

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОТЕЛЬ ПЛЮС»

ИНН 7801227020 КПП 780101001
199034, Санкт-Петербург, 8-я Линия В.О. д. 11-13, литера Л

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2024 и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована ООО «ОТЕЛЬ ПЛЮС» (далее – Общество) исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

1. Сведения об организации

Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью «ОТЕЛЬ ПЛЮС»
Адрес: 199034, Санкт-Петербург, 8-я Линия В.О. д. 11-13, литера Л.

Генеральный директор : функции единоличного исполнительного органа в 2024 году выполнялись компанией ООО «НЕРО» на основании Договора управления б/н от 28.02.2023г.

Обязанности Генерального директора ООО «НЕРО» выполнял Паасонен В.К.В. до 02.04.2024, Крутов В.А. с 03.04.2024г.

Дата государственной регистрации: 04 февраля 2003 года.

Основной государственный регистрационный номер: 1037800015571.

Уставный капитал предприятия составляет: 132 080 тыс. рублей.

Добавочный капитал 298 400 тыс. рублей.

Состав Учредителей: с 19.03.2013 - FSTP Real Estate Int Oy (до переименования SOK Real Estate Int Oy)) (Финляндская республика) - 100 процентов долей уставного капитала.

Предприятие не относится к субъектам малого предпринимательства по составу учредителей.

Финансово-хозяйственная деятельность организации подлежит обязательному аудиту, так как подпадает под критерии, установленные ст.5 Федерального закон от 30.12.2008 N 307-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об аудиторской деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2023). Основным видом деятельности организации является сдача в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности.

2. Основные элементы учетной политики предприятия

Бухгалтерский учет в организации ведется в соответствии с требованиями российского законодательства о бухгалтерском учете, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положениями и федеральными стандартами по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, и прочими нормативными документами.

2.1 Срок полезного использования объектов основных средств (ОС) определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Лимит для отнесения актива к ОС составляет 100 тыс.руб.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Объекты недвижимости, сдаваемые в аренду, отражаются на счете 03 «Доходные вложения», в бухгалтерском балансе отражаются в составе «Доходных вложений в материальные ценности».

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», начиная с бухгалтерской отчетности за 2022 год. Предметом деятельности Общества является сдача в аренду собственного недвижимого и движимого имущества. Договоры аренды имущества классифицируются как операционная аренда, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет Общество, как арендодатель, если экономические выгоды и риски на предмет аренды переходят к арендатору, то такие договоры классифицируются, как финансовая аренда.

При переходе на ФСБУ 25/2018 на 01.01.2022 все объекты аренды по заключенным на 01.01.2022 договорам аренды классифицированы, как объекты учета операционной аренды.

Инвестиции в аренду в бухгалтерском балансе на 31.12.2024 классифицируются следующим образом:

- часть инвестиций в аренду, подлежащая погашению арендатором в срок, превышающий 12 месяцев после отчетной даты отражается в разделе I «Внеоборотные активы» в группе статей 1190 «Прочие внеоборотные активы» по строке 1191 «Инвестиция в аренду, долгосрочная часть»,
- часть инвестиций в аренду, подлежащая погашению арендатором в срок, не превышающий 12 месяцев после отчетной даты отражается в разделе II «Оборотные активы» в группе статей 1260 «Прочие оборотные активы» по строке 1261 «Инвестиция в аренду».

В течение срока аренды чистая стоимость инвестиции увеличивается на сумму процентов и уменьшается на полученные арендные платежи без учёта НДС (п. 7, 36 ФСБУ 25/2018). Доходы арендодатель признает в размере процентов, начисленных на стоимость инвестиции в аренду (п. 37 ФСБУ 25/2018). Поскольку сдача имущества в аренду является предметом деятельности Общества, начисленные проценты подлежат отражению в составе доходов по обычным видам деятельности, (п. 4, 5, 7 ПБУ 9/99).

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в размере ежемесячной арендной платы в составе выручки от реализации.

2.2. Расчеты по рамочным договорам по использованию средств аффилированных лиц для целей дальнейшей консолидации средств, включая проценты, отражаются в бухгалтерском балансе по статьям дебиторской/кредиторской задолженности, в ОДДС - в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по строкам 4119 «Прочие поступления» или 4129 «Прочие платежи» свернуто.

В 2024 году такие операции не осуществлялись.

2.3. Краткосрочные депозиты отражаются в балансе в составе финансовых вложений, в ОДДС в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по строкам 4119 «Прочие поступления» или 4129 «Прочие платежи» свернуто, проценты – по строке 4119.

В 2024 депозиты не размещались.

2.4 Выручка для целей бухгалтерского учета определяется в соответствии с принципом начисления.

Выручка отражена в бухгалтерской отчетности за вычетом НДС.

Доходы, отличные от выручки по основной деятельности, признаются по мере их возникновения и классифицируются как прочие доходы.

2.5 Расходы по обычным видам деятельности признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расчетов.

К расходам по обычным видам деятельности относятся затраты на содержание и эксплуатацию объектов ОС, сдаваемых в аренду.

2.6 Расходы, не связанные с реализацией по обычным видам деятельности, признаются по мере их возникновения и классифицируются как прочие расходы.

2.7 В форме «Отчет о финансовых результатах» прочие доходы и расходы отражаются развернуто, без зачета однородных операций.

2.8 Управленческие расходы Общества признаются одновременно в периоде их осуществления в качестве условно-постоянных.

2.9 В составе добавочного капитала на 31.12.2024 отражены дополнительные взносы в имущество, внесенные единственным участником в 2016 году в сумме 298 400 тыс.руб.

2.10. Отражение задолженности по заемным средствам в составе краткосрочных/долгосрочных обязательств в балансе осуществляется в зависимости от срока, оставшегося до момента погашения задолженности. В бухгалтерском балансе задолженность по заемным средствам относится к краткосрочной, если срок погашения ее не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

2.11 В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» организация отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенный налог на прибыль (отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства), т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного периода.

Отложенные налоговые обязательства и отложенные налоговые активы на 31.12.2024 образовались, в основном, за счет разницы по амортизации основных средств.

ОНА на 31.12.2024 составляет 429 тыс.руб., ОНО – 11 408 тыс.руб., изменение ОНА за 2024 год составило 302 тыс.руб., изменение ОНО 164 тыс.руб. Постоянные налоговые разницы за 2024 год составили 169 тыс.руб. Условный расход по налогу на прибыль за 2024 год составил 18 587 тыс.руб.

На 31.12.2024 осуществлен пересчет отложенных налогов в связи с изменением ставок налога на прибыль. Сумма корректировки на счет 99 составляет 2 196 тыс.руб.

Корректировка отложенного налога отражена в отчете о финансовых результатах по строке 2460 «Прочее».

3. Существенные факты хозяйственной деятельности

3.1 В 2024 году у Общества три действующих договора займа.

		ь	я				ь	я
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности – всего	За 2024	1011590	(308 490)			(22 618)	1011590	(331 108)
	За 2023	1011590	(285 213)			(23 277)	1011590	(308 490)
Земельный участок	За 2024	7 810	-			-	7 810	-
	За 2023	7 810	-			-	7 810	-
Комплекс зданий под гостиницу	За 2024	1003780	(308 490)			(22 618)	1003780	(331 108)
	За 2023	1003780	(285 213)			(23 277)	1003780	(308 490)

На 31.12.2024 года в балансе в строке 1150 «Основные средства» отражены (тыс.руб.):

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	выбыло	начислено амортизации	переоценка	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Учено в составе основных средств - всего	За 2024	997	(526)	-	-	(60)	-	997	(586)
	За 2023	997	(465)	-	-	(61)	-	997	(526)
информационное, компьютерное и телекоммуникационное оборудование	За 2024	997	(526)	-	-	(60)	-	997	(586)
	За 2023	997	(465)	-	-	(61)	-	997	(526)

Свидетельство о государственной регистрации права 78-АГ № 855394, выданное Управлением ФРС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 10.02.2009. Зарегистрировано право частной собственности ООО «Отель плюс» на помещение гостиницы по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., д.11-13, лит.Л Кадастровый номер 78:6:2033:3002:52.

Свидетельство о государственной регистрации права 78-АЕ № 049191, выданное Управлением ФРС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 30.07.2010. Зарегистрировано право частной собственности ООО «Отель плюс» на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., д.11-13, лит.Л Кадастровый номер 78:6:2033:9

01.03.2009 заключен долгосрочный договор аренды на сдачу вышеуказанного гостиничного комплекса в аренду ООО «Сокотель» для создания гостиницы.

3.3 Инвестиции в аренду

20.06.2022 был заключен договор аренды с выкупом с ООО «Сокотель» (в июне 2022 года переименовано в ООО «ВАН Хотелс») (Арендатор). Объекты, переданные в аренду по этому договору, классифицированы Обществом, как объекты учета финансовой аренды.

Для расчетов в рамках договора финансовой аренды применена фактическая ставка дисконтирования.

Валовая стоимость инвестиции в аренду на момент передачи предмета аренды арендатору составила 101 604 тыс. руб., чистая стоимость инвестиции в аренду на момент передачи предмета аренды арендатору составила 101 606 тыс. руб.

Значительных изменений чистой стоимости инвестиции в финансовую аренду не происходило. Выкупная стоимость предмета аренды по окончании ее срока составляет 28 тыс. руб. с НДС, оплачивается после окончания срока аренды.

Договор финансовой аренды с выкупом заключен на срок до 31.12.2027. Номинальная сумма арендных платежей составляет 101 604 тыс. руб. (без учета НДС), из них:

- полученные в 2022 году – 13 171 тыс. руб.
- полученные в 2023 году – 23 839 тыс. руб.
- полученные в 2024 году – 20 337 тыс. руб.
- подлежащие получению в 2025 году – 18 795 тыс. руб.
- подлежащие получению в 2026 году – 17 571 тыс. руб.
- подлежащие получению в 2027 году – 7 891 тыс. руб.»

В 2024 году доходы от предоставления имущества в аренду, отраженные в составе выручки по стр. 2110 Отчета о финансовых результатах составили 142 479 тыс. руб., в том числе:

- общая сумма дохода по операционной аренде за 2024 год составила 142 474 тыс. руб.
- общая сумма дохода по финансовой аренде за 2024 год составила 5 тыс. руб.»

В 2024 году арендная плата по данному договору составила 2 034 тыс. руб. в месяц с НДС в месяц. Арендная плата за 2024 год составила: 24 408 тыс.руб. (с НДС), задолженность арендатора по оплате аренды на 31.12.2024 года составляет 2 034тыс.руб.

В 2023 году арендная плата по данному договору составила 2 384 тыс. руб. в месяц с НДС в месяц. Арендная плата за 2023 год составила: 28 608 тыс.руб. (с НДС).

01.03.2009 заключен долгосрочный договор аренды на сдачу гостиничного комплекса в аренду ООО «Сокотель» (переименовано в ООО «ВАН Хотелс») для создания гостиницы. 21.06.2022 был получен обеспечительный платеж от ООО «Сокотель» в размере 50 706тыс.руб. с НДС.

На 31.12.2022 обеспечительный платеж без учета НДС был отражен в составе краткосрочных обязательств по стр. 1521 Бухгалтерского баланса, поскольку существовала неопределенность в отношении срока действия договора аренды, которым предусматривалась возможность одностороннего расторжения по истечении 14 лет с момента подписания. В 2023 году неопределенность в отношении срока действия договора устранена, ни одна из сторон не изъявила желания его расторгнуть, договор остается в силе в течение 20 летнего срока. На 31.12.2024 обеспечительный платеж по договору аренды в сумме 42 255 тыс.руб. отражен по стр. 1450 Прочие обязательства. В 2024 году Арендная плата по данному договору составила 14 247 тыс.руб. с НДС в месяц. Арендная плата по данному договору за 2024 год составила – 170 964 тыс.руб. с НДС, задолженность арендатора по оплате аренды на 31.12.2024 составляет 14 247тыс.руб.

В 2023 году Арендная плата по данному договору составила 13 843тыс.руб. с НДС в месяц. Арендная плата по данному договору за 2023 год составила – 166 116 тыс.руб. с НДС.

3.4 Расходы по элементам затрат представлены в таблице ниже (тыс.руб.).

Наименование показателя	Код	За 2024	За 2023
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	1779
Отчисления на социальные нужды	5630	-	12

Амортизация	5640	22678	23277
Прочие затраты	5650	8046	10163
в т.ч. содержание помещений	5685	439	6299
Итого по элементам	5660	30724	35231
Изменение остатков (прирост -, уменьшение +)	5670		
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	30724	35231

Расшифровка прочих расходов представлена в таблице ниже (тыс.руб.).

Состав прочих расходов	2024	2023
Услуги кредитных организаций	25	54
Курсовые разницы (убыток)	-	-
Налоги и другие обязательные платежи	16445	16908
Проценты к уплате по займам полученным	27452	28253
Списание дебиторской задолженности	-	-

3.5 Раскрытие информации в Отчете о движении денежных средств (ОДДС).

Все поступления и платежи в ОДДС отражаются за минусом НДС. Сумма НДС, как разница (поступления НДС минус оплаты НДС) отражается в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по строке 4119 «Прочие поступления» (положительный результат) или по строке 4129 «Прочие платежи» (отрицательный результат).

Денежные потоки в отчетности представляются свернуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом и короткими сроками возврата, а также являются взаиморасчетами между Обществом и контрагентом.

Выручка по операционной и проценты по финансовой аренде отражаются по строке 4111 ОДДС, поступления арендных платежей по финансовой аренде — по строке 4112 ОДДС.

4. Информация о связанных сторонах и операциях с ними

4.1. В течение 2024 года связанными сторонами Общества являлись:

- SOK (Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta), Финляндия - аффилированное лицо, косвенно контролирует Общество. SOK является кооперативом, паи которого разделены м/у 27 региональными и местными кооперативами (финскими юр.лицами), паи которых в свою очередь распределены между более чем 2 млн. физическими лицами, ни одно из которых не владеет более, чем 25 % паев кооператива;
- FSTP Real Estate Oy (SOK Real Estate Int OY прежнее наименование) (Финляндия) - владеет 100% доли Общества, является дочерней компанией SOK (Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta) 99%, у SOK Liiketoiminta Oy 1%;
- SOK Liiketoiminta Oy, Финляндия - аффилированное лицо, является дочерней компанией SOK;
- SOK Retail Int. Oy, Финляндия - аффилированное лицо, до 21.06.2022 владело 100% доли ООО «Сокотель» (переименованное в ООО «ВАН Хотелс» в июне 2022 года) и до 23.06.2022 владело 100% доли ООО «Призма» (переименовано в ООО «Прима» в ноябре 2022 года), является дочерней компанией SOK Liiketoiminta Oy;
- ООО «ИТИС-2» РФ - косвенно контролируется SOK, у компании тот же участник, что и у Общества, орган управления юридического лица ООО «НЕРО» с 01.04.2023;

- ООО «НЕРО» - осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа ООО «Отель плюс», генеральный директор ООО «НЕРО» Паасонен В.К.В. с 01.04.2023г. до 11.03.2024г., Крутов В.А. с 11.03.2024г.
- ООО «Карелия» РФ - косвенно контролируется SOK, у компании тот же участник, что и у Общества, орган управления юридического лица ООО «НЕРО» с 01.04.2023г.

4.2 Договоры на оказание услуг:

В Обществе отсутствует ключевой управленческий персонал. Функции управления переданы ООО «НЕРО».

Вознаграждение ООО «НЕРО» по договору управления б/н от 28.02.2023г. за 2024 год составило 576 тыс.руб. с НДС, в т.ч. за выполнение функций единоличного исполнительного органа – 576 тыс.руб. Задолженность Общества перед ООО «НЕРО» на 31.12.2024 – 116 тыс.руб. с НДС. Вознаграждение ООО «НЕРО» по договору управления б/н от 28.02.2023г. за 2023 год составило 576 тыс.руб. с НДС, в т.ч. за выполнение функций единоличного исполнительного органа – 576 тыс.руб. Задолженность Общества перед ООО «НЕРО» на 31.12.2023 – 58 тыс.руб. с НДС.

ООО «НЕРО» в 2024 году было выплачено вознаграждение по договору от 28.12.2022 за техническое управление и обслуживание имущества в сумме 2 851 тыс.руб. Задолженность Общества перед ООО «НЕРО» на 31.12.2024 – 518 тыс.руб. с НДС. ООО «НЕРО» в 2023 году было выплачено вознаграждение по договору от 28.12.2022 за техническое управление и обслуживание имущества в сумме 2 851 тыс.руб. Задолженность Общества перед ООО «НЕРО» на 31.12.2023 – 259 тыс.руб. с НДС.

4.4. Договоры займа

Расчеты со связанными сторонами по договорам займа за 2024 год представлены в таблице ниже в тыс.руб.

Займодавец	№ и дата договора займа	На 01.01.2024	Получено займов в 2024 году	Срок возврата	Начислено % за 2024 год	Погашено в 2024 году	Задолженность на 31.12.24 с учетом %
1	2	3	4	5	6	7	8
FSTP Real Estate Int Oy	01/2020 от 30.06.2020	130566	-	30.06.2025	22612	78040	75138
FSTP Real Estate Int Oy	02/2020 от 01.09.2020	118139	-	01.09.2025	14385	12318	120206
SOK Retail Int. Oy	б/н от 21.06.2022	18336	-	Процен в 2024	2515	20851	-

Подлежат погашению в 2025 году займы на сумму 195 341 тыс. руб., в т.ч. проценты – 6 002 тыс.руб.

5. Принцип непрерывности деятельности

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности предполагается, что Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

Настоящая бухгалтерская отчетность за 2024 год подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет придерживаться принципа непрерывной деятельности в обозримом будущем. Этот принцип предполагает использование и реализацию балансовой стоимости активов и погашение обязательств в ходе обычной хозяйственной деятельности Общества.

Отчетность Общества также основана на допущении об отсутствии намерения или необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности.

Руководство Общества не может достоверно оценить влияние дальнейшего ухудшения экономической ситуации, в т.ч. в следствие причин макроэкономического характера, связанных с введением ограничительных мер из-за политической ситуации на будущее финансовое положение Общества. Руководство Общества считает, что принимает все необходимые меры для поддержания устойчивого положения и дальнейшего развития бизнеса Общества в сложившихся обстоятельствах.

Рыночные риски

- валютный риск

На данный момент нет расходов и обязательств Общества, которые выражены в иностранной валюте.

- риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностью для Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность.

Общество оценивает данный риск как низкий, поскольку Обществом заключены долгосрочные договоры аренды, ежемесячные поступления арендной платы покрывают обязательства Общества.

Страновые и региональные риски.

Негативное изменение макроэкономических и политических условий и снижение потребительского спроса в России существенно не отразились на выручке Общества и ее финансового результата в 2024 году.

6. События после отчетной даты

За период с 01.01.2025 по 30.01.2025 не выявлены иные существенные факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние и результаты деятельности компании в 2024 году.

Генеральный директор УК ООО «НЕРО»,
осуществляющего полномочия единоличного

исполнительного органа ООО «Отель Плюс»

Кругов В.А.

Дата 14.03.2025г.

