



## **I. Общие сведения**

### **1. Информация об Обществе**

Полное официальное наименование – Акционерное общество «ЛОТТЕ РУС» (Общество).

Сокращенное наименование Общества – АО «ЛОТТЕ РУС».

Юридический адрес Общества: 121099, г. Москва, Новинский бульвар, д. 8 стр. 2.

Акционерное Общество «ЛОТТЕ РУС» (далее «Общество») зарегистрировано в Едином государственном реестре 27.04.2002 за основным государственным регистрационным номером 1027700022074.

Акционер Общества:

| Наименование организации          | Местонахождение                                       | Доля в уставном капитале Общества, % |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| «Лотте Хотэл Холдингс Юроуп Б.В.» | Телепортбульвар 140, 1043 EJ<br>Амстердам, Нидерланды | 100%                                 |

Уставный капитал Общества на 31.12.2024, 31.12.2023 и 31.12.2022 составил 1 305 812 тыс. руб. и разделен на 1 305 812 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) рублей каждая. Уставный капитал Общества полностью оплачен.

Добавочный капитал Общества на 31.12.2024, 31.12.2023 и 31.12.2022 составил 7 747 222 тыс. руб. Капитал сформирован за счет разницы между номинальной и продажной стоимостью акции. Добавочный капитал Общества полностью оплачен.

### **2. Основные виды деятельности Общества**

Общество осуществляет следующие виды деятельности:

- сдача в аренду недвижимого имущества (аренда офисных и торговых помещений);
- предоставление гостиничных услуг;
- предоставление услуг общественного питания.

Деятельность Общества лицензируется.

Лицензия на розничную продажу алкогольной продукции № 77РПО0011322 от 20.05.2016 выдана Департаментом торговли и услуг г. Москвы.

Свидетельство о внесении сведений о туроператоре № МВТ 005776 от 21.12.2010 выдано Федеральным агентством по туризму.

### **3. Информация об исполнительных и контролирующих органах Общества**

Функции единоличного исполнительного органа осуществляет Генеральный директор – Андерсен Мортен Бундгорд, назначен на должность с 11.02.2022 на основании Решения № 1 от 25.01.2022 года единственного акционера Общества. Ранее функции единоличного исполнительного органа осуществлял Генеральный директор – Ким Тэ Хон (с 09.02.2018 по 10.02.2022).

В состав Совета директоров Общества по состоянию на 31.12.2024 входят: Сон Чжуник (Председатель Совета директоров), Андерсен Мортен Бундгорд, Пак Хи Ен, Ли Джон Хван, Ли Санхун. В состав Совета директоров Общества по состоянию на 31.12.2023 входят: Сон Чжуник (Председатель Совета директоров), Андерсен Мортен Бундгорд, Пак Хи Ен, Ли Джон Хван, Ли Хёсуб. На 31.12.2022 в состав входят: Ким Чжун Ен (Председатель Совета директоров), Андерсен Мортен Бундгорд, Ким Тэ Хон, У Илквон, Чо Санг Йоль.

#### **4. Информация о численности персонала Общества**

Среднегодовая численность персонала Общества за отчетный период составила 363 человека, за 2023 год – 333 человек.

#### **5. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность**

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В 2024 году продолжающаяся геополитическая напряженность значительно обострилась в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларам США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации. Странами ЕС и ряд стран за пределами ЕС ранее были введены ограничения на предельный уровень цен на поставки российской нефти и российского газа, эмбарго на морские поставки российской нефти и нефтепродуктов. Финансовые рынки продолжают демонстрировать нестабильность. В 2024 году валютные курсы по отношению к рублю выросли по сравнению с уровнем по состоянию на 31 декабря 2023 года. Ключевая ставка Банка России была повышена в декабре 2023 года до 16%, в июле 2024 – до 18%, в сентябре 2024 года – до 19 и в октябре 2024 года – до 21%.

Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении деловой активности организаций, работающих в Российской Федерации, а также дальнейшие негативные последствия для российской экономики в целом, но оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий не представляется возможным.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Указанные выше события оказывают влияние на деятельность Общества, главным образом, в части действующих ограничений на денежные переводы в иностранной валюте, а именно, погашение обязательств по иностранным кредитам, а также волатильности валюты по данным кредитам.

Тем не менее, руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества, выполнения обязательств по действующим договорам и поддержания необходимого уровня ликвидности. По итогам 2024 года Обществом получена прибыль в размере 400 392 тыс. руб. Прибыль сформирована за счет увеличения роста выручки, связанной с повышением деловой и экономической активностью компаний.

#### **6. Применимость допущения непрерывности деятельности Общества**

Бухгалтерская отчетность подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

По состоянию на 31 декабря 2024 года краткосрочные обязательства Общества превысили ее оборотные активы на 3 155 429 тыс. руб. Сумма чистой прибыли на 31.12.2024 составляет 400 392 тыс. руб. (2023: убыток 87 799 тыс. руб.), сумма непокрытого убытка на 31.12.2024 составляет 4 869 667 тыс. руб. (2023: 5 270 059 тыс. руб.). В основном, положительный результат за 2024 год был вызван за счет роста выручки и процентного дохода от размещения денежных средств на депозитах.

В 2025 году Руководство Общества планирует погашение рублевого займа за счет собственных средств. Положительный денежный поток, получаемый от операционной деятельности, позволяет поддерживать ликвидность за счет собственных средств. Общество ожидает сохранения положительного денежного потока от операционной деятельности в последующем отчетном периоде. Руководство ожидает увеличения объемов выручки и получения прибыли в последующих годах за счет роста заполняемости отеля и привлекательности внутреннего туризма.

На основании вышесказанного руководство Общества считает, что Общество будет продолжать свою деятельность в течение как минимум 12 месяцев, следующих за датой утверждения отчетности, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

#### **7. План счетов бухгалтерского учета**

Общество разработало и применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям раздельного учета затрат.

#### **8. Проведение инвентаризации**

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 13.06.1995 № 49.

Инвентаризация основных средств проводится по отдельным подразделениям и отдельным классам основных средств не реже одного раза в 3 года. Последняя инвентаризация основных средств проведена по состоянию на 30.09.2023.

Инвентаризация всех остальных активов и обязательств проведена по состоянию на 31.12.2024.

Результаты всех инвентаризаций отражены в бухгалтерской отчетности за 2024 год.

## II. Существенные элементы учетной политики

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

### 1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств (представлены по остаточной стоимости) и активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение).

Ведение бухгалтерского учета в 2024 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом генерального директора от 29.12.2023 № 1-Ф. В связи с вступлением в силу ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» произошли следующие основные изменения по сравнению с порядком учета и представления в отчетности Общества нематериальных активов, действовавшим до 2024 года:

- при выполнении условий признания к нематериальным активам в том числе относятся разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности. Также условия признания в качестве нематериального актива по ФСБУ 14/2022 предусматривают наличие у организации не только исключительных прав на актив, но и прав в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами.
- затраты на создание собственными силами организации средств индивидуализации, информации и покупателей (заказчиков) и иных контрагентах организации – признаются расходами периода, в котором они понесены.

### 2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Стоимость денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших по состоянию на отчетную дату.

#### Курсы иностранных валют

| Наименование    | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-----------------|------------|------------|------------|
| За 1 доллар США | 101,6797   | 89,6883    | 70,3375    |
| За 1 евро       | 106,1028   | 99,1919    | 75,6553    |

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте и рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

|                                                                                                                                                                          | (тыс. руб.) |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
|                                                                                                                                                                          | 2024 год    | 2023 год  |
| Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте | (483 099)   | (639 551) |
| Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях             | -           | 3         |
| Итого                                                                                                                                                                    | (483 099)   | (639 548) |

### 3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

### 4. Нематериальные активы

В составе нематериальных активов отражены лицензия на право осуществления определенного вида деятельности (продажа алкоголя) и право по лицензионному соглашению на товарные знаки OVO.

При признании объектов нематериальных активов используется стоимостной лимит 100 тысяч рублей за единицу, который установлен Обществом с учетом существенности информации об объектах, имеющих стоимость ниже данного лимита. Объекты результатов интеллектуальной деятельности, средств индивидуализации, в отношении которых у Общества имеются исключительные права, права в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование права на них, но имеющие стоимость менее установленного лимита, учитываются Обществом за балансом.

Начало и завершение начисления амортизации нематериальных активов устанавливается Обществом с первого числа, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с бухгалтерского учета.

Амортизация нематериальных активов производится линейным способом.

Срок полезного использования нематериальных активов проверяется Обществом на необходимость уточнения в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении.

Для нематериальных активов Общества ликвидационная стоимость считается равной нулю, т.к. не выполняется по меньшей мере одно из условия, приведенных в п.36 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

Корректировки, возникшие в связи с изменением срока полезного использования нематериальных активов, отражаются в учете и отчетности как изменения в оценочных значениях.

Общество ежегодно проводит проверку нематериальных активов на обесценение в порядке, определенном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Убыток от обесценения нематериального актива в сумме превышения балансовой стоимости над его возмещаемой суммой отражается в составе расходов по обычным видам деятельности Общества.

Возмещаемая сумма определена как наибольшая величина из ценности использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие. При повышении возмещаемой суммы нематериального актива производится корректировка его стоимости с учетом амортизации, накопленной на дату корректировки, до величины, не превышающей балансовую стоимость, которая была бы определена в случае, если бы нематериальный актив не был обесценен.

В бухгалтерском балансе нематериальные активы представлены по первоначальной стоимости за минусом сумм накопленной амортизации и обесценения. Финансовый результат от выбытия объектов нематериальных активов (разница между доходом и расходом, возникшими в результате выбытия) отражен в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или прочих расходов.

### 5. Основные средства

В составе основных средств отражены здания, квартиры, машины и оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств, приобретенных за плату, считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Единицей учета основных средств является инвентарный объект. При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом.

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за всё время эксплуатации, и обесценения. Переоценка основных средств на отчетную дату не производилась.

#### *Принятые сроки полезного использования основных средств*

В Обществе установлены следующие сроки полезного использования по группам основных средств:

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Здания                | 30 лет     |
| Машины и оборудование | 5 – 30 лет |
| Легковые автомобили   | 5 – 13 лет |
| Прочие                | 2 – 30 лет |

#### *Принятые способы начисления амортизационных отчислений по отдельным группам основных средств*

Амортизация основных средств производится по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, установленных Обществом с учетом ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства Общества в отношении использования объекта; ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации, системы проведения ремонтов, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов; ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств; планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

Начисление амортизации не приостанавливается, за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта основных средств становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом.

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью до 100 тыс. руб. за единицу, принятые к учету с 01.01.2023, учитываются в составе материально-производственных запасов.

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью до 40 тыс. руб. за единицу, принятые к учету с 01.01.2011, учитываются в составе материально-производственных запасов. До 01.01.2011 в составе материально-производственных запасов учитывались объекты со стоимостью до 20 тыс. руб. за единицу. Объекты основных средств, стоимостью от 20 тыс. руб. до 40 тыс. руб., принятые к учету до 01.01.2011 списаны из состава основных средств и числятся на забалансовом счете для количественного учета.

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- произведениям искусств (картины);
- полностью амортизированным объектам.

Финансовый результат от выбытия основных средств отражен в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или прочих расходов.

#### *Обесценение основных средств*

Общество проверяет основные средства на обесценение на отчетную дату и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Проверка на обесценение осуществляется при наличии признаков обесценения.

В целях проверки на обесценение Общество группирует основные средства в генерирующие единицы. Под генерирующей единицей понимается наименьшая идентифицируемая группа активов, которая генерирует денежные притоки, в значительной степени независимые от денежных притоков от других активов или групп активов.

Применительно к Обществу, выделяется три генерирующие единицы: гостиничный комплекс, торгово-деловой центр, квартиры.

Убыток от обесценения признается в отношении генерирующей единицы только если возмещаемая сумма генерирующей единицы меньше ее балансовой стоимости. Убыток от обесценения относится на уменьшение балансовой стоимости единицы активов пропорционально балансовой стоимости каждого актива в генерирующей единице.

После признания убытка от обесценения амортизационные отчисления в отношении актива корректируются в будущих периодах для того, чтобы распределить пересмотренную балансовую стоимость актива, за вычетом его ликвидационной стоимости, на регулярной основе в течение оставшегося срока его полезного использования.

При повышении возмещаемой суммы основных средств производится корректировка их стоимости с учётом амортизации, накопленной на дату корректировки, до величины, не превышающей балансовую стоимость, которая была бы определена в случае, если бы объект основных средств не был обесценен.

## **6. Финансовые вложения**

Общество относит к финансовым вложениям краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до двенадцати месяцев, предоставленные займы.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

При выбытии финансовых вложений (деPOSITных вкладов) их стоимость при выбытии определяется исходя из оценки, определяемой способом по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Финансовые вложения имеют срок возврата и могут быть обращены в заранее известную сумму с потерей процентов за пользование денежными средствами, также они подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Начисление процентов по депозитам производится ежемесячно в конце каждого отчетного периода, исходя из предусмотренной договором процентной ставки и фактического числа дней пользования денежными средствами.

## **7. Запасы**

Запасы принимались к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости с отражением единиц измерения количественного учета.

Фактической себестоимостью запасов, приобретенных за плату, признавалась сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Оценка материалов при их выбытии производится по методу средней себестоимости.

Фактическая себестоимость запасов, в которой они принимались к бухгалтерскому учету, не подлежала изменению, кроме случаев, установленных законодательством РФ.

Запасы сырья и материалов, которые полностью или частично потеряли свое первоначальное качество или рыночная стоимость которых в конце отчетного года оказалась ниже фактических затрат на приобретение в связи с имевшим место в отчетном году устойчивым снижением цен или которые используются при производстве продукции, текущая рыночная стоимость которой на отчетную дату оказалась меньше ее фактической себестоимости, отражены по рыночной стоимости.

## **8. Дебиторская задолженность**

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС. Дебиторская задолженность учитывается в разрезе договоров, счетов-фактур и сроков возникновения.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

## **9. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств**

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчете о движении денежных средств пересчитывалась в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком России на дату осуществления или поступления платежа.

Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте и остатков денежных средств и денежных эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, на отчетные даты, включена в строку 4490 «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю» отчета о движении денежных средств.

При наличии у Общества соответствующих операций, в отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- платежи и поступления от операций, связанных с покупкой и продажей финансовых вложений (в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата);
- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

В Отчете о движении денежных средств поступления от сдачи в аренду офисных и торговых помещений отражаются по строке 4112 «Денежные потоки от арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей».

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

## **10. Уставный и добавочный капитал**

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости обыкновенных акций, приобретенных акционерами. Величина уставного капитала соответствует установленной в уставе Общества. Добавочный капитал Общества включает сумму эмиссионного дохода, полученного в результате размещений акций Общества по цене, превышающей их номинальную стоимость, курсовую разницу, возникшую по расчетам с акционерами по вкладам в уставный капитал Общества в иностранной валюте. Общество не формирует резервный капитал.

## **11. Кредиты и займы полученные**

Начисление процентов по процентным займам производилось ежемесячно в конце каждого отчетного периода, исходя из предусмотренной договором процентной ставки и фактического числа дней пользования займом.

## **12. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы**

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает оценочные обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков и ежегодной премии. Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов. Информация об оценочных обязательствах приведена в разделе 7 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Величина оценочного обязательства по выплате вознаграждений работникам по итогам работы за год рассчитывается в соответствии с действующей в Обществе процедурой по оценке работы персонала, с учетом страховых взносов.

#### *Условные обязательства и условные активы*

Условные обязательства и условные активы не отражаются в бухгалтерском балансе, но раскрываются в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условное обязательство (условный актив) возникает вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства (актива) на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

Условное обязательство раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, кроме случаев, когда уменьшение связанных с ним экономических выгод маловероятно.

Условный актив раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, когда связанные с ним поступления являются вероятными. При этом указывается оценочное значение или диапазон оценочных значений, если они поддаются определению.

### **13. Налоги**

Налоговый учет ведется на основании регистров налогового учёта.

#### *НДС*

Общество признавало датой реализации товаров (выполнения работ, оказания услуг) в целях налогообложения день отгрузки товаров (выполнения работ, услуг).

#### *Налог на прибыль с организации*

Доходы для целей налогообложения признавались в том отчетном периоде, когда они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) или имущественных прав (метод начисления). Датой получения дохода для целей налогообложения признавался день передачи права собственности на товары, имущество, имущественные права. По выполненным работам, оказанным услугам датой получения дохода признавался день передачи (сдачи) работ, услуг.

Расходы признавались в том отчетном (налоговом) периоде, в котором эти расходы возникали исходя из условий сделок. Работы (услуги) признавались оказанными в момент подписания акта выполненных работ, оказанных услуг.

Отложенный налог на прибыль определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за период, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль (убыток).

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства на начало и конец периода определяются на основе временных разниц, рассчитанных путем сравнения балансовой стоимости активов и обязательств с их стоимостью, которая будет учитываться при расчете налога на прибыль.

Отложенные налоговые обязательства признаются в том отчетном периоде, когда возникают налогооблагаемые временные разницы, а отложенные налоговые активы – в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования вероятности того (то есть, когда это более вероятно, чем нет), что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах.

Под условным расходом по налогу на прибыль понимается величина, определяемая как произведение бухгалтерской прибыли и ставки налога на прибыль.

Временные разницы в аналитическом учете отражаются по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница, и отражаются в бухгалтерском учете обособленно.

Задолженность по налогам и сборам показывается в отчетности в составе кредиторской или дебиторской задолженности.

#### **14. Доходы**

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признавалась по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и скидок, предоставленных покупателям. Доходы по операционной аренде признаются равномерно в составе выручки.

В составе прочих доходов учитываются доходы, не включаемые в состав выручки, в частности:

- прибыль от продажи и иного выбытия основных средств;
- доходы от начисленных процентов по депозитным вкладам;
- курсовые разницы;
- доходы от прочих операций.

#### **15. Расходы**

Себестоимость продаж включает расходы, связанные с эксплуатацией и ремонтом гостиничного комплекса; себестоимостью использованных продуктов, напитков и товаров для общественного питания, товаров для номерного фонда; с оказанием услуг аренды офисных помещений; с оказанием прочих гостиничных услуг. Себестоимость включает услуги связи; коммунальные расходы; расходы по заработной плате и страховые взносы персонала, участвующего в оказании услуг.

Управленческие расходы ежемесячно признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

В составе коммерческих расходов отражены расходы на рекламу и комиссионные расходы агентствам по поиску клиентов. Коммерческие расходы признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

В составе прочих расходов учитываются:

- убыток от продажи и иного выбытия основных средств;
- расходы от начисленных процентов по полученным кредитам, займам;
- курсовые разницы;
- расходы от прочих операций.

#### **16. Особенности применения табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**

Общество не формирует табличные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по дебиторской и кредиторской задолженности, рекомендованные приказом Минфина РФ № 66н от 02.07.2010, предусматривающие раскрытие оборотов по дебиторской и кредиторской задолженности.

Информация об оборотах дебиторской и кредиторской задолженности не является существенной для пользователей бухгалтерской отчетности Общества, так как данные о соответствующих остатках по видам дебиторской и кредиторской задолженности представляются в бухгалтерском балансе и пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Иная существенная информация, предусмотренная табличными пояснениями, включается в пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## 17. Изменения в учетной политике Общества на 2024 год

### Корректировки по переходу на ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»

В связи с началом применения с 2024 года ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» последствия изменения учетной политики Общества отражены путем единовременной корректировки балансовой стоимости нематериальных активов на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

Общество произвело пересчет сравнительных данных бухгалтерского баланса и бухгалтерской отчетности за 2024 год, по следующим основаниям:

- 1) Стоимость нематериальных активов увеличена на балансовую стоимость объектов, до 2024 года отражавшихся в расходах будущих периодов, которые в соответствии с ФСБУ 14/2022 подлежат признанию в качестве нематериальных активов (лицензии на право осуществления деятельности). В бухгалтерской отчетности за 2023 год балансовая стоимость таких объектов была представлена в расходах будущих периодов в составе строки 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса. В результате корректировки строка 1110 «Нематериальные активы» была увеличена, а строка 1210 «Запасы» на 31.12.2023 уменьшена на 910 тыс. руб. (корректировка 1).
- 2) В составе нематериальных активов на 31.12.2023 учитывались средства индивидуализации (товарные знаки), созданные Обществом, которые не соответствуют критериям признания нематериальных активов, установленным ФСБУ 14/2022. Указанные активы балансовой стоимостью 137 тыс. руб. списаны на нераспределенную прибыль. Величина отложенного налогового обязательства, относящаяся к списанным нематериальным активам, сформированная на 31.12.2023, также списана на нераспределенную прибыль (корректировка 2).

### Корректировка показателей отчета об изменениях капитала

Показатели раздела I «Изменения капитала» отчета об изменениях капитала, пересчитанные в связи с эффектом корректировок по переходу на ФСБУ 14/2022, представлены по строке 3200 «Величина капитала на 31.12.2023 (с учетом корректировок)». При этом количественный эффект корректировок отражен по строке 3228 «Эффект перехода на новые ФСБУ».

Также скорректирован показатель по строке 3600 «Чистые активы».

Информация о корректировках показателей форм бухгалтерской отчетности Общества на 31.12.2023 по переходу на новый федеральный стандарт «Нематериальные активы» отражена в таблице.

| Код строки                                 | Наименование строки                          | Номер корректировки | Сумма до корректировки | Сумма корректировки | Сумма с учетом корректировки |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------------|
| <b>Корректировки показателей 2023 года</b> |                                              |                     |                        |                     |                              |
| 1110                                       | Нематериальные активы                        | 1,2                 | 2 628                  | 774                 | 3 402                        |
| 1210                                       | Запасы                                       | 1,2                 | 222 643                | (910)               | 221 733                      |
| 1180                                       | Отложенные налоговые активы                  | 2                   | 619 877                | 26                  | 619 903                      |
| 1370                                       | Нераспределенная прибыль (непокрытые убыток) | 2                   | (5 269 767)            | (292)               | (5 270 059)                  |
| 1420                                       | Отложенные налоговые обязательства           | 2                   | 166 728                | 182                 | 166 910                      |
| 2412                                       | Отложенный налог на прибыль                  |                     | 67 061                 | -                   | 67 061                       |
| 3600                                       | Чистые активы                                | 2                   | 3 783 267              | (292)               | 3 782 975                    |

Изменения в связи с переходом на ФСБУ 14/2022 (в редакции Минфина РФ от 30.05.2022 № 87н) отражены в табличных пояснениях «Наличие и движение нематериальных активов» в графе «Единовременная корректировка при переходе на ФСБУ» по строке «2023 г.»

В графе «на начало года» по строке «2024 г.» указанных табличных пояснений представлены скорректированные данные с учетом перехода на ФСБУ 14/2022 (в редакции приказа Минфина РФ от 30.05.2022 № 87н).

### III. Раскрытие существенных показателей

#### 1. Нематериальные активы

Информация о наличии и движении нематериальных активов приведена в табличном пояснении 1.1 «Наличие и движение нематериальных активов».

#### 2. Основные средства

Информация о наличии и движении основных средств приведена в табличном пояснении 2.1 «Наличие и движение основных средств».

В составе основных средств числятся торгово-деловой центр и гостиница, расположенные по адресу г. Москва, Новинский бульвар, д.8. Площадь торгово-делового центра сдается в аренду за определенную арендную плату. Небольшая часть торгово-делового центра используется для размещения управленческого персонала Общества, а также для хозяйственных нужд. Поэтому стоимость торгово-делового центра полностью учитывается в составе основных средств. В таблице приведена остаточная стоимость торгово-делового центра, квартир и здания гостиницы Общества за 2024, 2023 и 2022 год.

|                       | (тыс. руб.)      |                  |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|
|                       | 31.12.2024       | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
| Здание гостиницы      | 3 810 023        | 4 053 215        | 4 296 409        |
| Торгово-деловой центр | 2 486 641        | 2 680 405        | 2 874 170        |
| Квартиры              | 318 007          | 341 144          | 364 281          |
| <b>Итого:</b>         | <b>6 614 671</b> | <b>7 074 764</b> | <b>7 534 860</b> |

Общество провело анализ индикаторов на обесценение в соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» и не выявило индикаторов. На дату составления отчетности балансовая стоимость основных средств не превышает их справедливую стоимость, что также подтверждает отсутствие обесценения основных средств. Информация о справедливой стоимости основных средств приведена в таблице и подтверждается независимым оценщиком АО «КЕПТ».

Справедливая стоимость генерирующей единицы «гостиничный комплекс» определялась на основе прогнозов движения денежных средств на период 2025-2026 годы (период 2 года является горизонтом планирования для данной генерирующей единицы). Подход – ценность использования.

Справедливая стоимость генерирующей единицы «торгово-деловой центр» определялась на основе прогнозов движения денежных средств на период 2025-2026 годы (горизонт планирования для данной генерирующей единицы). Подход – ценность использования.

Справедливая стоимость генерирующей единицы «Квартиры» была определена рыночным подходом.

Денежные потоки за пределами указанных периодов были экстраполированы с учетом прогнозируемых темпов роста, указанных ниже.

Ниже представлены предположения, на основе которых была определена стоимость от использования и к которым наиболее чувствительна возмещаемая стоимость:

| Здание гостиницы (Гостиничный комплекс)   | 2025-2026       |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Процент занятости номерного фонда         | 68,7% – 69,9%   |
| Средняя ставка за номер за ночь, руб.     | 31 606 – 33 964 |
| Темпы роста на период свыше 2 лет         | 4% годовых      |
| Ставка дисконтирования до налогообложения | 22,9% годовых   |

| Торгово-деловой центр                         | 2025-2026       |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| Процент занятости площадей                    | 91,4% – 97%     |
| Средняя ставка по аренде площадей за м2, руб. | 18 944 – 45 494 |
| Темпы роста на период свыше 2 лет             | 4% годовых      |
| Ставка дисконтирования до налогообложения     | 22,9% годовых   |

При изменении данных показателей в разумно возможных пределах не приводит к убытку от обесценения.

Информация о справедливой стоимости основных средств приведена в таблице ниже.

|                       | (тыс. руб.)       |
|-----------------------|-------------------|
|                       | <b>31.12.2024</b> |
| Здание гостиницы      | 8 592 000         |
| Торгово-деловой центр | 12 180 000        |
| Квартиры              | 903 000           |
| <b>Итого:</b>         | <b>21 675 000</b> |

Арендованные объекты основных средств отражаются за балансом. В аренде находится Земельный участок 1,96 га, арендодатель – Департамент земельных ресурсов г. Москвы ТУ ЦАО. Арендный платеж определяется на основе кадастровой стоимости земли и является переменным платежом. Актив в форме права пользования не признается.

### 3. Незавершенное строительство

Незавершенные вложения во внеоборотные активы включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, а также иные вложения во внеоборотные активы, не принятые в состав основных средств, нематериальных активов.

В таблице приведена стоимость незавершенного строительства:

|                                              | (тыс. руб.) |              |              |
|----------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| Наименование                                 | 31.12.2024  | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
| Торгово-деловой центр (оборудование)         | -           | 5 176        | 5 320        |
| Приобретение оборудования и ОС для гостиницы | 139         | -            | -            |
| <b>Итого</b>                                 | <b>139</b>  | <b>5 176</b> | <b>5 320</b> |

### 4. Прочие внеоборотные активы

В таблице приведена информация по прочим активам, числящимся в Обществе:

|       |                                     | (тыс. руб.)   |               |               |
|-------|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| № п/п | Наименование нематериальных активов | 31.12.2024    | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
| 1.    | Долгосрочное право аренды на землю  | 22 898        | 24 118        | 25 339        |
|       | <b>Итого:</b>                       | <b>22 898</b> | <b>24 118</b> | <b>25 339</b> |

### 5. Запасы

В составе материалов учитываются: запасные части для компьютера и оргтехники, материалы, используемые для приема гостей, материалы, которые служат обеспечением непрерывности производственной деятельности Гостиницы (посуда, банные и постельные принадлежности, комплектация номеров).

В таблице приведена информация по запасам, числящимся в Обществе:

|                                | (тыс. руб.)    |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Наименование группы материалов | Сумма          |                |                |
|                                | 31.12.2024     | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
| Инвентарь и хозпринадлежности  | 86 332         | 66 469         | 85 216         |
| Сырье и материалы              | 98 200         | 85 347         | 76 626         |
| Хозматериалы для приема гостей | 52 182         | 43 794         | 31 789         |
| Товары для перепродажи         | 826            | 922            | 1 458          |
| Расходы будущих периодов       | 1 126          | 3 482          | 1 139          |
| Запчасти                       | 17 468         | 21 712         | 17 143         |
| ГСМ                            | 12             | 7              | 12             |
| <b>Итого</b>                   | <b>256 146</b> | <b>221 733</b> | <b>213 383</b> |

По состоянию на 31 декабря 2024, 2023 и 2022 годов отсутствуют запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, в том числе находящиеся в залоге.

К расходам будущих периодов относились в течение 2024 и 2023 года страхование имущества, программные продукты без исключительных прав (срок списания установлен 12 мес.), расходы по франшизе.

Информация о наличии и движении запасов в разрезе групп, видов их приведена в разделе 4 «Запасы» (подраздел 4.1 «Наличие и движение запасов») пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## 6. Дебиторская задолженность

Руководствуясь принципом рациональности (п.6 ПБУ 1/2008), сумма предварительной оплаты в счет предстоящих поставок, работ, услуг в бухгалтерском балансе по стр.1230 отражена с НДС. Общество не использует право налогового вычета в части НДС с авансов уплаченных.

Расшифровка дебиторской задолженности отражена в таблице.

| (тыс. руб.)                                                    |                |                |                |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Дебиторская задолженность                                      | 31.12.2024     | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
| Авансы выданные (без НДС)                                      | 112 953        | 166 042        | 118 125        |
| Расчеты с покупателями и заказчиками                           | 56 285         | 41 796         | 25 279         |
| НДС в части, уплаченной на приобретение товаров, работ (услуг) | 15 989         | 22 486         | 13 069         |
| Прочая (68, 69, 71, 73, 76, 79)                                | 9 990          | 9 628          | 7 083          |
| Резерв сомнительных долгов по задолженности покупателей        | -              | -              | (11 077)       |
| Резерв сомнительных долгов по авансам выданным                 | (494)          | (17 411)       | (17 411)       |
| <b>Итого</b>                                                   | <b>194 723</b> | <b>222 541</b> | <b>135 068</b> |

Просроченная дебиторская задолженность на 31.12.2024 составила 1 235 тыс. руб., на 31.12.2023 – 108 тыс. руб., на 31.12.2022 – 11 281 тыс. руб.

Движение резервов по сомнительной дебиторской задолженности представлено следующим образом:

| (тыс. руб.)                    |                        |                 |
|--------------------------------|------------------------|-----------------|
|                                | Покупатели и Заказчики | Авансы выданные |
| Баланс на 31 декабря 2022 года | 11 077                 | 17 411          |
| Увеличение резервов            | -                      | -               |
| Уменьшение резервов            | (11 077)               | -               |
| Баланс на 31 декабря 2023 года | -                      | 17 411          |
| Увеличение резервов            | -                      | -               |
| Уменьшение резервов            | -                      | (16 917)        |
| Баланс на 31 декабря 2024 года | -                      | 494             |

## 7. Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2024 у Общества числятся краткосрочные финансовые вложения в сумме 2 524 500 тыс. руб. по депозитным договорам с банками, закрытие которых планируется в 1 квартале 2025 года. По состоянию на 31.12.2023 – 2 270 000 тыс. руб., на 31.12.2022 – 2 895 418 тыс. руб.

Расшифровка краткосрочных депозитов по состоянию на 31.12.2024, 31.12.2023 и 31.12.2022 представлена ниже:

| (тыс. руб.)            |                  |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Наименование банка     | 31.12.2024       | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
| ПАО «ВТБ БАНК»         | 1 474 500        | 2 135 000        | 670 000          |
| ООО «КЭБ ЭйчЭнБи БАНК» | 1 050 000        | 135 000          | 2 225 418        |
| <b>Итого</b>           | <b>2 524 500</b> | <b>2 270 000</b> | <b>2 895 418</b> |

Информация о наличии и движении финансовых вложений в разрезе видов приведена в разделе 3 «Финансовые вложения» (подраздел 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений») пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. В указанном разделе движение финансовых вложений за отчетный период показано в свернутой величине.

Сумма доходов по депозитам, включенных в прочие доходы, отражена в таблице:

| (тыс. руб.)                              |         |         |
|------------------------------------------|---------|---------|
| Виды доходов, включенных в прочие доходы | 2024 г. | 2023 г. |
| Начисленные проценты                     | 330 617 | 176 062 |

## 8. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и их эквивалентов приведен в таблице:

| (тыс. руб.)                                                                     |            |            |            |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Наименованию показателя                                                         | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Средства на банковских картах (переводы в пути)                                 | 43 306     | 37 358     | 15 095     |
| Средства на валютных счетах                                                     | 228 267    | 419 868    | 321 007    |
| Средства в кассе                                                                | 5 386      | 4 634      | 3 429      |
| Средства на расчетных счетах                                                    | 82 297     | 7 610      | 6 260      |
| Средства на специальных счетах в банках                                         | 432        | 670        | 757        |
| Итого денежных средств (строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты») | 359 688    | 470 140    | 346 548    |

### 8.1 Денежные потоки по прочим платежам и поступлениям

| (тыс. руб.)                                                                                                                                                                                                                              |         |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Наименование                                                                                                                                                                                                                             | 2024 г. | 2023 г. |
| <b>Прочие поступления по текущей деятельности</b>                                                                                                                                                                                        |         |         |
| Суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и возмещений по косвенным налогам из бюджета за вычетом суммы косвенных налогов в составе произведенных платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджет | 151 171 | 104 112 |
| Прочие поступления                                                                                                                                                                                                                       | 102 046 | 94 901  |
| Итого                                                                                                                                                                                                                                    | 253 217 | 199 013 |

На все три отчетные даты у Общества отсутствуют недоступные для использования денежные средства. Руководство Общества относит краткосрочные депозиты сроком погашения менее 3 месяцев к финансовым вложениям. Выбор зафиксирован в учетной политике Общества.

## 9. Кредиторская задолженность

При получении Обществом оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг) кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе по стр. 1520 в оценке за минусом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей вычету в соответствии с налоговым законодательством. Для сопоставимости Авансы полученные отражены без НДС на даты 31.12.2024, 31.12.2023 и 31.12.2022 соответственно.

Виды кредиторской задолженности отражены в таблице:

| (тыс. руб.)                             |            |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|------------|
| Долгосрочная кредиторская задолженность | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Обеспечительные депозиты от арендаторов | 264 880    | 324 861    | 316 919    |

| (тыс. руб.)                              |            |            |            |
|------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Краткосрочная кредиторская задолженность | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Авансы полученные (без НДС)              | 337 667    | 270 624    | 235 752    |
| Расчеты с поставщиками                   | 303 605    | 159 672    | 163 691    |
| Налоги и сборы (68)                      | 276 033    | 243 512    | 223 949    |
| Обеспечительные депозиты от арендаторов  | 122 910    | 29 475     | 24 838     |
| Прочая (69, 70, 76)                      | 45 514     | 18 859     | 76 239     |
| Итого                                    | 1 085 729  | 722 142    | 724 469    |

Просроченная кредиторская задолженность на 31.12.2024 составила 503 тыс. руб., на 31.12.2023 – 0 тыс. руб., на 31.12.2022 – 0 тыс. руб.

## 10. Налоги

Состояние расчетов по уплате налогов приведено в таблице:

(тыс. руб.)

| Наименование налога            | 31.12.2024 |                | 31.12.2023 |                | 31.12.2022 |                |
|--------------------------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|
|                                | Дт         | Кт             | Дт         | Кт             | Дт         | Кт             |
| НДС                            | -          | 121 972        | -          | 101 956        | -          | 68 111         |
| Налог на имущество             | -          | 134 723        | -          | 116 175        | -          | 110 367        |
| Налог на доходы физических лиц | 3          | -              | 10         | -              | -          | 7 657          |
| Транспортный налог             | -          | 13             | -          | 28             | -          | 32             |
| Прочие налоги                  | 182        | -              | 176        | -              | 196        | -              |
| Налог на прибыль               | -          | 19 326         | -          | 25 353         | -          | 37 782         |
| <b>Итого</b>                   | <b>185</b> | <b>276 034</b> | <b>186</b> | <b>243 512</b> | <b>196</b> | <b>223 949</b> |

### 10.1 Налог на добавленную стоимость

Сумма НДС по проданным в отчетном году товарам, продукции, работам, услугам составила 660 845 тыс. руб. (582 742 тыс. руб. – в 2023 году). НДС по приобретенным ценностям составил 345 463 тыс. руб. (264 128 тыс. руб. – в 2023 году), в том числе предъявленный к вычету – 324 969 тыс. руб. (269 498 тыс. руб. – в 2023 году).

В форме ОДДС строка 4119 «Прочие поступления» включает в себя НДС в 2024 году 151 171 тыс. руб. (в 2023 году строка 4119 «Прочие поступления» включает в себя НДС – 104 112 тыс. руб.).

### 10.2 Налог на прибыль организации

За 2024 год Обществом был получена бухгалтерская прибыль (за 2023 год – убыток).

Налог на прибыль, определенный исходя из бухгалтерской прибыли (условный расход по налогу на прибыль) за отчетный год составил 82 894 тыс. руб. (за 2023 год условный доход по налогу на прибыль составил 13 013 тыс. руб.).

Текущий налог на прибыль за 2024 год составил 116 160 тыс. руб. (за 2023 год – 89 793 тыс. руб.).

В таблице приведены данные по прибыли за 2024 г. и 2023 г.:

(тыс. руб.)

| Наименование                             | 2024 г.               |                  | 2023 г.               |                  |
|------------------------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|------------------|
|                                          | Налогооблагаемая база | Налоговый эффект | Налогооблагаемая база | Налоговый эффект |
| Прибыль/ (убыток) до налогообложения     | 414 469               | 82 894           | (65 067)              | (13 013)         |
| Не признаваемые расходы                  | 202 191               | 40 438           | 178 726               | 35 745           |
| Временные вычитаемые разницы (ОНА)       | 472 111               | 94 422           | 753 778               | 150 756          |
| Временные налогооблагаемые разницы (ОНО) | (507 971)             | (101 594)        | (418 473)             | (83 695)         |
| Налог на прибыль по декларации           | 580 800               | 116 160          | 448 964               | 89 793           |

В отчетном году сумма постоянных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила 202 191 тыс. руб. (в 2023 году – 178 729 тыс. руб.), повлекшая возникновение постоянного налогового расхода – 40 438 тыс. руб. (в 2023 году – 35 746 тыс. руб.).

Постоянные налоговые обязательства сформированы в основном в связи с различиями отражения в бухгалтерском и налоговом учете расходов производственного характера сверх установленных норм.

Налоговый эффект по отложенному налогу на прибыль, обусловленный возникновением и погашением временных разниц, представлен следующим образом:

| (тыс. руб.)                                                         |                  |                 |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                                                     | 2024 год         | 2023 год        |
| <b>Увеличение / (уменьшение) отложенных налоговых активов:</b>      |                  |                 |
| по основным средствам и нематериальным активам                      | 10               | 12              |
| по оценочным обязательствам                                         | 2 456            | 8 735           |
| по кредиторской задолженности                                       | (3 431)          | -               |
| по убытку текущего периода                                          | (116 160)        | (89 793)        |
| по курсовым разницам                                                | 211 549          | 231 802         |
| эффект пересчета налога на прибыль по ставке 25%                    | 176 386          | -               |
| <b>Итого</b>                                                        | <b>270 810</b>   | <b>150 756</b>  |
| <b>(Увеличение) / уменьшение отложенных налоговых обязательств:</b> |                  |                 |
| по курсовым разницам                                                | (110 748)        | (94 021)        |
| по основным средствам и нематериальным активам                      | 9 153            | 10 326          |
| эффект пересчета налога на прибыль по ставке 25%                    | (67 131)         | -               |
| <b>Итого</b>                                                        | <b>(168 726)</b> | <b>(83 695)</b> |
| <b>Отложенный доход / (расход) по налогу на прибыль</b>             | <b>102 084</b>   | <b>67 061</b>   |

По данным налогового учета за 2024 год прибыль Общества составила 1 161 601 тыс. руб. до переноса убытка прошлых лет (в 2023 году прибыль Общества составила 897 928 тыс. руб.).

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитаны исходя из ставки налога на прибыль в размере 20%, которая начала применяться с 1 января 2009 года.

С 01 января 2025 года ставка налога на прибыль установлена в размере 25%. Пересчет отложенных налоговых активов и обязательств отражен на 31.12.2024 в составе налога на прибыль текущего периода.

#### 11. Заемные средства

К краткосрочным кредитам относятся суммы обязательств, которые должны быть погашены в течение 12 месяцев после отчетной даты. В таблице приведены обязательства по кредитам с разбивкой на долгосрочные и краткосрочные за 2024 г.:

| (тыс. руб.) |                                         |                     |                          |           |                        |                      |                                |                                                |
|-------------|-----------------------------------------|---------------------|--------------------------|-----------|------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|
| № п/п       | Основные виды займов                    | Сумма на 31.12.2023 | Поступление/начисление % | Погашение | Переход между группами | Сумма на 31.12.2024* | Влияние изменения курса валюты | Сроки погашения (срок перехода между группами) |
| II.         | Долгосрочные кредиты                    |                     |                          |           |                        |                      |                                |                                                |
| 1.          | Лотте Хотэл Ко., Лтд. (компания группы) | 44 776              | -                        | -         | (44 776)               | -                    | -                              | 07.10.2025                                     |
|             | <b>Итого долгосрочные</b>               | <b>44 776</b>       | <b>-</b>                 | <b>-</b>  | <b>(44 776)</b>        | <b>-</b>             | <b>-</b>                       | <b>-</b>                                       |

| (тыс. руб.) |                                         |                     |                          |                    |                        |                     |                                |                                                |
|-------------|-----------------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|
| №п/п        | Основные виды кредитов                  | Сумма на 31.12.2023 | Поступление/начисление % | Погашение          | Переход между группами | Сумма на 31.12.2024 | Влияние изменения курса валюты | Сроки погашения (срок перехода между группами) |
| I.          | Краткосрочные кредиты                   |                     |                          |                    |                        |                     |                                |                                                |
| 1.          | Шинхан банк                             | 1 825 603           | 133 386                  | (135 815)          | -                      | 2 063 879           | 240 705                        | 03.07.2025                                     |
| 2.          | КЭБ Хана Банк Бахрейн Бранч             | 1 804 380           | 121 888                  | (134 940)          | -                      | 2 029 923           | 238 595                        | 10.07.2025                                     |
| 3.          | КЭБ ЭЙЧЭНБИ Банк ООО                    | 2 670 164           | 308 125                  | (1 938 428)        | -                      | 1 039 861           | -                              | 23.07.2025                                     |
| 4.          | Лотте Хотэл Ко., Лтд. (компания группы) | -                   | 184 039                  | -                  | 44 776                 | 237 078             | 8 263                          | 07.10.2025                                     |
|             | <b>Итого краткосрочные</b>              | <b>6 300 147</b>    | <b>747 438</b>           | <b>(2 209 183)</b> | <b>44 776</b>          | <b>5 370 741</b>    | <b>487 563</b>                 | <b>-</b>                                       |
|             | <b>Итого кредиты</b>                    | <b>6 344 923</b>    | <b>747 438</b>           | <b>(2 209 183)</b> | <b>-</b>               | <b>5 370 741</b>    | <b>487 563</b>                 | <b>-</b>                                       |

В таблице приведены обязательства по кредитам с разбивкой на краткосрочные и долгосрочные за 2023 год:

(тыс. руб.)

| № п/п | Основные виды кредитов                 | Сумма на 31.12.2022 | Поступление/начисление % | Погашение          | Переход между группами | Сумма на 31.12.2023 | Влияние изменения курса валюты | Сроки погашения |
|-------|----------------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|---------------------|--------------------------------|-----------------|
| I.    | Краткосрочные кредиты                  |                     |                          |                    |                        |                     |                                |                 |
| 1.    | Шинхан Банк                            | 704 288             | 51 014                   | (755 302)          | -                      | -                   | -                              | -               |
| 2.    | Шинхан Банк                            | 1 406 250           | 83 103                   | (51 354)           | -                      | 1 825 603           | 387 604                        | 05.07.2024      |
| 3.    | КЭБ Хана Банк Бахрейн Бранч            | 1 413 001           | 111 609                  | (105 492)          | -                      | 1 804 380           | 385 262                        | 11.07.2024      |
| 4.    | КЭБ ЭЙЧЭНБИ Банк ООО                   | 3 659 400           | 322 008                  | (1 311 244)        | -                      | 2 670 164           | -                              | 23.07.2024      |
| 5.    | Лотте Хотэл Ко., Лтд.(компания группы) | -                   | 48 214                   | (48 214)           | -                      | -                   | -                              | -               |
|       | <b>Итого</b>                           | <b>7 182 939</b>    | <b>615 948</b>           | <b>(2 271 606)</b> | <b>-</b>               | <b>6 300 147</b>    | <b>772 866</b>                 |                 |
| II.   | Долгосрочные кредиты                   |                     |                          |                    |                        |                     |                                |                 |
| 1.    | Лотте Хотэл Ко., Лтд.(компания группы) | -                   | 49 471                   | -                  | -                      | 44 776              | (4 695)                        | 07.10.2025      |
|       | <b>Итого</b>                           | <b>-</b>            | <b>49 471</b>            | <b>-</b>           | <b>-</b>               | <b>44 776</b>       | <b>(4 695)</b>                 | <b>-</b>        |
|       | <b>Итого кредиты</b>                   | <b>7 182 939</b>    | <b>665 419</b>           | <b>(2 271 606)</b> | <b>-</b>               | <b>6 344 923</b>    | <b>768 171</b>                 | <b>-</b>        |

\* На 31.12.2024 займы 1 и 2 были переведены из долгосрочных заемных средств в краткосрочные (в соответствии с действующими договорами), в части краткосрочных заемных средств отражаются проценты по указанным долгосрочным займам.

Кредитные соглашения, заключенные Обществом, содержат нефинансовые ограничительные условия в отношении собственных обязательств, а также обязательств гаранта – Лотте Хотэл Ко., Лтд. По состоянию на отчетную дату и за 2023 год Общество соблюдало все условия собственных обязательств перед банками, а также Общество не получало уведомлений о неисполнении ограничительных условий от банков, с которыми Общество заключило кредитные соглашения. По мнению Общества, гарант соблюдает ограничительные условия, поскольку в случае несоблюдения их последним, Общество получит уведомление о неисполнении ограничительных условий от банка.

#### Долгосрочные обязательства

06.10.2023 Лотте Хотэл Ко., Лтд. предоставило заем в сумме 499 тыс. долларов США для оплаты процентных обязательств по кредитному договору с Шинхан банком.

Сумма задолженности в рублях на 31.12.2023 в пересчете по курсу 1\$ = 89,6883 составила по кредиту 44 776 тыс. руб.

#### Краткосрочные обязательства

Кредит от Шинхан банк был получен в июле 2015 года в сумме 50 000 тыс. долларов США под гарантию, выданную компанией Лотте Хотэл Ко., Лтд. Кредит выдан сроком на 3 года под 2,1% годовых.

10.07.2018 было подписано Дополнительное соглашение о продлении срока возврата кредита до 09.07.2021.

8 июля 2021 года кредит от Шинхан банка был погашен в сумме 20 000 тыс. долларов США в пересчете по курсу 1\$ = 74,0580 сумма возвращенного долга составила 1 481 160 тыс. руб., по начисленным процентам по кредиту составила 12 646 тыс. руб.

8 сентября 2021 года кредит от Шинхан банка был погашен в сумме 10 000 тыс. долларов США в пересчете по курсу 1\$ = 73,1909 сумма возвращенного долга составила 731 909 тыс. руб., по начисленным процентам по кредиту составила 8 345 тыс. руб.

07.07.2023 было подписано Дополнительное соглашение о продлении срока возврата 20 000 тыс. долларов США до 05.07.2024. Сумма задолженности в рублях на 31.12.2023 в пересчете по курсу 1\$ = 89,6883 составила по кредиту 1 793 766 тыс. руб. по начисленным за период процентам по кредиту – 83 103 тыс. руб. Процентная ставка по кредиту SOFR (ставка овернайт) + 2,2%, на 31.12.2023 — 7,60674% годовых.

05.07.2024 было подписано Дополнительное соглашение о продлении срока возврата 20 000 тыс. долларов США до 03.07.2025. Сумма задолженности в рублях на 31.12.2024 в пересчете по курсу 1\$ = 101,6797 составила по кредиту 2 033 594 тыс. руб., по начисленным за период процентам по кредиту – 133 386 тыс. руб.

Действующая в 4 квартале 2024 года процентная ставка по кредиту: SOFR (ставка овернайт) + 1,65%, или 6,23398% годовых.

09.09.2021 получен рублевой заем в сумме 700 000 тыс. руб. от Шинхан банка для рефинансирования валютного кредита в этом банке в сумме 10 000 тыс. долларов США под гарантию, выданную компанией Лотте Хотэл Ко, Лтд. 10.10.2023 кредит от Шинхан банка был погашен в сумме – 700 000 тыс. руб., сумма по начисленным процентам по кредиту составила 51 014 тыс. руб.

29.07.2020 получен рублевый заем в сумме 3 600 000 тыс. руб. от ООО КЭБ ЭЙЧЭНБИ Банка для рефинансирования валютного кредита КЭБ Хана банк Бахрейн Бранч в сумме 50 000 тыс. долларов США под гарантию, выданную компанией Лотте Хотэл Ко, Лтд.

25.07.2023 кредит от ООО КЭБ ЭЙЧЭНБИ был погашен в сумме 1 000 000 тыс. руб. Сумма задолженности в рублях на 31.12.2023 составила по кредиту 2 600 000 тыс. руб., по начисленным процентам по кредиту – 322 008 тыс. руб.

25.01.2024 кредит от ООО КЭБ ЭЙЧЭНБИ Банка был погашен в сумме 600 000 тыс. руб., 23.07.2024 – в сумме 500 000 тыс. руб., 23.10.2024 – сумме 500 000 тыс. руб.

Сумма задолженности в рублях на 31.12.2024 составила по кредиту – 1 000 000 тыс. руб., по начисленным за период процентам по кредиту – 308 125 тыс. руб.

Действующая в 4 квартале 2024 года процентная ставка по кредиту: ключевая ставка ЦБ + маржа 1,5%, или 20,5% годовых.

Кредит от КЭБ Хана банк Бахрейн Бранч был получен в июне 2018 года в сумме 20 000 тыс. долларов США под поручительство, выданное компанией Лотте Хотэл Ко., Лтд.

Сумма задолженности в рублях на 31.12.2023 в пересчете по курсу 1\$ = 89,6883 составила по кредиту 1 793 766 тыс. руб. по начисленным за период процентам по кредиту – 111 609 тыс. руб. Процентная ставка по кредиту составляет USB BSBY (3м) + маржа 1,25%, на 31.12.2023 - 6,81872%.

Сумма задолженности в рублях на 31.12.2024 в пересчете по курсу 1\$ = 101,6797 составила по кредиту 2 033 594 тыс. руб., по начисленным за период процентам по кредиту – 121 888 тыс. руб.

Действующая в 4 квартале 2024 года процентная ставка по кредиту составляет USD SOFR (3м) + маржа 1,25%, или 5,9082%.

В 2024 году Лотте Хотэл Ко., Лтд. предоставило заем в сумме 1 708 тыс. долларов США, для оплаты процентных обязательств по кредитному договору с Шинхан банком и КЭБ Хана банк Бахрейн Бранч.

Сумма задолженности 2 207 тыс. долларов США в рублях на 31.12.2024 в пересчете по курсу 1\$ = 101,6797 составила по кредиту 224 358 тыс. руб., по начисленным за период процентам по кредиту – 10 432 тыс. руб.

Действующая в 4 квартале процентная ставка по кредиту составляет USD SOFR (3м) + маржа 2,2%, или 4,63668%.

Расходы за предоставление поручительства за 2024 год составили 36 105 тыс. руб., за 2023 год – 51 885 тыс. руб. (включены в состав прочих расходов Отчета о финансовых результатах).

## 12. Выручка от продаж

Расшифровка доходов в разрезе видов деятельности за 2024 и 2023 год приведена в таблице:

| №  | Виды выручки                                   | Сумма (без НДС)  |                  |
|----|------------------------------------------------|------------------|------------------|
|    |                                                | 2024 г.          | 2023 г.          |
| 1. | Выручка от реализации гостиничных услуг        | 2 380 370        | 1 699 734        |
| 2. | Выручка от аренды офисных и торговых помещений | 1 817 290        | 1 794 870        |
| 3. | Выручка от услуг ресторанов и баров в отеле    | 1 276 765        | 901 843          |
|    | <b>Итого</b>                                   | <b>5 474 425</b> | <b>4 396 447</b> |

Увеличение выручки по гостиничным услугам связано с повышением деловой активности и развитием внутреннего туризма в стране.

## 13. Себестоимость

Расшифровка себестоимости в разрезе видов деятельности за 2024 и 2023 год приведена в таблице:

| №  | Виды себестоимости                                        | Сумма (без НДС)  |                  |
|----|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|    |                                                           | 2024 г.          | 2023 г.          |
| 1. | Себестоимость реализации гостиничных услуг                | 1 427 342        | 1 131 264        |
| 2. | Себестоимость аренды офисных помещений                    | 707 461          | 648 858          |
| 3. | Себестоимость реализации услуг ресторанов и баров в отеле | 936 906          | 694 080          |
|    | <b>Итого</b>                                              | <b>3 071 709</b> | <b>2 474 202</b> |

Расшифровка себестоимости в разрезе элементов затрат за 2024 и 2023 годы представлена в разделе 5 «Расходы по обычным видам деятельности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## 14. Управленческие расходы

Расшифровка управленческих расходов в разрезе видов деятельности за 2024 и 2023 год приведена в таблице:

| №   | Виды расходов                                                                      | Сумма (без НДС)  |                |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
|     |                                                                                    | 2024 г.          | 2023 г.        |
| 1.  | Налог на имущество                                                                 | 538 892          | 464 702        |
| 2.  | Зарплата и социальные отчисления                                                   | 193 525          | 176 591        |
| 3.  | Коммунальные расходы                                                               | 61 076           | 52 865         |
| 4.  | Информационно-консультационные услуги от связанной стороны – Лотте Хотэл Ко., Лтд. | 74 463           | 53 203         |
| 5.  | Консультационные услуги                                                            | 8 527            | 51 410         |
| 6.  | Аренда квартир                                                                     | 13 831           | 17 338         |
| 7.  | Страхование недвижимого имущества                                                  | 7 174            | 6 526          |
| 8.  | Аудиторские услуги                                                                 | 7 500            | 7 100          |
| 9.  | Лицензии и программы                                                               | 13 882           | 10 675         |
| 10. | Юридические услуги                                                                 | 63 455           | 9 983          |
| 11. | Услуги связи                                                                       | 4 733            | 4 738          |
| 12. | Амортизация ОС                                                                     | 3 509            | 4 966          |
| 13. | Канцтовары                                                                         | 5 047            | 4 293          |
| 14. | Командировочные расходы                                                            | 4 545            | 4 634          |
| 15. | Услуги по поиску и подбору кандидатов                                              | 1 627            | 1 002          |
| 16. | Прочие расходы                                                                     | 26 615           | 29 413         |
|     | <b>Итого</b>                                                                       | <b>1 028 401</b> | <b>899 439</b> |

## 15. Прочие доходы и расходы

Расшифровка по прочим доходам за 2024 и 2023 гг. приведена ниже в таблице:

| №  | Виды доходов                                                    | (тыс. руб.)    |                |
|----|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|    |                                                                 | 2024 г.        | 2023 г.        |
| 1. | Положительные курсовые разницы по расчетам в иностранной валюте | 675 123        | 714 068        |
| 2. | Штрафы, признанные контрагентами                                | 2 094          | 142 789        |
| 3. | Уменьшение кадастровой стоимости здания Бизнес-центра           | 45 277         | 46 434         |
| 4. | Доходы от аренды квартир                                        | 8 334          | 8 997          |
| 5. | Доходы от возмещения по страховому случаю                       | 999            | 2 115          |
| 6. | Прибыль от продажи имущества                                    | 1 180          | 2 260          |
| 7. | Списание кредиторской задолженности                             | 347            | 9              |
| 8. | Доходы, связанные с продажей валюты                             | -              | 97             |
| 9. | Прочие доходы                                                   | 13 718         | 17 200         |
|    | <b>Итого</b>                                                    | <b>747 072</b> | <b>933 969</b> |

20 июня 2023 года Московский городской суд удовлетворил исковое заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости здания Бизнес-центра с кадастровым номером 77:01:0001059:1051 признав его рыночную стоимость 16 876 643 тыс. руб. В связи с этим был произведен пересчет налога на имущество за 2022 год. Сумма налога к уменьшению составила 46 434 тыс. руб. и в бухучете отражена в 2023 году в прочих доходах.

В результате обмера площади здания Бизнес-центра с 26.12.2022 была установлена кадастровая стоимость 19 037 162 тыс. руб. В связи с этим был произведен пересчет налога на имущество за 2022 год. Сумма налога к уменьшению составила 5 667 тыс. руб. и в бухучете отражена в текущем периоде в прочих доходах.

25 апреля 2024 года Московский городской суд удовлетворил исковое заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости здания Бизнес-центра с кадастровым номером 77:01:0001059:1051 признав его рыночную стоимость 16 876 643 тыс. руб. В связи с этим был произведен пересчет налога на имущество за 2023 год. Сумма налога к уменьшению составила 39 610 тыс. руб. и в бухучете отражена в текущем периоде в прочих доходах.

Расшифровка по прочим расходам за 2024 и 2023 гг. приведена ниже в таблице:

| №   | Виды расходов                                                   | (тыс. руб.)      |                  |
|-----|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|     |                                                                 | Сумма            |                  |
|     |                                                                 | 2024 г.          | 2023 г.          |
| 1.  | Отрицательные курсовые разницы по расчетам в иностранной валюте | 1 158 222        | 1 353 616        |
| 2.  | Проценты по предоставленным гарантиям по заемным средствам      | 36 105           | 51 885           |
| 3.  | Расходы по обслуживанию кредитных карт и комиссия банка         | 41 667           | 32 356           |
| 4.  | Продажа валюты                                                  | 161              | -                |
| 5.  | Амортизация квартир                                             | 23 098           | 23 135           |
| 6.  | Консультационные услуги                                         | 58 401           | 51 620           |
| 7.  | Вознаграждение за использование лицензионного знака             | 18 939           | -                |
| 8.  | Расходы на обучение детей сотрудников                           | 9 116            | 5 439            |
| 9.  | Расходы по организации литературной премии «Лицей»              | 8 016            | 8 367            |
| 10. | Расходы на питание персонала                                    | 4 092            | 7 613            |
| 11. | Компенсация НДФЛ                                                | 4 615            | 5 253            |
| 12. | Списание НДС, подлежащий возмещению из бюджета                  | 830              | 446              |
| 13. | Признанные штрафы                                               | 12               | 3                |
| 14. | Прочие расходы                                                  | 47 441           | 59 883           |
|     | <b>ИТОГО</b>                                                    | <b>1 410 715</b> | <b>1 599 616</b> |

## 16. Связанные стороны

Список связанных сторон включает компании, которые, как и Общество, контролируются группой ЛОТТЕ (в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» и п.4 ФЗ № 948-1 от 22.03.1991).

У Общества не было операций с головной организацией (собственником) Лотте Хотэл Холдингс Юроуп Б. В. в 2024, 2023 годах.

У Общества нет конечных бенефициаров с долей собственности более 25%.

Состояние расчетов со связанными сторонами:

*Дебиторская задолженность, авансы выданные:*

(тыс. руб.)

| №            | Наименование связанной стороны                                     | Вид операции (сделки)     | Задолженность на 31.12.2024, вкл. НДС | Задолженность на 31.12.2023, вкл. НДС | Задолженность на 31.12.2022, вкл. НДС | Тип задолженности |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| 1.           | Филиал Частного ООО Лотте Юроуп Инвестмент Б. В. (компания группы) | Лицензионное соглашение   | 3                                     | 3                                     | 3                                     | Дебиторская       |
| 2.           | Лотте Хотэл Ко., Лтд. (компания группы)                            | Услуги бонусной программы | 37 682                                | 8 041                                 | 4 792                                 | Дебиторская       |
| 3.           | ООО «Лотте Отель СПб» (компания группы)                            | Агентские услуги          | -                                     | -                                     | 322                                   | Дебиторская       |
| <b>Итого</b> |                                                                    |                           | <b>37 685</b>                         | <b>8 044</b>                          | <b>5 117</b>                          | <b>-</b>          |

*Кредиторская задолженность, займы, авансы полученные:*

(тыс. руб.)

| №            | Наименование связанной стороны                                     | Вид операции (сделки)                                                              | Задолженность на 31.12.2024, вкл. НДС | Задолженность на 31.12.2023, вкл. НДС | Задолженность на 31.12.2022, вкл. НДС | Тип задолженности |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| 1.           | Лотте Хотэл Ко., Лтд. (компания группы)                            | Предоставление гарантий, Заем, Лицензия на торговую марку, Консультационные услуги | 413 263                               | 80 151                                | 94 887                                | Кредиторская      |
| 2.           | Филиал Частного ООО Лотте Юроуп Инвестмент Б. В. (компания группы) | Аренда площадей                                                                    | 294                                   | 294                                   | 354                                   | Кредиторская      |
| 3.           | ООО «Лотте Отель СПб» (компания группы)                            | Агентские услуги                                                                   | 4 713                                 | 728                                   | -                                     | Кредиторская      |
| <b>Итого</b> |                                                                    |                                                                                    | <b>418 270</b>                        | <b>81 173</b>                         | <b>95 241</b>                         |                   |

Вся дебиторская и кредиторская задолженность подлежит оплате денежными средствами.

Условия и сроки осуществления расчетов со связанными сторонами по сделкам приобретения товаров, имущества, работ или услуг, по реализации товаров, имущества, работ и услуг обычно не превышают 90 дней и осуществляются в безналичной форме. Расчеты по операциям получения и выдачи займов со связанными сторонами осуществляются в безналичной форме, условия и сроки осуществления таких расчетов раскрыты в соответствующих пояснениях.

Операции со связанными сторонами приведены в таблице:

(тыс. руб.)

| №            | Наименование связанной стороны                                     | Вид операции (сделки)                                                                 | Объем операций за 2024 год, вкл. НДС | Объем операций за 2023 год, вкл. НДС |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 1.           | Лотте Хотэл Ко., Лтд. (компания группы)                            | Предоставление гарантий, лицензия на торговый знак, консультационные услуги (закупки) | 266 387                              | 197 727                              |
|              |                                                                    | Договор займа                                                                         | 167 087                              | 98 760                               |
|              |                                                                    | Услуги бонусной программы (выручка)                                                   | 34 749                               | 16 507                               |
| 2.           | ООО «Лотте Отель СПб» (компания группы)                            | Услуги агента (выручка)                                                               | 2 131                                | 2 119                                |
|              |                                                                    | Услуги проживания (выручка)                                                           | 10 544                               | 9 361                                |
|              |                                                                    | Консультационные услуги (выручка)                                                     | 14                                   | 93                                   |
|              |                                                                    | Лицензионное соглашение (выручка)                                                     | 10                                   | 10                                   |
|              |                                                                    | Услуги проживания (закупки)                                                           | 250                                  | 400                                  |
|              |                                                                    | Услуги агента (закупки)                                                               | 1 232                                | 1 009                                |
| 3.           | Филиал Частного ООО Лотте Юроуп Инвестмент Б. В. (компания группы) | Аренда площадей (выручка), лицензионное соглашение (выручка)                          | 892                                  | 892                                  |
|              |                                                                    | Покупка оборудования (закупки)                                                        | 1 252                                | -                                    |
| 4.           | ООО «Лотте КФ Рус» (компания группы)                               | Покупка товаров (закупки)                                                             | 475                                  | 305                                  |
| <b>Итого</b> |                                                                    |                                                                                       | <b>485 023</b>                       | <b>327 183</b>                       |

Оказание услуг связанным сторонам осуществлялось Обществом по рыночным ценам в 2024 и 2023 гг.

Денежные потоки между участниками группы приведены в таблице:

| Наименование                                                         | Поступления   |               | Платежи        |                |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                                                                      | 2024 г.       | 2023 г.       | 2024 г.        | 2023 г.        |
| (тыс. руб.)                                                          |               |               |                |                |
| Денежные потоки при расчетах с головной организацией (собственником) |               |               |                |                |
| «Лотте Хотэл Холдингс Юроуп Б.В.»                                    | -             | -             | -              | -              |
| Денежные потоки при расчетах с компаниями Группы Лотте               |               |               |                |                |
| ООО «Лотте Отель СПб» (компания группы)                              | -             | 62            | 2 940          | 7 612          |
| ООО Лотте Юроуп Инвестмент Б. В. (Покупатель)                        | 892           | 1 112         | 1 252          | 281            |
| Лотте КФ Рус (Покупатель /Поставщик)                                 | -             | -             | 475            | 305            |
| Лотте Хотэл Ко., Лтд. (Покупатель / Поставщик)                       | 10 671        | 12 070        | 109 463        | 298 085        |
| <b>Итого</b>                                                         | <b>11 563</b> | <b>13 244</b> | <b>114 130</b> | <b>306 283</b> |

#### Вознаграждение основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Общество относит генерального директора, директора департамента управления отелем, заместителя директора департамента управления отелем, директора по экономике/ директора отдела планирования, а также членов совета директоров Общества. Вознаграждения основному управленческому персоналу по оплате услуг включают:

| Вид выплат                                          | (тыс. руб.) |         |
|-----------------------------------------------------|-------------|---------|
|                                                     | 2024 г.     | 2023 г. |
| Заработная плата                                    | 39 506      | 47 316  |
| Оплаты найма квартиры                               | 13 831      | 17 338  |
| Обучение детей сотрудников                          | 9 116       | 4 439   |
| Налоги и обязательные платежи во внебюджетные фонды | 1 411       | 1 255   |

#### Прибыль (убыток) на акцию

Расчет базовой прибыли (убытка) на акцию отражает часть прибыли (убытка) отчетного периода, которая потенциально может быть распределена среди акционеров – владельцев обыкновенных акций.

Разводненная прибыль (убыток) на акцию не рассчитывался в связи с отсутствием факторов, дающих разводняющий эффект на показатель базовой прибыли (убытка) на акцию.

Расчет базовой прибыли (убытка) на акцию приведен в таблице:

| Наименование показателя                                                                         | 2024 г.   | 2023 г.   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. руб.                                             | 400 392   | (87 799)  |
| Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, тыс. акций | 1 305 812 | 1 305 812 |
| Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб.                                                         | 307       | (67)      |

### 17. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

#### Условные обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов хозяйственной жизни Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации ужесточается, вследствие чего повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной и это приводит к уменьшению суммы налога, подлежащего уплате в бюджетную систему Российской Федерации, или увеличению суммы убытка, определяемого в соответствии с главой 25 НК РФ, если иное не предусмотрено по результатам взаимосогласительной процедуры в соответствии с международным договором Российской Федерации по вопросам налогообложения. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований действующего законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате совершения контролируемых сделок, определяются на основе фактических цен таких сделок. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Общества.

Кроме того, по некоторым вопросам российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства, Общество в отдельных случаях применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов Общества.

Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Общество понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и результатов деятельности Общества.

## 18. Управление финансовыми рисками

### 18.1 Рыночный риск

Общество подвержено воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с обязательствами Общества (по заемным средствам), выраженными в иностранной валюте.

Влияние рыночного риска, предоставленное ниже, основано на изменении одного фактора при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными.

В таблице ниже предоставлен риск Общества в отношении изменения курсов иностранных валют по состоянию на конец отчетного периода:

|                      | (тыс. руб.)       |                                   |                           |                                    |                           |
|----------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------------|------------------------------------|---------------------------|
|                      | Денежные средства | Краткосрочные финансовые вложения | Дебиторская задолженность | Кредиторская задолженность и займы | Чистая балансовая позиция |
| <b>На 31.12.2024</b> |                   |                                   |                           |                                    |                           |
| Доллары США          | 227 849           | -                                 | 37 682                    | 4 519 400                          | (4 253 869)               |
| <b>На 31.12.2023</b> |                   |                                   |                           |                                    |                           |
| Доллары США          | 419 348           | -                                 | 10 314                    | 3 713 531                          | (3 283 869)               |
| <b>На 31.12.2022</b> |                   |                                   |                           |                                    |                           |
| Доллары США          | 320 662           | 295 418                           | 4 792                     | 2 910 549                          | (2 289 677)               |

Степень риска изменения курсов иностранных валют определяется показателем чистой балансовой позиции. Чистая балансовая позиция рассчитывается построчно по статьям, выраженным в иностранной валюте, следующим образом: Денежные средства + Краткосрочные финансовые вложения + Дебиторская задолженность – Кредиторская задолженность.

Приведенный выше анализ включает краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте. Общество регулярно отслеживает изменение показателя чистой балансовой позиции.

В таблице ниже представлено изменение прибыли/(убытка) и капитала в результате возможных изменений курсов иностранных валют, используемых на конец отчетного периода, по отношению к российскому рублю, при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными (без учета эффекта налогообложения):

|                               | 31.12.2024                      |                        | 31.12.2023                      |                        | 31.12.2022                      |                        |
|-------------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|
|                               | Воздействие на прибыль/(убыток) | Воздействие на капитал | Воздействие на прибыль/(убыток) | Воздействие на капитал | Воздействие на прибыль/(убыток) | Воздействие на капитал |
| Ослабление доллара США на 10% | 425 387                         | 425 387                | 328 387                         | 328 387                | 228 968                         | 228 968                |
| Укрепление доллара США на 10% | (425 387)                       | (425 387)              | (328 387)                       | (328 387)              | (228 968)                       | (228 968)              |

Из-за незначительности сумм Общество не приводит аналогичных расчетов по активам и обязательствам, выраженным в Евро.

## 18.2 Кредитный риск

Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Обществом товаров и услуг на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникает дебиторская задолженность, а также в результате размещения средств Общества в финансовые вложения и на банковские счета.

| Наименование                                                                      | 31.12.2024       | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <i>Дебиторская задолженность</i>                                                  |                  |                  |                  |
| -Дебиторская задолженность по товарам и услугам                                   | 56 285           | 41 796           | 14 202           |
| -Прочая дебиторская задолженность                                                 | 138 438          | 180 745          | 120 866          |
| <i>Денежные средства и денежные эквиваленты</i>                                   |                  |                  |                  |
| -Денежные средства на расчетных, валютных, специальных и прочих банковских счетах | 354 302          | 465 506          | 343 119          |
| <i>Финансовые вложения</i>                                                        |                  |                  |                  |
| -Банковские депозиты с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев         | 2 524 500        | 2 270 000        | 2 895 418        |
| <b>Итого максимальный кредитный риск</b>                                          | <b>3 073 525</b> | <b>2 958 047</b> | <b>3 373 605</b> |

Снижение кредитного риска осуществляется за счет депозитного обеспечения и прочих мер обеспечения качества кредита. Общество контролирует кредитный риск, устанавливая лимиты на одного контрагента или группу контрагентов (в частности, лимиты продаж с условием отсрочки платежа). Лимиты кредитного риска утверждаются руководством Общества. Мониторинг таких рисков осуществляется регулярно, при этом лимиты пересматриваются не реже одного раза в год. Руководство Общества ежемесячно проводит анализ по срокам задержки платежей дебиторской задолженности по основной деятельности и отслеживает просроченные остатки дебиторской задолженности.

Выбор банка для размещения денежных средств определяется корпоративной политикой Группы Лотте; исторически Группа Лотте сотрудничает с высоконадежными финансовыми институтами.

## 19. События после отчетной даты.

В январе 2025 года Общество погасило кредит банку ООО КЭБ ЭЙЧЭНБИ в размере 1 000 000 тыс. руб.

Руководитель  
АО «ЛОТТЕ РУС»

Андерсен Мортен Бундгорд

25 марта 2025 года