734 тыс. руб., ООО «Парк Центр» - 6 636 тыс. руб. по договорам технического заказчика и задолженность по оплате шпунта, 20 412 тыс. руб. – за компенсацию расходов технического заказчика.
2. Прочие кредиторы – 367 тыс. руб., гарантийное удержание ООО «АРТСТРОЙ»
3. Задолженность по налогам и сборам: 699 тыс. руб.

- Земельный налог 551 тыс. руб.
- Налог на имущество 72 тыс. руб.
- Страховые взносы 75 тыс. руб.

По строке 1450 «Прочие обязательства» на 31.12.2024 отражена долгосрочная кредиторская задолженность в сумме 1 941 тыс. руб. – гарантийное удержание ООО «АРТСТРОЙ»

#### Кредиторская задолженность на 31.12.2023

По статье «Кредиторская задолженность», строка 1520 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023 г. отражена задолженность организации в сумме 50 255 тыс. руб.:

1. Поставщикам и подрядчикам – 49 909 тыс. руб., в том числе задолженность перед ООО «ЕКЕ-Инжиниринг» по договору генерального подряда 1 031 тыс. руб., задолженность перед ООО «Парк Центр» по возмещению расходов технического заказчика – 47 158 тыс. руб.
2. Задолженность по налогам и сборам: 346 тыс. руб.
  - Земельный налог 271 тыс. руб.
  - Налог на имущество 75 тыс. руб.

По строке 1450 «Прочие обязательства» на 31.12.2023 отражена долгосрочная кредиторская задолженность в сумме 2 308 тыс. руб., гарантийное удержание ООО «АРТСТРОЙ»

#### Кредиторская задолженность на 31.12.2022

По статье «Кредиторская задолженность», строка 1520 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 г. отражена задолженность организации в сумме 129 918 тыс. руб.:

1. Поставщикам и подрядчикам – 46 248 тыс. руб., в том числе задолженность перед ООО «ЕКЕ-Инжиниринг» по договору генерального подряда 35 428 тыс. руб.
2. Прочие кредиторы – 83 322 тыс. руб., в том числе задолженность перед ООО «Парк Центр» по возмещению расходов технического заказчика 82 477 тыс. руб.
3. Задолженность по налогам и сборам: 348 тыс. руб.
  - Земельный налог 271 тыс. руб.
  - Налог на имущество 78 тыс. руб.

По строке 1450 «Прочие обязательства» на 31.12.2022 отражена долгосрочная кредиторская задолженность в сумме 2 308 тыс. руб., гарантийное удержание ООО «АРТСТРОЙ»

## 11. ДОХОДЫ ОРГАНИЗАЦИИ

Выручка признается в бухгалтерском учете при выполнении условий, указанных в п. 12 ПБУ 9/99.

Прочие доходы определяются и классифицируются в соответствии с п. 7 и 9 ПБУ 9/99.

Для целей учета доходы Организации подразделяются на доходы от обычных видов деятельности, прочие доходы.

### **Доходы за 2024**

По строке 2110 «Выручка» за **2024 год** отражена выручка от предоставления в аренду помещений. В 2024 г. выручка составила 393 тыс. руб.

По строке 2340 «Прочие доходы» за **2024 год** отражена сумма в размере 232 528 тыс. руб., в т.ч.: Курсовые разницы 232 528 тыс. руб.

### **Доходы за 2023**

По строке 2110 «Выручка» за **2023 год** отражена выручка от предоставления в аренду помещений. В 2023 г. выручка составила 241 тыс. руб.

По строке 2340 «Прочие доходы» за **2023** год отражена сумма в размере 154 272 тыс. руб., в т.ч.:

Курсовые разницы 153 957 тыс. руб.

Оценочные обязательства по оплате труда 315 тыс. руб.

## 12. РАСХОДЫ ОРГАНИЗАЦИИ

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с оказанием услуг, которые классифицируются на прямые и косвенные.

К прямым расходам относятся: амортизация передаваемого в аренду имущества.

В 2024 году – (62) тыс. руб. Площадь сдаваемых в аренду помещений 56,8 кв.м.

В 2023 году – (36) тыс. руб. Площадь сдаваемых в аренду помещений 25,7 кв.м., с октября 2023 – 56,8 кв.м.

Все остальные расходы (коммерческие расходы, общехозяйственные расходы), осуществленные в текущем месяце, признаются косвенными расходами.

Используется метод Директ-костинг: косвенные расходы, собранные в течение отчетного периода на счете 26 полностью списываются непосредственно на выручку от реализации продукции (в дебет счета 90 «Продажи») (Инструкция по применению плана счетов, утв. Приказом Минфина России № 94Н от 31.10.2000).

Прочие расходы определяются и классифицируются в соответствии с ПБУ 10/99.

Для целей учета расходы Организации подразделяются на управленческие расходы и прочие расходы.

В статью Управленческие расходы (строка 2220) вошли расходы:

Управленческие расходы	За 2023 г., тыс. руб.	За 2024 г., тыс. руб.
Амортизация	(516)	(461)
Аудит	(270)	(288)
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	(38)	(20)
Земельный налог	(254)	(485)
Имущественные налоги	(308)	(297)
Оплата труда	(6 394)	(3 337)
Расходы на газ	(224)	(170)
Расходы на компьютерное и программное обеспечение	(20)	(19)
Страховые взносы	(1 881)	(1 001)
Техобслуживание	(1 422)	(807)
Юридические услуги и консультационные услуги	(301)	(601)
Малоценное оборудование и запасы	(3)	
Прочее	(62)	(97)
<b>Итого</b>	<b>(11 691)</b>	<b>(7 584)</b>

По статье «Прочие расходы» стр. 2350 Отчета о финансовых результатах за 2024 год отражены расходы всего на сумму (332 726) тыс. руб.:

(320 994) тыс. руб. – курсовые разницы

(403) тыс. руб. - Расходы, связанные с продажей валюты (стоимость валюты, исчисленная по курсу ЦБ РФ на дату ее продажи). В бухгалтерском учете продажа валюты отражается свернуто

(18) тыс. руб. – Госпошлина

(546) тыс. руб. – резерв по сомнительным долгам

(59) тыс. руб. – расходы на услуги банков

(10 706) тыс. руб. – расходы связанные с приостановкой строительства

По статье «Прочие расходы» стр. 2350 Отчета о финансовых результатах за 2023 год отражены расходы всего на сумму (444 590) тыс. руб.:

- (428 215) тыс. руб. – курсовые разницы
- (72) тыс. руб. - Расходы, связанные с продажей валюты (стоимость валюты, исчисленная по курсу ЦБ РФ на дату ее продажи). В бухгалтерском учете продажа валюты отражается свернуто
- (106) тыс. руб. – расходы на услуги банков.
- (10) тыс. руб. – госпошлина
- (16 187) тыс. руб. – расходы связанные с приостановкой строительства.

### 13. РАСЧЕТ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Корректировка налоговой базы по налогу на прибыль	За 2023 год	за 2024 год
Наименование показателя		
<b>Прибыль до налогообложения по данным бухгалтерского учета</b>	<b>-302 929</b>	<b>-108 578</b>
Корректируется на:		0
<b>Вычитаемые временные разницы:</b>	<b>280 263</b>	<b>90 820</b>
Резерв по отпуску		430
Амортизация	552	522
Резерв по сомнительным долгам		546
Курсовые разницы	279 711	89 304
Резерв на аудит		18
<b>Налогооблагаемые временные разницы:</b>	<b>-480,584</b>	<b>-3</b>
Резерв по отпуску	-98,505	0
Резерв на аудит	-382,079	0
ПО		-3
<b>Постоянные разницы</b>	<b>1 125</b>	<b>1128</b>
прочие не принимаемые расходы	1 125	1128
<b>Итого налоговая база по налогу на прибыль</b>	<b>-22 022</b>	<b>-16 632</b>
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	-60 586	-21 716
Отложенные налоговые активы:	19 689	38 823
<i>в том числе Эффект изменения ставки налога на прибыль</i>		17 335
Отложенные налоговые обязательства (ОНО)	40 672	-71
<i>в том числе Эффект изменения ставки налога на прибыль</i>		73
Постоянный налоговый расход	225	226
Текущий налог на прибыль	0	0

### 14. ПОЯСНЕНИЯ К ПРОЧИМ ФОРМАМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

В отчете о движении денежных средств данные за 2023-2024 гг. отражены с учетом ПБУ 23/2011, утвержденного приказом от 02.02.2011 № 11н, в частности, суммы НДС показаны свернуто.

Денежные потоки, связанные со счетами 68.02 «Налог на добавленную стоимость», отражены свернуто.

### 15. АФФИЛИРОВАННЫЕ ЛИЦА

В соответствии со ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 №948-1 (в ред. от 26.07.2006) «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках», аффилированными лицами ООО «Сан-Галли Отель» по состоянию на 31.12.2024 являются:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5
1	Хитров Андрей Борисович	Лицо осуществляет функции единоличного исполнительного органа Общества (генеральный директор)	С 15.07.2020	-
2	Компания ЕКЕ-Финанс Ою (наименование на английском языке – EKE-FINANCE OY)	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.		-
3	Компания Сан-Галли Отель Холдинг Ою (наименование на английском языке – San-Gally Hotel Holding Oyu)	Лица, имеющие право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции, либо составляющие уставный капитал, вклады, доли данного юридического лица	Покупка 100 процентов доли в уставном капитале компании 29.12.2020	100
5	ООО "ЕКЕ-Инжиниринг"	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.		
6	ООО "Парк Центр"	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.		

В текущем отчетном периоде имели место следующие основные операции со связанными сторонами:

Наименование	Договор	Предмет договора	Сальдо на 31.12.2023 Дебиторская задолженность со знаком «плюс», кредиторская «минус»	Начислено %/получено по займу/Выполнено работ	Оплачено / Погашено	Сальдо на 31.12.2024 Дебиторская задолженность со знаком «плюс», кредиторская «минус»
ООО «Парк Центр»	Договор аренды от 01.10.2020			231	(173)	58
	2 SGH от 24.09.2020	Задолженность за услуги технического заказчика	(560)	(2 242)	2 242	(560)
	2 SGH от 24.09.2020	Компенсация расходов технического заказчика		(456)	456	
	1 SGH от 24.09.2020	Компенсация расходов технического заказчика	(47 158)		26 746	(20 412)
		Шпунт			(13 530)	8 600

	1 SGH от 24.09.2020	Задолженность за услуги технического заказчика	(1 146)	(4 584)	4 584	(1 146)
ООО "ЕКЕ-Инжиниринг"	Договор 9783GC-21 от 15.01.2021		(589)	(1 673)	2 080	(182)
	Компенсация расходов по охране стройплощадки		(442)	(1 903)	1 793	(552)
	Договор аренды от 05.10.2023		20	240	(240)	20
Компания ЕКЕ-Финанс Ою (наименование на английском языке – ЕКЕ-FINANCE OY)	Договор займа от 06.10.2022	<b>Основной долг</b>	(22 500)			(22 500)
		<b>Проценты</b>	(1 393)	(1 128)		(2 521)
	Construction Loan Agreement от 01.02.2021		(1 232 955)	(138 954)		(1 371 909)
<b>Итого</b>			<b>(1 306 723)</b>	<b>(163 999)</b>	<b>46 088</b>	<b>(1 424 636)</b>

## 16. БЕНЕФИЦИАРЫ

Конечным бенефициаром является гражданин Финляндской Республики, Карл Михаэль Себастиан Саурен (Carl Michael Sebastian Sauren), доля - 28% акций «ЕКЕ-Финанс Ою» АО (ЕКЕ-Finance Oy), член Правления. «ЕКЕ-Финанс Ою» владеет 100% капитала единственного участника ООО «Сан-Галли Отель» - Сан-Галли Отель Холдинг Ою (San-Gally Hotel Holding Oy)

## 17. ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ, ВЫПЛАЧИВАЕМЫЕ ОСНОВНОМУ УПРАВЛЕНЧЕСКОМУ ПЕРСОНАЛУ

Все вознаграждения Генеральному директору Хитрову А.Б. выплачивались в соответствии с Трудовым договором от 01.03.2021 и составили:

- за 2023 год: 2 375 тыс. руб., в том числе 556 тыс. руб. – страховые взносы
- за 2024 год: 2 360 тыс. руб., в том числе 553 тыс. руб. – страховые взносы.

## 18. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНАЯ ДЛЯ РАСКРЫТИЯ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

По строке 1180 отражены отложенные налоговые активы (согл. ПБУ 18/02)

На 31.12.2024 – 86 674 тыс. руб. ОНА в большей части начислен с суммы налогового убытка по налогу на прибыль, на 31.12.2024 накопленный убыток составил 177 610 тыс. руб. Увеличение ОНА в связи с изменением ставки налога на прибыль составило 17 308 тыс. руб.

на 31.12.2023 – 47 846 тыс. руб. ОНА в большей части начислен с суммы налогового убытка по налогу на прибыль, на 31.12.2023 накопленный убыток составил 160 978 тыс. руб.

На 31.12.2022 – 28 157 тыс. руб. ОНА в большей части начислен с суммы налогового убытка по налогу на прибыль, на 31.12.2022 накопленный убыток составил 138 955 тыс. руб.

По строке 1420 отражены отложенные налоговые обязательства

На 31.12.2024 – 365 тыс. руб. ОНО возникло в период до консервации строительства, связано с капитализацией земельного налога в бухгалтерском учете в стоимость внеоборотного актива. Увеличение ОНО в связи с изменением ставки налога на прибыль составило 73 тыс. руб.

На 31.12.2023 – 284 тыс. руб. ОНО возникло в период до консервации строительства, связано с капитализацией земельного налога в бухгалтерском учете в стоимость внеоборотного актива.

На 31.12.2022 – 40 965 тыс. руб. в 2022 году большее изменение ОНО вызвали положительные курсовые разницы по договору займа, не принимаемые в налоговом учете в 2022 г.

## 19. ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2024 – (261 737) тыс. руб., 31.12.2023 – (191 889) тыс. руб., 31.12.2022 – 50 680 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2024 года и на текущий момент, Общество не имеет каких-либо судебных, претензионных и иных споров, являющихся важными для оценки его экономического положения. Общество не располагает информацией о фактах хозяйственной деятельности, которые могут оказать существенное влияние на положение Общества, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности.

В связи с расторжением 26.04.2024 договора ипотеки №8.1 от 30.06.2021 активы Общества: земельный участок 78:31:0001521:4174, земельный участок 78:31:0001521:4171, здание 78:31:0001521:2090, здание 78:31:0001521:2084, здание 78:31:0001521:2138 больше не находятся в залоге.

## 20. КОРРЕКТИРОВКИ В СВЯЗИ С ИЗМЕНЕНИЯМИ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (2023-2024)

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
<b>На 31 декабря 2023 г.</b>				
<b>АКТИВ</b>				
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Отложенные налоговые активы	1180	47 846	5	47 851
Прочие внеоборотные активы	1190	27	(27)	-
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>1 087 177</b>	<b>(21)</b>	<b>1 087 156</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 118 332</b>	<b>(21)</b>	<b>1 118 310</b>
<b>ПАССИВ</b>				
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(191 899)	(21)	(191 920)
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>(191 889)</b>	<b>(21)</b>	<b>(191 910)</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 118 332</b>	<b>(21)</b>	<b>1 118 310</b>

## 21. ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ

Были внесены исправления в отчетные периоды 2022 г. и 2023 г. в части распределения дебиторской задолженности по строкам 1230 и 1150.

Наименование показателя	Код	До корректировки	Корректировка	После корректировки
<b>На 31.12.2022</b>				
<b>АКТИВ</b>				
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Основные средства	1150	1 042 624	61	1 042 685
в том числе:				
Авансы на строительство		11 541	61	11 602
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
в том числе:				
Дебиторская задолженность	1230	5028	(61)	4967
в том числе:				
Выданные авансы		233	(61)	172

Наименование показателя	Код	До корректировки	Корректировка	После корректировки
<b>На 31.12.2023</b>				
<b>АКТИВ</b>				
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Основные средства	1150	1 040 246	76	1 040 322
в том числе:				
Авансы на строительство		942	76	1 018
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Дебиторская задолженность	1230	709	(76)	633
в том числе:				
Выданные авансы		262	(76)	186

Были внесены исправления в части распределения долгосрочной и краткосрочной кредиторской задолженности между строками 1450 и 1520 за 2022 г. и 2023 г.

Наименование показателя	Код	До корректировок	Корректировка	На 31 декабря 2022 г.
<b>На 31.12.2022</b>				
<b>ПАССИВ</b>				
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Прочие обязательства	1450		2 308	2 308
в том числе:				
Гарантийное удержание			2 308	2 308
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Кредиторская задолженность	1520	132 227	-2 308	129 918
в том числе:				
Гарантийное удержание			845	845

Наименование показателя	Код	До корректировок	Корректировка	На 31 декабря 2023 г.
<b>На 31.12.2023</b>				
<b>ПАССИВ</b>				
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Прочие обязательства	1450		2 308	2 308
в том числе:				
Гарантийное удержание			2 308	2 308
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Кредиторская задолженность	1520	52 563	-2 308	50 255

## 22. РИСКИ

- Кредитные риски.** Общество эффективно работает с возникающей дебиторской задолженностью. Несмотря на то, что на получение дебиторской задолженности могут повлиять экономические факторы, руководство полагает, что существенного риска убытка для Общества нет.
- Риск ликвидности.** Общество оценивает риск ликвидности как низкий. Объект, состоящий из нового здания гостинцы и исторических зданий, находящихся на реконструкции, учитывая его местоположение, центр города Санкт-Петербурга, привлекателен для инвесторов.
- Риски, связанные с событиями после отчетной даты.** Общество рассматривает возможность привлечения нового инвестора.  
В связи с применением к РФ обширных экономических санкций стали затруднительны внешнеэкономические операции, являющиеся важной составляющей деятельности Общества. В результате сокращения финансирования объектов строительства и реконструкции производственная

деятельность Общества приостановлена, объекты основных средств и капитального строительства переведены на консервацию. На 31.12.2024 г. чистые активы имеют отрицательное значение.

Несмотря на эти обстоятельства руководство Общества уверено в отношении способности компании продолжать свою деятельность непрерывно с учетом вышеуказанных негативных факторов (рисков). Принимая во внимание местоположение объекта стройки (новое здание гостиницы и исторические здания, находящиеся на реконструкции) - центр города Санкт-Петербурга, проект является привлекательным для инвесторов.

В Обществе отсутствуют чрезвычайные факты хозяйственной деятельности.

Генеральный директор  
ООО «Сан-Галли Отель»

---

Хитров А.Б.

07 февраля 2025г.

М.П.