

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФорСи»

109012, Москва, Охотный ряд, д.2

ОГРН 1127746707758, ИНН 7703774970 / КПП 770701001, тел./факс +7 (499) 277 71 00

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ООО «ФОРСИ» ЗА 2024 ГОД

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, формат представления числовых показателей – тыс. руб.

Уставный капитал Общества составляет 1,738,010,000 (один миллиард семьсот тридцать восемь миллионов десять тысяч) рублей.

Общество владеет частью здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Охотный ряд, д. 2, функционирующего как отель класса люкс Four Seasons Hotel Moscow.

Адрес регистрации и фактического местонахождения Общества: 109012, г. Москва, ул. Охотный ряд, д. 2.

Основным видом деятельности Общества является оказание гостиничных услуг (код ОКВЭД 55.10).

Среднесписочная численность работающих за отчетный период сотрудников Общества в 2024, 2023 и 2022 годах составила 265, 249 и 272 человек соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. единственным участником Общества по данным ЕГРЮЛ является компания ДЕМОВИТО ЛИМИТЕД (Demovito Limited), регистрационный номер HE 278676, зарегистрированная по адресу: Кипр, 4533, Лимасол, Амантунос, 145, ПАЛЕМИСОС КОМПЛЕКС 1, 2 этаж, кв./офис 1.

Общество не имеет дочерних и зависимых обществ, а также филиалов и представительств.

В аренде у Общества находится земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001008:17 на основании договора аренды № М-01-023985 от 06.06.2003 г., заключенным с Департаментом городского имущества города Москвы от 06.06.2003 г. и Соглашения о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 09 декабря 2014 года. Общая площадь земельного участка – 18 071,0 кв. м. Площадь земельного участка, находящегося в аренде у Общества, составляет 4 829,0 кв. м.

Кадастровая стоимость земельного участка в 2024 году составила – 2,796,432,675.58 руб.

Годовая арендная плата за землю в 2024 году составила – 11,209,097.50 руб.

Согласно Решения Участника Общества от 26 августа 2024 года аудитором бухгалтерской отчетности за 2024 год утверждена аудиторская организация АО «Юникон».

2. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

Учетная политика Общества разработана в соответствии с действующими нормативными документами и основополагающими допущениями (имущественная обособленность, непрерывность деятельности, временная определенность фактов хозяйственной деятельности, последовательность применения учетной политики). Учетная политика утверждена Приказом № 59

от 31 декабря 2020 года. В учетную политику внесены изменения (Приказ № 61/1 от 29.12.2023 года), в связи с началом применения ФСБУ 14/2022, 26/2020. Действие учетной политики продлено на 2024 год.

Основные положения учетной политики Общества:

Учет основных средств

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относятся к объектам ОС, если его стоимость превышает 40 000 (сорок тысяч) рублей.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив в качестве ОС не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Величина затрат признается существенной, если она превышает 500 000 (пятьсот тысяч) рублей.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта 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. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 20 % соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

Сроки полезного использования объектов ОС определяются исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объекты будут приносить экономические выгоды.

ОС включаются в состав амортизационных групп исходя из сроков полезного использования, с учетом производительности и (или) мощности (сходных функциональных признаков) на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

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

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации объекта ОС определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете. Элементы амортизации объекта ОС подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта ОС. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года. По результатам такой проверки организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации.

Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов (далее – НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Нематериальные активы» ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н.

Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» ФСБУ 26/2020, утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н (в ред. Приказа Минфина России от 30.05.2022 № 87н).

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 3 000 000 руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 14/2022 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости НМА на начало отчетного периода (в межотчетный период) в соответствии с переходными положениями ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы". Аналогичный порядок применяется в отношении капитальных вложений в НМА.

Учет материально-производственных запасов (МПЗ)

Учет сырья и материалов (далее – материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 №180н.

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

МПЗ, изготовленные Обществом, принимаются к бухгалтерскому учету, исходя из фактических затрат, связанных с обработкой данных запасов.

При отпуске материалов в обработку и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

Стоимость специального инструмента, специальных приспособлений и специального оборудования погашается полностью в момент передачи в работу.

Стоимость специальной и форменной одежды погашается единовременно в момент ее передачи (отпуска) работникам.

Товары в розничной торговле оцениваются по покупной стоимости.

Требования ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, не применяются.

Аренда

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, за исключением случаев, когда схожие по характеру активы не амортизируются, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

При выполнении условий, установленным пунктом 12 ФСБУ 25/2018, организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде.

Арендные платежи по предметам аренды, по которым не возникает обязательство по аренде, признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды, как доходы от обычных видов деятельности.

Учет денежных средств и денежных эквивалентов

Высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения менее трех месяцев, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости отражаются в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

Учет затрат по кредитам и займам

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются: проценты, начисленные по займам и кредитам, подлежащие уплате заимодавцу (кредитору) в размере и на условиях, предусмотренных договорами займа (кредита);

дополнительные расходы по займам.

Дополнительными расходами по займам являются:

суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;

суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора);

иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).

Дополнительные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов), включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока займа (кредита).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, включаются в стоимость этого инвестиционного актива равномерно независимо от условий их оплаты согласно договорам займа (кредита).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, включаются в состав прочих расходов равномерно независимо от условий их оплаты согласно договорам займа (кредита).

Если на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива израсходованы средства займов (кредитов), полученных на цели, не связанные с таким приобретением, сооружением и (или) изготовлением, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива пропорционально доле указанных средств в общей сумме займов (кредитов), причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением такого актива.

К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов с длительностью использования более года.

Учет расходов

Расходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

На балансовом счете 20 «Основное производство» отражаются прямые расходы, связанные непосредственно с выполнением работ и оказанием услуг.

Расходы, отраженные на балансовом счете 25 «Общепроизводственные расходы» в течение месяца, полностью списываются по его окончании в дебет счета 20 «Основное производство» с распределением по видам деятельности пропорционально выручке.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», на конец отчетного периода списываются непосредственно в дебет счета 90 «Продажи».

В расходы включаются:

• Содержание (заработная плата и налоги с заработной платы, материальные, командировочные, представительские расходы) работников следующих департаментов:

- Аппарат управления;
- Департамент управления;
- Финансовый отдел;
- Служба персонала;
- Учебный центр;
- Отдел безопасности;
- Отдел информационных технологий.

• Услуг связи, телеграфа, курьеров, почтовые;

- Услуг, осуществляемых сторонними организациями по управлению, в случае если штатным расписанием или должностными инструкциями не предусмотрено выполнение каких-либо функций управления;
- Оплата консультационных, информационных и аудиторских услуг;
- Содержание и обслуживание, технических средств управления, вычислительных центров, устройств связи, средств сигнализации и др.;
- Затраты по обеспечению сторожевой и пожарной охраны;
- Амортизация основных средств, нематериальных активов, общехозяйственного назначения;
- Налоги, сборы, госпошлины;
- Обязательное и добровольное страхование;
- Арендные платежи;
- Сертификация услуг и разрешительная документация;
- Расходы на обеспечение нормальных условий труда;
- Расходы на подбор персонала;
 - Расходы на обучение персонала;
 - Расходы на услуги транспорта;
- Программное обеспечение.

Расходы, учтенные на счете 44 "Расходы на продажу", в конце отчетного периода списываются в дебет счета 90 "Продажи", в полной сумме. Данные расходы отражаются в отчете о финансовых результатах по строке «Коммерческие расходы».

В расходы включаются:

- Содержание (заработная плата и налоги с заработной платы, материальные, командировочные, представительские расходы) работников следующих департаментов:
 - Отдел продаж и маркетинга.
 - Расходы на маркетинг;
 - Расходы на рекламу;
 - Комиссионные и прочие посреднические сборы;
 - Меню и винные карты.

Учет оценочных резервов и оценочных обязательств

Оценочные резервы.

Общество создает резерв сомнительных долгов по дебиторской задолженности, в отношении которой вероятность неполучения причитающихся сумм в установленные сроки с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества.

Оценочные обязательства.

В бухгалтерском учете начисляются следующие виды оценочных обязательств:

- по предстоящим выплатам по судебным решениям;
- по выплате вознаграждений по результатам работы за год членам планового комитета и руководителям подразделений, линейному персоналу;
- по выплате отпусков, не использованных по состоянию на 31 декабря;
- по предстоящим выплатам контрагентам:
 - по выплате Обществом сумм контрагентам, по обязательствам, не подтвержденных по состоянию на отчетные периоды актами выполненных работ, услуг, УПД и т. п.

Данные расходы на основании подтвержденных заявок и расчетов учитываются в составе оценочных обязательств в качестве альтернативного способа ведения учета.

Альтернативный способ ведения бухгалтерского учета не приводит к возникновению других обстоятельств, при которых бухгалтерская (финансовая) отчетность организации будет давать недостоверное представление о ее финансовом положении, финансовых результатах деятельности и движении денежных средств.

Учет расходов будущих периодов

Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в отчетности отдельной статьей как расходы будущих периодов (счет 97 «Расходы будущих периодов») и подлежат отнесению на издержки производства или обращения равномерно

в течение всего периода, к которому эти расходы относятся. В составе расходов будущих периодов учитываются капитальные вложения срок использования, которых превышает 12 месяцев.

Учет доходов

Общество признает датой реализации товаров (выполнения работ, оказания услуг) – день отгрузки товаров (работ, услуг) и предъявления покупателю расчетных документов.

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- (а) Проживание гостей в Отеле
- (б) Питание гостей в ресторанах Отеля
- (в) Банкеты и мероприятия для гостей в Отеле
- (г) Аренда помещений в здании Отеля
- (д) Услуги службы Консьержей для гостей в Отеле
- (е) Дополнительные услуги в Отеле, а именно: столовая для сотрудников, СПА-магазин, услуги СПА-центра для гостей в Отеле, посредническая и агентская деятельность, консультационные услуги.

Все остальные доходы признаются прочими.

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам с юридическими и физическими лицами (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату.

Денежными потоками от текущих операций, являются поступления от реализации услуг.

Для свернутого отражения, денежных потоков, являются:

- поступления НДС в составе оплаты услуг, оплата НДС в составе расчетов с поставщиками и перечисления НДС в бюджет;
- поступления денежных потоков по расчетам кредитными картами за оказанные услуги за минусом комиссии кредитной организации.

Курсовые разницы от переоценки валютных статей баланса учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Для составления бухгалтерской отчетности стоимость вложений во внеоборотные активы, материально-производственных запасов, а также средства полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков принимаются в оценке в рублях по курсу ЦБ РФ, действовавшему на дату совершения операции в иностранной валюте, в результате которой указанные активы и обязательства принимаются к бухгалтерскому учету.

Курс доллара США, действующий на отчетную дату составления отчетности (31.12.2024г.) составил 101,6797 рублей.

Курс евро, действующий на отчетную дату составления отчетности (31.12.2024г.) составил 106,1028 рублей.

Отложенный налог на прибыль

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» в бухгалтерском учете и отчетности отражается 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.

Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом.

В бухгалтерском балансе сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражается свернуто.

3. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА СТРУКТУРЫ БАЛАНСА, ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ, ДИНАМИКА ПРИБЫЛИ.

ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

3.1. Строка 1150 «Основные средства»

В результате тестирования основных средств на обесценение по состоянию на 31 декабря 2024 года признаки обесценения не выявлены.

Генерирующая единица: здание гостиницы, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Охотный ряд, д. 2.

Уровень иерархии справедливой стоимости – 3.

Для определения справедливой стоимости применена финансовая модель оценки по формированию потоков денежной выручки в прогнозе на 7 лет. Прогноз составлен на основе средней загрузки номеров и средней стоимости номера. В расчетах применен коэффициент капитализации 7,5%, ставка дисконтирования 19,6%, средняя цена за номер 61 770,84 руб.

В соответствии с п. 37 ФСБУ 6/2020 Обществом проведена проверка на соответствие условиям использования объектов ОС по состоянию на 31.12.2024 года. По результатам проверки увеличен срок полезного использования амортизированных ОС.

Возникшие в связи с этим корректировки будут отражены в бухгалтерском учете в размере 116,107 тыс. рублей.

Основные средства, числящиеся на балансе Общества, являются производственными

тыс. руб

Наименование показателя	Период	На начало периода				Изменения за период				На конец периода			
		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Обесценение	Поступило	Выбыло объектов		Начислено амортизации	Обесценение	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Обесценение	
						Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация						
Основные средства	за 2023 год	11,395,357	(1,268,732)	(1,861,328)	33,445	(1,296)	1,280	(156,374)	1,861,328	11,427,507	(1,423,826)	-	
	за 2024 год	11,427,507	(1,423,826)	-	95,761	(4,127)	26,087	(169,682)	-	11,519,141	(1,567,421)	-	
	в том числе	10,496,723	(713,459)	(1,820,745)	7,654	-	-	(85,407)	1,820,745	10,504,377	(798,866)	-	
	Здания	10,504,377	(798,866)	-	-	-	-	(85,776)	-	10,504,377	(884,643)	-	
	за 2023 год	68,050	(44,799)	(4,327)	6,068	(1,255)	1,246	(7,757)	4,327	72,863	(51,310)	-	
Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2024 год	72,863	(51,310)	-	3,438	-	-	(8,590)	-	76,300	(57,310)	-	
	за 2023 год	32,533	(22,128)	(1,936)	133	-	-	(4,683)	1,936	32,666	(26,810)	-	
	за 2024 год	32,666	(26,810)	-	9,929	-	-	(4,746)	-	42,595	(29,701)	-	
	Производственный и хозяйственный инвентарь	618,517	(479,615)	(25,851)	16,264	(41)	33	(53,281)	25,851	634,740	(532,863)	-	
	за 2024 год	634,740	(532,863)	-	48,970	(4,127)	21,643	(63,901)	-	679,583	(575,121)	-	
Земельный участок (аренда)	за 2023 год	125,296	-	-	2,058	-	-	-	-	127,355	-	-	
	за 2024 год	127,355	-	-	-	-	-	-	-	127,355	-	-	
	Другие виды основных средств	54,238	(8,731)	(8,469)	1,268	-	-	(5,246)	8,469	55,506	(13,977)	-	
	за 2023 год	55,507	(13,977)	-	33,425	-	-	(6,669)	-	88,931	(20,646)	-	
	за 2024 год	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Вложения во внеоборотные активы	за 2023 год	625	-	-	27,854	-	-	-	-	28,479	-	-	
	за 2024 год	18,404	-	-	(415)	-	-	-	-	17,989	-	-	
	в том числе	625	-	-	17,779	-	-	-	-	18,404	-	-	
Строительство объектов ОС	за 2024 год	18,404	-	-	(415)	-	-	-	-	17,989	-	-	
	за 2023 год	-	-	-	10,075	-	-	-	-	10,075	-	-	
Авансы выданные	за 2024 год	10,075	-	-	102,389	(10,075)	-	-	-	102,389	-	-	

Общество сдает в аренду следующие площади здания:

Арендатор	Сумма годовой арендной платы (тыс. руб.)	Площадь кв. м.	Балансовая стоимость на 31.12.2024 (тыс.руб.)
ООО БЕН МОСКВА	133,871	416.2	108,545
ООО БЕН МОСКВА	24,907	51.9	13,536
ООО АСТИН	4,200	178.0	46,423

Строка 1190 «Прочие внеоборотные активы»

В составе прочих внеоборотных активов отражены расходы будущих периодов, срок погашения которых превышает 12 месяцев с отчетной даты.

	тыс. руб.		
	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Расходы будущих периодов (ремонтные работы в здании)	32,518	39,884	45,139
Программное обеспечение	1,468	1,988	-
Итого	33,986	41,872	45,139

ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

3.2. Строка 1210 «Запасы»

Материально-производственные запасы, находящиеся в залоге, отсутствуют.

Перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности наличие запасов подтверждено инвентаризацией, проведенной на дату 01.11.2024 года.

	тыс. руб.			
Группа ТМЦ	На начало 2024 года	Поступило	Выбыло	На конец 2024 года
Материалы	5,919	246,110	(242,819)	9,210
Товары, в т. ч. для перепродажи	33,593	298,548	(278,739)	53,402
Резерв под снижение стоимости МПЗ	(363)	(718)	-	(1,081)
Итого	39,149	543,940	(521,558)	61,531

	тыс. руб.			
Группа ТМЦ	На начало 2023 года	Поступило	Выбыло	На конец 2023 года
Материалы	3,817	118,893	(116,791)	5,919
Товары, в т. ч. для перепродажи	28,279	189,217	(183,903)	33,593
Резерв под снижение стоимости МПЗ	(324)	(39)	-	(363)
Итого	31,772	308,071	(300,694)	39,149

	тыс. руб.			
Группа ТМЦ	На начало 2022 года	Поступило	Выбыло	На конец 2022 года
Материалы	2,003	85,463	(83,649)	3,817
Товары, в т. ч. для перепродажи	23,597	143,439	(138,757)	28,279
Резерв под снижение стоимости МПЗ	(180)	(144)	-	(324)
Итого	25,420	228,758	(222,406)	31,772

3.3. Строка 1230 «Дебиторская задолженность»

тыс. руб.						
Дебиторская задолженность по видам	на 31.12.2024		на 31.12.2023		на 31.12.2022	
	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
Дебиторская задолженность - всего	387,380	(11,848)	126,854	(7,282)	90,744	(1,638)
в том числе:						
Покупатели и заказчики	68,513	(2,835)	52,798	(3,005)	15,617	(402)
Авансы выданные	118,997	(7,821)	68,604	(3,085)	18,263	(44)
в том числе:						
за сырье и материалы	118,935	(7,821)	59,972	(3,085)	18,263	(44)
за товары, в т. ч. для перепродажи	62	-	8,632	-	-	-
Прочие дебиторы	199,870	(1,192)	5,452	(1,192)	56,864	(1,192)
в том числе:						
Задолженность по расчетам с бюджетом	353	-	566	-	3,496	-
Прочая дебиторская задолженность	199,517	(1,192)	4,886	(1,192)	53,368	(1,192)

Движение резервов по сомнительным долгам представлено следующим образом:

тыс. руб.		
	2024 год	2023 год
Баланс на начало года	7,282	1,638
Увеличение резервов	9,240	5,691
Использование резервов	(4,674)	(47)
Баланс на конец года	11,848	7,282

3.4. Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

тыс. руб.			
	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Средства в кассе	18,394	14,569	11,283
Средства на расчетных счетах	28,355	41,187	24,625
Средства на валютных счетах	824	53,604	195,319
Средства по возмещению (кредитные карты, инкассация)	72,535	41,585	15,273
Банковские депозиты до трех месяцев	857,725	408,277	175,000
Мастер-счет (материальный пулинг)	32,317	-	-
Корпоративная банковская карта	132	34	36
Всего денежные средства	1,010,282	559,256	421,536

Движение денежных средств

Показатели строк 4111, 4119, 4121, 4129, 4211 и 4221 отчета о Движении денежных средств скорректированы на суммы налога на добавленную стоимость, содержащиеся в составе поступлений от покупателей и заказчиков и направленные на расчеты с поставщиками и подрядчиками, а также на расчеты с бюджетом по налогу на добавленную стоимость.

Показатель строки 4122 отражает платежи по оплате труда, а также расчеты с бюджетом по налогу с физических лиц и страховым взносам.

тыс. руб.

	2024	2023
Сальдо денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	559,256	421,536
Сальдо денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	1,010,282	559,256
Прочие поступления:	61,618	15,874
Прочие поступления	2,013	2,174
Проценты полученные	59,605	13,700
Сумма налога на добавленную стоимость	-	-
Прочие платежи:	228,572	146,342
Налог на имущество	117,483	92,388
Комиссия банка	57,093	27,612
Аренда земли	11,209	11,209
Выдача подотчет	11,225	7,549
Прочие платежи	5,534	1,591
Сумма налога на добавленную стоимость	26,028	5,993

3.5. Строка 1260 «Прочие оборотные активы»

В составе прочих оборотных активов отражены расходы будущих периодов, срок погашения которых не превышает 12 месяцев с отчетной даты.

тыс. руб.

	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Расходы будущих периодов	5,375	3,171	5,241
Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	477	803	1,065
Итого	5,852	3,974	6,306

Капитал и резервы

По состоянию на 31 декабря 2024 года уставный капитал Общества не менялся и составляет 1 738 010 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2024 года добавочный капитал составляет 1 738 000 тыс. руб. – дополнительный вклад единственного участника Общества Демовито Лимитид (Demovito Limited), Кипр.

Строка 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

По результатам 2024 года сумма прибыли увеличилась на сумму 770,799 тыс. руб.

Дивиденды Участникам Общества в 2024 г. не выплачивались.

Таким образом, по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» отражена сумма 2,003,379 тыс. руб.

3.6. Строка 1520 «Кредиторская задолженность»

Краткосрочная кредиторская задолженность в целом увеличилась на 49,088 тыс. рублей.

Отношения с поставщиками оцениваются Обществом как стабильные и долгосрочные. Просроченной кредиторской задолженности нет.

По состоянию на 31.12.2024 года Общество просроченной задолженности по налогам и сборам перед бюджетом не имеет.

Данная строка включает в себя расходы со сроком погашения менее 12 месяцев.

тыс. руб.			
Кредиторская задолженность	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Краткосрочная кредиторская задолженность	530,233	481,145	359,506
Поставщики и подрядчики	230,146	270,087	197,437
Задолженность перед бюджетом	101,899	63,189	66,346
Авансы полученные	148,177	121,392	70,412
Прочие кредиторы	50,011	26,477	25,311

В 2024 году списана кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности на сумму 74,898 тыс. рублей.

Кредиторская задолженность в части авансов, полученных от покупателей и заказчиков, отражается в бухгалтерском балансе за вычетом суммы НДС, начисленной с полученных авансов.

Оценочные обязательства

3.7. Строка 1540 «Оценочные обязательства»

тыс. руб.				
Наименование показателя	Остаток на начало 2024 года	Признано	Погашено	Остаток на конец 2024 года
Оценочные обязательства - всего	25,453	146,364	(86,188)	85,629
По оплате отпусков	14,430	55,933	(41,761)	28,602
На выплату вознаграждений по итогам года	7,887	44,799	(38,985)	13,701
На выплату поставщикам	3,136	45,632	(5,442)	43,326

тыс. руб.				
Наименование показателя	Остаток на начало 2023 года	Признано	Погашено	Остаток на конец 2023 года
Оценочные обязательства - всего	42,615	70,061	(87,223)	25,453
По оплате отпусков	13,754	48,874	(48,198)	14,430
На выплату вознаграждений по итогам года	22,872	20,556	(35,541)	7,887
На выплату поставщикам	5,989	631	(3,484)	3,136

тыс. руб.

Наименование показателя	Остаток на начало 2022 года	Признано	Погашено	Остаток на конец 2022 года
Оценочные обязательства - всего	66,302	57,082	(80,769)	42,615
По оплате отпусков	13,845	34,170	(34,261)	13,754
На выплату вознаграждений по итогам года	28,645	22,912	(28,685)	22,872
На выплату поставщикам	23,812	-	(17,823)	5,989

Заемные средства

3.8. Строка 1410, 1510 «Заемные средства»

тыс. руб.

ВЕСП ИСТЕБЛИШМЕНТ ЛИМИТЕД	Дата погашения	Остаток на 01.01.2024	Погашено	Начислено	Остаток на 31.12.2024
Договор займа от 14.12.2012	20.03.2027	4,950,248	(448,070)	-	4,502,178
Проценты		9,784	(250,582)	273,976	33,178
Итого займы		4,950,248	(448,070)	-	4,502,178
Итого проценты		9,784	(250,582)	273,976	33,178

тыс. руб.

ВЕСП ИСТЕБЛИШМЕНТ ЛИМИТЕД	Дата погашения	Остаток на 01.01.2023	Погашено	Начислено	Остаток на 31.12.2023
Договор займа от 01.02.2013г.	20.03.2027	119,650	(119,650)	-	-
Проценты		837	(4,492)	3,655	-
Договор займа от 14.12.2012	20.03.2027	5,424,335	(474,087)	-	4,950,248
Проценты		13,515	(321,740)	318,009	9,784
Итого займы		5,543,985	(593,737)	-	4,950,248
Итого проценты		14,352	(326,232)	321,664	9,784

тыс. руб.

ВЕСП ИСТЕБЛИШМЕНТ ЛИМИТЕД	Дата погашения	Остаток на 01.01.2022	Погашено	Начислено	Остаток на 31.12.2022
Договор займа от 01.02.2013г.	30.03.2024	119,650	-	-	119,650
Проценты		276	(6,617)	7,178	837
Договор займа от 14.12.2012	30.03.2024	5,684,208	(259,873)	-	5,424,335
Проценты		13,081	(334,602)	335,036	13,515
Итого займы		5,803,858	(259,873)	-	5,543,985
Итого проценты		13,357	(341,219)	342,214	14,352

Прочие обязательства

3.9. Строка 1450, 1550 «Прочие обязательства»

тыс. руб.

	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Прочие обязательства (долгосрочные)	141,332	142,543	141,674
<i>в т. ч.</i>			
Арендные обязательства	122,980	124,192	123,322
Суммы полученного обеспечения	18,352	18,352	18,352
Прочие обязательства (краткосрочные)	1,150	1,088	987
<i>в т. ч.</i>			
Арендные обязательства	1,150	1,088	987

Расшифровки существенных статей Формы «Отчет о финансовых результатах»

тыс. руб.

	2024 год	2023 год
3.10. Выручка от продаж	3,682,576	2,384,794
<i>в том числе:</i>		
Проживание в Отеле	2,387,307	1,527,345
Банкеты для гостей в Отеле	527,016	310,402
Питание для гостей в Отеле	429,312	259,976
Услуги СПА-центра	96,766	72,569
Дополнительные услуги	65,175	47,767
Аренда помещений в здании Отеля	157,711	148,568
Услуги службы консьержей для гостей в Отеле	19,289	18,167
3.11. Расходы, связанные с производственной деятельностью	1,807,404	1,044,600
<i>в том числе:</i>		
Проживание в Отеле	749,628	444,646
Банкеты для гостей в Отеле	277,360	145,177
Питание для гостей в Отеле	621,393	363,212
Услуги СПА-центра	75,490	43,704
Дополнительные услуги	42,456	24,279
Аренда помещений в здании Отеля	30,334	15,255
Услуги службы консьержей для гостей в Отеле	10,743	8,327
Управленческие расходы	473,144	242,304
<i>в том числе:</i>		
затраты на оплату труда	162,888	73,129
отчисления на социальные нужды	34,296	17,722
амортизация основных средств	9,761	6,576
налог на имущество	134,300	67,029
услуги оператора FS	1,344	1,144
расходы на пожарную безопасность и СБ	11,468	25,825
расходы на страхование	10,599	8,491
расходы на ПО	13,658	12,232
расходы на консультационные, информационные, юридические, аудиторские услуги	39,050	5,362
аренда оборудования и имущество	235	102

	расходы на персонал (обеспечение нормальных условий труда, обучение)	22,861	11,514
	прочие затраты	32,684	13,178
	Коммерческие расходы	195,848	106,198
	<i>в том числе:</i>		
	затраты на оплату труда	87,442	51,320
	отчисления на социальные нужды	19,057	12,247
	амортизация основных средств	859	366
	услуги оператора FS	21	539
	расходы на рекламу и маркетинг	33,928	13,106
	расходы на командировки и представительские	4,761	1,793
	комиссионные вознаграждения	47,005	25,467
	прочие затраты	2,775	1,360
	Итого расходы по обычным видам деятельности	2,476,396	1,393,102
	<i>в том числе:</i>		
	материальные затраты	1,225,410	655,564
	затраты на оплату труда	629,920	383,584
	отчисления на социальные нужды	160,140	102,920
	амортизация основных средств	169,682	59,532
	прочие затраты	291,244	191,502
	Прибыль (убыток) от продаж	1,206,180	991,692
	Проценты к получению	59,605	13,930
3.12.	Прочие доходы	317,834	1,868,988
	<i>в том числе:</i>		
	курсовые разницы*	-	29,156
	оприходованные излишки на складах	9,098	7,664
	списанная кредиторская задолженность	73,697	4,074
	маркетинговые услуги	3,125	2,042
	агентское вознаграждение	9,371	8,146
	консультационные услуги	86,327	1,029
	премия от объема закупок	-	588
	штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договора	101,965	29,704
	резерв отпусков, премий	12,183	21,897
	обесценение	-	1,764,484
	корректировка амортизации ОС	22,022	-
	прочие доходы	46	204
	Проценты к уплате	284,034	331,785
3.13.	Прочие расходы	117,899	59,054
	<i>в том числе:</i>		
	убытки от покупки/продажи валюты	12,678	388
	резервы сомнительных долгов	9,240	5,691
	резерв под обесценение МПЗ	719	39
	услуги банка	69,259	31,547
	курсовые разницы*	5,618	-
	расходы, связанные с выбытием ОС, НМА	62	-
	МПЗ недостачи	8,900	10,937
	прочие расходы	11,423	10,452
	Прибыль (убыток) до налогообложения	1,181,686	2,483,771
3.14.	Прочее	(159,725)	(224,535)

отложенный налоговый актив (убыток 2014 года)	-	(143,365)
отложенный налоговый актив (убыток 2015 года)	-	(81,170)
Пересчет отложенных налоговых активов и обязательств, в связи с изменением ставки налога на прибыль	(157,909)	-

* в отчете о финансовых результатах курсовые разницы отражены свернуто

Расчеты по налогу на прибыль

В 2024 году применялась ставка налога на прибыль 20%.

По данным налогового учета за 2024 год получена прибыль – 527,527 тыс. руб.

(в 2023 году прибыль – 255,925 тыс. руб.).

	тыс. руб.	
Показатели	2024 год	2023 год
Прибыль (убыток) до налогообложения	1,181,686	2,483,771
Ставка налога на прибыль %	20	20
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	(236,337)	(496,754)
Постоянный налоговый расход (доход)	(14,825)	(233,125)
Расход (доход) по налогу на прибыль	(410,887)	(729,876)
Эффект изменения ставки будущего налога	(157,909)	-

Гарантии и поручительства выданные

Общество является поручителем по валютному кредиту на 300 млн. долларов США, с учетом последующей конвертации, полученному компанией Весп Истеблишмент Лимитед, Кипр (Vesp Establishment Ltd.), являющейся связанной стороной Общества, от ПАО Банк ВТБ.

Дата возникновения – 14.07.2015

Поручительство предоставлено до 20.03.2029

С учетом некоторых исключений и ограничений, обязательства по поручительству содержат положения, ограничивающие способность Общества привлекать заемные средства, заключать кредитные сделки с зависимыми организациями, проводить слияние или консолидацию с другим лицом или передавать свое имущество и активы другому лицу, проводить определенные типы реорганизаций или изменений в составе участников Общества.

В случае неисполнения Обществом вышеуказанных обязательств по истечении определенного периода, отводимого на представление уведомления о нарушении обязательств и устранение нарушения обязательств, кредиторы вправе потребовать немедленного погашения задолженности по кредитам.

Имущество в залоге

По договору поручительства предметом залога являются помещения площадью 36 860,4 кв. м, расположенные в здании по адресу: город Москва, улица Охотный ряд, дом 2.

Балансовая стоимость объекта залога по состоянию на 31.12.2024 – 9,617,735 тыс. руб., на 31.12.2023 – 9,876,326 тыс. руб.

Связанные стороны

Связанными сторонами ООО «Форси» на 31 декабря 2024 года являются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества:

- Демовито Лимитид (Demovito Limited) – основное хозяйственное общество - единственный участник Общества, которым произведен вклад в уставный капитал;
- Весп Истеблишмент Лимитед (Vesp Establishment Limited) – прочая связанная сторона – единственный участник Демовито Лимитид (Demovito Limited) - находится под контролем тех же конечных бенефициаров, что и Общество;
- Основной управленческий персонал Общества, входящий в состав Планового комитета:
 - Генеральный менеджер;
 - Управляющий директор;
 - Финансовый директор;
 - Директор отдела персонала;
 - Директор по маркетингу;
 - Директор ресторанной службы;
 - Директор номерного фонда.

Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица – единоличный исполнительный орган:

Кукушкина Ирина Алексеевна – Генеральный директор,

Общая сумма вознаграждения, выплаченного основному управленческому персоналу за 2024 и 2023 годы, составила 76,201 тыс. руб. и 30,846 тыс. руб. соответственно.

Ни одно из лиц, перечисленных в санкционных списках, на момент составления отчетности не является связанной стороной ООО «ФорСи».

Денежные потоки со связанными сторонами

	тыс. руб.	
	2024	2023
Движение денежных средств по финансовой деятельности		
Остаток по займам на начало периода	4,950,248	5,543,985
Получение заемных средств	-	-
Погашение заемных средств Весп Истеблишмент Лимитед (Vesp Establishment Limited)	(448,070)	(593,737)
Проценты, уплаченные Весп Истеблишмент Лимитед (Vesp Establishment Limited)	(250,582)	(266,320)
Итого	(698,652)	(860,057)
Остаток по займам на конец периода	4,502,178	4,950,248

Информация о рисках хозяйственной деятельности организации

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, финансовых, страновых, региональных, репутационных, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим могут возникать различные риски, способные влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Результаты деятельности характеризуются высокой степенью зависимости от колебаний спроса на услуги.

Значительная доля клиентов гостиницы приходится на иностранных граждан, приезжающих в РФ с деловыми и туристическими целями. Поэтому на деятельность гостиничного бизнеса оказывают сильное влияние факторы, связанные со стабильностью мировой экономики, изменениями в геополитической обстановке, терроризмом, а также природными катастрофами и эпидемиями, которые оказывают угнетающее воздействие на мировую экономику и географическую мобильность населения.

За счёт ряда мер, предпринимаемых руководством, направленных на повышение эффективности использования ресурсов, и тщательной проработки маркетинговых стратегий, Гостиница смогла стабилизировать свое положение на рынке. Несмотря на то, что гостиничный оператор приостановил оказание услуг для российских отелей, гостиница продолжает самостоятельно осуществлять деятельность под брендом Four Seasons Hotel Moscow.

Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности. Влияние указанных рисков на деятельность Общества руководство оценивает, как существенное.

Рыночный риск

Общество подвержено валютным рискам, поскольку может иметь обязательства в иностранной валюте перед поставщиками и покупателями из-за особенностей своего вида деятельности, а также является поручителем по кредиту, выраженному в иностранной валюте.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Общество не имеет значительных валютных обязательств.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполняют свои обязательства по предоставленным им отсрочкам за оказанные услуги или ненадежности банков, в которых размещены счета Общества. Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью (прежде всего, в отношении торговой дебиторской задолженности).

Дебиторская задолженность

Кредитной политикой Общества предусмотрена предварительная оплата услуг покупателями и возможность последующей оплаты предоставляется индивидуально после оценки платежеспособности. Возможность последующей оплаты утверждается управляющим директором.

Все денежные средства Общества размещены в банках с высоким национальным рейтингом (ПАО ВТБ, АО «Россельхозбанк»-«ЦРМБ», Банк Русский Стандарт).

Подверженность кредитному риску

Максимальная подверженность кредитному риску на 31 декабря 2024 представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

	тыс. руб.	
Наименование показателя	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года
Дебиторская задолженность	375,532	119,572
Денежные средства и денежные эквиваленты	1,010,282	559,256
Итого	1,385,814	678,828

Риск ликвидности

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

По состоянию на отчетную дату в балансе Общества отражена краткосрочная кредиторская задолженность поставщиков и подрядчиков в сумме 230,146 тыс. руб. По мнению руководства, для оплаты данной задолженности Общество обеспечено необходимыми денежными средствами счетов в результате поступлений от текущей операционной деятельности.

Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его клиентов вследствие негативного представления о качестве услуг, оказываемых Обществом, а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные, находящиеся под контролем руководства. Общество производит все необходимые мероприятия для соблюдения стандартов качества оказания услуг.

Условные обязательства

Резерв под возможные риски, связанные с налоговыми обязательствами, по состоянию на 31.12.2024 не был создан, так как вероятность уменьшения экономических выгод Общества по данным обстоятельствам оценивается как низкая.

Принцип непрерывности деятельности

По состоянию на 31 декабря 2024 года оборотные активы Общества превышают его краткосрочные обязательства на 839,537 тыс. руб. (31 декабря 2023 года оборотные активы Общества превышали его краткосрочные обязательства на 221,825 тыс. руб.).

Следующие события могут свидетельствовать о наличии существенной неопределенности в отношении непрерывности деятельности:

1. В Мещанском районном суде г. Москвы рассмотрено дело N 02-6761/2024 об обращении в доход государства имущества по адресу: г. Москва, ул. Охотный ряд, д.2. 12 ноября 2024г. оглашена резолютивная часть решения по делу:
 - иск удовлетворить, обратить в доход РФ в лице Росимущества 100% долей в уставном капитале ООО «ФорСи» и объекты недвижимости ООО «ФорСи» по адресу Охотный ряд, д.2;
 - обеспечительные меры сохраняются до исполнения решения суда в виде гос.регистрации перехода прав;
 - решение обращено к немедленному исполнению.До настоящего времени Росимущество не обращалось за регистрацией перехода прав на 100% долей и на объекты недвижимости. Мотивировочная часть решения до настоящего времени не изготовлена, в полном объеме судебное решение не выпущено. При этом указанное решение обжаловано, т.е. до настоящего времени не вступило в силу.
2. В производстве Арбитражного суда города Москвы находится дело № А40-159738/2024 по иску Банка ВТБ (ПАО) к ООО «ФорСи» об обращении взыскания на заложенное имущество, в связи с просрочкой выплат компанией Весп Истеблешмент Лимитед по Кредитному соглашению с ПАО Банк ВТБ.

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

События после отчетной даты

Порядок формирования в бухгалтерской (финансовой) отчетности информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), утвержденного приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н.

В течение периода с 1 января 2025 года по дату утверждения отчетности, событий, существенно влияющих на финансовое положение Общества по состоянию на отчетную дату, не происходило.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

28 марта 2025 года



Кукушкина И. А.

Вандарьева Е. Н.