

ООО "УК КС-сервис"

ИНН 7710732379 КПП 770901001 г. Москва, Симоновский вал., д.2

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах ООО «УК КС-сервис» за 2024 год.

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «УК КС-сервис» за 2024 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1 Сведения об обществе с ограниченной ответственностью

- 1.1. Полное и сокращенное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания КС-сервис» (ООО «УК КС-сервис») далее «Общество»;
- 1.2. Юридический адрес: 109044, Москва, Симоновский вал, дом 2;
- 1.3. Фактический (почтовый) адрес: 109044, Москва, Симоновский вал, дом 2;
- 1.4. Дата государственной регистрации: 3 декабря 2008 года, основной государственный регистрационный номер 5087746535586, ИНН 7710732379;
- 1.5. Уставный капитал организации составляет 20 000 руб.;
- 1.6. Добавочный капитал составляет 52 000 000 рублей. Внесение вклада в имущество ООО «УК КС-сервис» посредством перечисления денежных средств на расчетный счет согласно Решениям учредителя от 05.03.2009 года и 07.09.2009 года.
- 1.7. Дочерних обществ организация не имеет;
- 1.8. Организация подлежит обязательному аудиту согласно статьей 5 Закона от 30 декабря 2008 г. № 307-ФЗ;
- 1.9. Сведения об учредителях: ООО «Динамо-Петровский парк XXI век-КС» 100%; Генеральный директор по состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023 года - Душутин С.В.
- 1.10. Основным видом деятельности является деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания (ОКВЭД 55.10);
- 1.11. Среднесписочная численность персонала Общества

Показатели	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Среднесписочная численность (чел)	66	69	60

- 1.12. В организации отсутствует контрольно-ревизионный орган.

2 Основные элементы учетной политики организации

- 2.1. Бухгалтерская отчетность формируется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011г. и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации.
- 2.2. Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением. Применяется автоматизированная система учета данных с использованием программ 1С (версия 8.3 КОРП).
- 2.3. Существенными для раскрытия в бухгалтерской отчетности являются показатели

- статьи баланса, отношение которых к валюте баланса за отчетный период составляет не менее 10%.
- 2.4 Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель по статье бухгалтерской отчетности изменится более, чем на 10%.
- 2.5 Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом. Срок полезного использования по объектам основных средств определяется Обществом исходя из ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью и ожидаемого физического износа. В соответствии с Учетной политикой для отнесения основного средства к той или иной группе придерживаемся классификации Постановления Правительства РФ № 1 от 01.01.2002 года.
- 2.6 Переоценка основных средств не производится.
- 2.7 Активы, соответствующие требованиям п.4 ФСБУ 6/2020, но стоимостью менее 100 000 рублей за единицу, списываются через счет 10.01 в расходы единовременно в периоде приобретения с отражением на забалансовых счетах.
- 2.8 В отчетности основные средства показываются по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации, а также с учетом вложений во внеоборотные активы.
- 2.9 Амортизация нематериальных активов производится линейным способом. Срок полезного использования нематериальных активов определяется по каждому виду НМА отдельно, в зависимости от срока получения экономических выгод от использования НМА. Контроль за движением малоценных НМА, а также результатов интеллектуальной деятельности, средств индивидуализации НМА (стоимостью до 100 тыс. рублей), которые не учитываются в составе НМА, ведется на забалансовом счете 013 Малоценные.
- 2.10 Оценка поступающих МПЗ производится по фактической себестоимости. Единицей учета МПЗ является номенклатурный номер. При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии, их оценка производится организацией по средней себестоимости исходя из взвешенной оценки.
- 2.11 При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.
- 2.12 Расходы по кредиту признаются прочими расходами. Суммы процентов, причитающиеся к уплате в соответствии с условиями договора кредита, отражаются в бухгалтерском учете по окончании каждого месяца. Дополнительные расходы по кредиту включаются в состав прочих расходов единовременно на дату их возникновения.
- 2.13 Дата получения дохода, осуществления расхода определяется по методу начисления.
- 2.14 При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные знаки в кассе организации, средства на банковских счетах, денежные и платежные документы, средства в расчетах, выраженные в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших 31 декабря 2024 г.

Дата	1 доллар США	1 евро
На 31.12.2024	101,6797	106,1028
На 31.12.2023	89,6883	99,1919
На 31.12.2022	70,3375	75,6553

- 2.15 Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и

обязательствами в иностранной валюте, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы (доходы).
В бухгалтерской отчетности курсовые разницы отражаются свернуто.

- 2.16 В бухгалтерском балансе финансовые вложения, заёмные средства, дебиторская и кредиторская задолженность относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.
- 2.17 Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорам и между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок). Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.
- 2.18 Информация о постоянных и временных разницах формируется Обществом на основании первичных учетных документов. Определение величины текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете производится на основании данных декларации по налогу на прибыль, и соответствует показателям условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль с учетом постоянных налоговых обязательств и, отложенных налоговых активов. Суммы отложенных налоговых активов отражаются в составе внеоборотных активов. Суммы отложенных налоговых обязательств отражаются в составе долгосрочных обязательств. В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто.
- 2.19 Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается по мере отгрузки продукции (оказания услуг) покупателям и предъявления им расчетных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, скидок, предоставленных покупателям. В бухгалтерском учете выручка от оказания гостиничных услуг признается на ежедневной основе. С 01.07.2022 года гостиничные услуги облагаются НДС по ставке 0%.
- 2.20 Оплата налоговых платежей, платежей на обязательное социальное страхование включается Обществом в движение денежных средств по текущей деятельности. Платежи, принимаемые/осуществляемые в иностранной валюте, отражаются в отчете о движении денежных средств по курсу ЦБ РФ на день платежа.
- 2.21 Ключевая ставка, установленная банком России, составляет на 31.12.2024г. 21%.
- 2.22 Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.
- 2.23 Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на конец каждого месяца. Оценочное обязательство формируется с учетом страховых взносов, рассчитанных в соответствии с законодательной базой на рассчитываемый период.
- 2.24 Резерв отражается на счете 96 в корреспонденции с соответствующими счетами (20, 26, 44). Резерв по годовому бонусу рассчитывается исходя из производственных показателей по процентам, определяемым для каждого должностного уровня согласно политике компании.

3 Раскрытие существенных показателей.

Изменения в учетной политике Общества с 01.01.2024г.

В 2024 году Общество внесло изменения в учетную политику в связи:

1) с применением с 1 января 2024 года изменений, внесенных приказом Минфина РФ от 30.05.2022 № 87н, в ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Общество в соответствии с п. 25.1 указанного стандарта выбрало перспективный способ применения изменения учетной политики.

2) с применением с 1 января 2024 года ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», при этом Общество в соответствии с п. 53 указанного стандарта выбрало не пересчитывать сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, а возникшие в связи с этим корректировки величин, отражающих погашение стоимости объектов нематериальных активов, отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Влияние изменений учетной политики Общества по пунктам 1 и 2 на показатели бухгалтерского баланса приведено в таблице ниже:

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
Нематериальные активы	1110	24	-24	0
Основные средства	1150	927 283	-16	927 267
Отложенные налоговые активы	1180	393 659	40	393 700
Прочие оборотные активы	1260	960	-177	783
Итого по разделу II	1200	99 059	-177	98 881
БАЛАНС	1600	2 171 901	-177	2 171 724
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-201 075	-175	-201 250
Итого по разделу III	1300	-149 055	-175	-149 230
Отложенные налоговые обязательства	1420	349 461	-2	349 459
Итого по разделу IV	1400	2 212 636	-2	2 212 634
БАЛАНС	1700	2 171 901	-177	2 171 724

3.1 Основные средства

3.1.1 Информация о структуре основных средств приведена в разделе 2 пояснений к бухгалтерской отчетности. Объекты основных средств принимались к учету по фактическим затратам на приобретение (сооружение). Амортизация основных средств производилась по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования,

определяемого Обществом исходя из ожидаемого срока использования этого объекта, в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью и ожидаемого физического износа согласно Постановлению Правительства РФ от 01.01.2002 №1

3.1.2 Принятые обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже.

Группы основных средств	Срок полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
Сооружения	5-7
Машины и оборудование (кроме офисного)	3-20
Офисное оборудование	2-7
Производственный и хозяйственный инвентарь	2-20
Другие виды основных средств	2-7
ППА по аренде здания	Не превышает срок аренды здания по договору (до 31.12.2033г.- 18 лет 10 месяцев)
ППА по лизингу транспортных средств	Не превышает срок лизинга автомобилей по договорам: ООО "Бульвар" 5 лет , ООО "УКА" 5 лет

В связи с тем, что Общество не ожидает поступлений от выбытия основных средств в конце срока полезного использования ликвидационная стоимость основных средств равна нулю.

3.1.3 В 2024 году основания для изменения элементов амортизации объектов основных средств отсутствовали.

3.2 Активы в форме права пользования (договоры аренды)

3.2.1 В составе ППА в виде арендованных основных средств числятся здание Гостиницы с оборудованием и 2 автомобиля, на основании договоров аренды/лизинга:

- ООО «Динамо-Петровский парк XXI век-КС», срок аренды до 31.12.2033г., здание Гостиницы с оборудованием, расположенное по адресу 109044, г. Москва, Симоновский вал, дом 2;
- ООО «Бульвар», срок аренды до 24.01.2027г., Автомобиль Mercedes-Benz, S 350 d 4MATIC;
- ООО «УКА», срок аренды до 31.10.2026г., Автомобиль Mercedes-Benz.

3.2.2 Здание Гостиницы с оборудованием арендуется для осуществления основного вида деятельности (деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания).

Арендатор имеет право производить неотделимые улучшения Объекта аренды за счет собственных средств и с предварительного письменного согласования с Арендодателем.

Арендная плата по зданию гостиницы с оборудованием определяется в рублях (в том числе НДС по ставке, действующей на дату оказания услуг) и состоит из постоянной и переменной частей.

Переменная составляющая Арендной платы определяется как сумма, фактически осуществленных Арендодателем эксплуатационных расходов, связанных с объектом аренды за отчетный период. (подтверждается счетами снабжающих организаций).

3.2.3 В 2024 году проведен капитальный ремонт санузла на первом этаже гостиницы. Стоимость ремонта составила 5 582 тыс.руб.

3.2.4 Транспортные средства арендуются для управленческих нужд (используются менеджментом компании).

3.2.5 Информация о суммах, признанных в отчете о финансовых результатах по всем договорам аренды/лизинга раскрыта в таблице:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	за 2024 г.	за 2023 г.
Процентные расходы по обязательствам по аренде	131 802	90 873
Расходы по амортизации активов аренды	95 329	129 115
Доходы/расходы от выбытия активов аренды (нетто)	-	-
Доходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде;	-	-
Расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде;	16 650	15 362
Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды;	5 582	-
Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;	-	-

3.2.6 Информация о будущих арендных платежах по состоянию на 31.12.2024 г. раскрыта в таблице:

(тыс. руб.)

Сроки платежей	Суммы минимальных арендных платежей	Влияние дисконтирования	Дисконтированная стоимость арендных платежей
До одного года	221 747 937	123 907 559	97 840 378
От 1 года до 3 лет	437 944 947	220 947 327	216 997 621
От 3 до 5 лет	648 000 000	246 180 724	401 819 276
Свыше 5 лет	648 000 000	98 685 074	549 314 926
Всего	1 955 692 884	689 720 684	1 265 972 200

3.2.7 Информация о суммах обязательств по аренде в бухгалтерском балансе:

(тыс. руб.)

Вид обязательств	Статья Баланса	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Долгосрочные	1450 «Прочие обязательства»	879 141	939 714	748 248
Краткосрочны	1550 «Прочие краткосрочные обязательства»	60 882	52 866	117 838

3.2.8 Обесценение активов в форме права пользования в отчетном году не проводилось.

3.3 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

3.3.1 Дебиторская и кредиторская задолженность отражена в Пояснении 5 к бухгалтерской отчетности.

3.3.2 Авансы полученные в пояснениях к бухгалтерскому балансу за 2024-ий год представлены в оценке за вычетом сумм НДС.

(тыс. руб.)

Показатели	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
НДС с авансов полученных	388	283	381

3.3.3 Список контрагентов, оплаты по которым уже просрочены и по данной дебиторской задолженности создан резерв

МИР ОТЕЛЕЙ ООО. Сумма задолженности 24 тыс.руб. Задолженность будет списана за счет резерва в октябре 2025г.

3.3.4 Задолженность по налогам и взносам является текущей, просроченной задолженности не имеется.

3.4 Организация труда и заработная плата

Показатели	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Среднесписочная численность работников (чел)	60	69	60
Среднемесячная заработная плата работников (тыс. руб.)	119	105	88

3.5 Отложенные налоговые активы

(тыс. руб.)

	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
ОНА в т.ч.	419 841	393 700	255 575
сальдо расходов будущих периодов, в т.ч.:	6 584	26 126	32 141
остаток с убытка 2014, 2016, 2020, 2021 года	5 267	26 091	32 141

сальдо оценочных обязательств и резервов	5 727	4 728	3 806
сальдо с резервов по сомнительным долгам	6	-	33
Сальдо прочих расходов	-	-	-
Арендные обязательства	407 514	362 841	219 595

3.6 Денежные средства и денежные эквиваленты

3.6.1 Денежными эквивалентами Обществом признаются краткосрочные (срок погашения не более 3 месяцев с даты размещения денежных средств) банковские депозиты. По состоянию на 31.12.2023г. и 31.12.2024г. у Общества денежные эквиваленты отсутствовали, открытых аккредитивов в пользу Общества нет.

(тыс. руб.)

Остаток по денежным средствам (тыс руб)	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Денежные средства - всего, в т.ч.	5 782	8 775	1 807
Касса (счет 50)	602	1 364	372
Расчетный счет (счет 51)	4 908	6 251	461
Валютный счет (счет 52). в т.ч.	0	360	282
Денежные средства, полученные от покупателей, но ещё не зачисленные на р/с (счет 57.03)	272	801	692

3.6.2 Информация о денежных потоках от текущих и инвестиционных операций Общества представлена в Денежные потоки отражаются в Отчете о движении денежных средств свернуто в части:

- косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам;
- поступления денежных средств от покупателей и возвраты, относящиеся к ним;
- платежи поставщикам и относящиеся к ним возвраты;
- платежи и поступления по беспроцентным займам.

(тыс. руб.)

Расшифровка строки 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
комиссия банка	4 033	6 024	3 415
Прочие платежи	464	5 444	1910
Расчеты по прочим операциям		-	-
ИТОГО по строке 4129	4 497	11 468	5 325

3.7 Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2024 год числятся финансовые вложения в виде предоставленных ООО "Динамо-Петровский парк XXI век-КС" займов.

(тыс. руб.)

Показатели	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Остаток в составе долгосрочных финансовых вложений (тыс.руб.) Срок погашения свыше 1-го года	943 821	751 876	324 813
Остаток в составе краткосрочных финансовых вложений (тыс.руб.)	38 810	43 953	103 300
Общий остаток финансовых вложений (тыс.руб.)	982 631	795 830	428 113

3.8 Заемные средства и финансовые инструменты

Между ООО "УК КС-сервис" и ПАО "СБЕРБАНК" заключен Договор № 380B00KF7 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 25.08.2023г. на сумму 985 000 000 руб., процентная ставка равна действующей ключевой ставке Банка России, увеличенной на 3% годовых, погашение кредита производится по установленному в договоре графику, дата полного погашения кредита 24.08.2033 года.

Сумма задолженности по телу кредита на 31.12.2024 составляет 969 732,5 тыс. руб., по процентам 1 907,7 тыс. руб.

В соответствии с условиями договора, 40 717 тыс. руб. отражены по строке 1510 бухгалтерского баланса, 930 924 тыс. руб. - по строке 1410 бухгалтерского баланса.

В обеспечение кредита заключен договор залога № 380B00KF7/31 от 25.08.2023г между ООО "Динамо-Петровский парк XXI век-КС" и ПАО «Сбербанк». По указанному договору Залогодатель передает в последующий залог Залогодержателю имущество на сумму 32 110 тыс. руб.

Также в обеспечение кредита заключен договор ипотеки № 380B00KF7/И1 от 25.08.2023г. между ООО "Динамо-Петровский парк XXI век-КС" и ПАО «Сбербанк». По указанному договору Залогодатель передает в последующий залог Залогодержателю принадлежащее залогодателю на праве собственности и праве аренды недвижимое имущество на сумму 1 559 178 тыс. руб. (Д.С.№2 от 28.12.2023г.)

Обществом заключен договор залога № 380B00KF7/32 от 25.08.2023г. с ПАО «СБЕРБАНК». По указанному договору Общество предметом залога обеспечивает исполнение всех обязательств по кредитному договору. Залоговая стоимость имущества на 31.12.2024г. составляет 12 507 тыс. руб. (Д.С.№1 от 05.11.2024г.)

Согласно условиям договора, нельзя осуществлять без согласия Кредитора действия с заложенным имуществом, которые приводят к каким-либо его изменениям. Для ведения обычной деятельности заложенное имущество использовать можно.

В результате выдачи и привлечения заимствований по плавающим процентным ставкам Общество подвержено рискам уменьшения и увеличения ключевой ставки Банка России. В целях управления данными рисками изменения процентных ставок, Общество и ПАО «Сбербанк России» заключили Генеральное соглашение № 2945-R от 12 сентября 2019 г. и Сделку 440319 от 27 декабря 2019 г. по фиксации максимума процентной ставки Cap 520877 от 27 декабря 2019 г. в интересах Общества и фиксации минимума процентной ставки Floor 520878 от 27 декабря 2019 г. в интересах Банка. Срок действия данных контрактов истекает 13.06.2028г.

За период с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. нетто доход от операций хеджирования составил 41 287,3 тыс. рублей.

3.9 Прочие доходы и расходы

Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях,

Дата	Прочие доходы (тыс. руб.)	Прочие расходы (тыс. руб.)
На 31.12.2024	31	39
На 31.12.2023	41	125
На 31.12.2022	1934	1596

3.10 Доходы расходы от выбытия основных средств и прочих активов

В 2024 году Общество не получало доходов или расходов от выбытия основных средств и прочих активов.

3.11 Налог на прибыль

Показатель (тыс. руб.)	2024 г.	2023 г.	2022 г.
Сумма условного дохода/расхода	33 005	3228	-7 197
Сумма постоянных разниц, повлиявших на корректировку условного дохода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль)	1920	4 595	7 398
Постоянное обязательство	384	919	1480
корректировка ПНО	-	-	-
Сумма признанных временных разниц, повлиявших на корректировку условного дохода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета	-62 822	39 764	-176 670
Сумма налогооблагаемых разниц			215 591
Прибыль/Убыток по данным налогового учета	104 121	30 249	-

ОНА с суммы убытка	-	-	-
списано ОНА в части погашенного убытка	-20 824	-6 050	-1 357

Постоянные разницы связаны с различиями в признании и в бухгалтерском учете и налогообложении и нормируемых расходов сверх установленных норм, расходов по безвозмездной передаче имущества, непризнанием в налоговом учете некоторых видов расходов, принятых в бухгалтерском учете в соответствии с законодательством РФ.

Наличие временных разницы связано с различиями во времени признания в бухгалтерском и налоговом учете расходов по аренде, убытка, перенесенного на будущее, с формированием в бухгалтерском учете оценочного обязательства на предстоящую оплату отпусков, премиальных выплат, а также формирование резерва по сомнительным долгам. В налоговом учете признание аналогичных расходов осуществляется по мере использования отпусков сотрудниками, выплаты премии, а также возмещения задолженности.

3.12 Изменение отложенных налоговых активов и обязательств (ф.2 стр. 2412)

Показатели	2024	2023г	2022г
Отложенный налог на прибыль (тыс. руб.)	-4 645	1 903	7 074
Доходы и расходы			
ВЫРУЧКА всего	724 661	540 113	384 614
в том числе (существенные),			
от услуг от проживания	569 209	440 401	288 345
выручка от проведения мероприятий и реализации питания	147 594	93 067	89 687
РАСХОДЫ			
Себестоимость итого	357 355	319 268	289 337
в том числе (существенные),			
Себестоимость услуг проживания	121 302	83 067	65 915
Проведение мероприятий и общепит	53 786	45 912	37 906
Арендная плата	98 767	129 775	139 607
Зарплата производственного персонала	79 535	56 584	45 066
Амортизация	412	480	844
Коммерческие расходы итого	16 054	15 064	14 070
в том числе (существенные),			
Маркетинговые исследования (включение в международную систему IHG)		-	1365
Расходы на бронирование (включение в международную систему бронирования)		-	682
Зарплата отдела продаж/маркетинга	14 568	13 610	11306
Реклама	263	89	13
Управленческие расходы итого	89 187	78 680	68 624
в том числе (существенные),			
Зарплата управленческого персонала	66 168	53 454	40 958
Арендная плата	11 572	13 886	14 370

Услуги по управлению	0	0	4 783
Поощрительное вознаграждение оператора	0	0	0
Программное обеспечение	3 227	3 419	2 682
Добровольное медицинское страхование сотрудников	917	682	519
Транспортные услуги, доставка	1 171	568	365
Расходы на связь	657	672	659
Тренинги	190	169	0
Лицензии	299	342	342
Подбор персонала	347	185	104
Прочие расходы	3 461	4 228	2 694
Аудиторские услуги	951	905	930
Амортизация	227	170	219
Проценты к получению	235 952	82 142	78 072
в том числе			
по предоставленному займу	194 088	74 215	66 549
Проценты к уплате	331 785	182 675	156 568
в том числе			
по полученному кредиту	131 802	89 295	80 876
Процентные расходы по аренде (ФСБУ 25)	199 983	90 873	75 692

В связи с увеличением с 01.01.2025 г. налоговой ставки по налогу на прибыль с 20 до 25 процентов, величины отложенных налоговых активов (ОНА) и отложенных налоговых обязательств (ОНО) были пересчитаны на дату, предшествующую дате начала применения изменённых ставок - 31.12.2024 г., с отнесением возникшей в результате пересчёта разницы на счета финансовых результатов.

Положительная разница в связи с пересчётом отложенного налогового актива по состоянию на 31.12.2024 года составила 83 968 тыс. руб., в связи с пересчётом отложенного налогового обязательства - 76 049 тыс. руб.

Разницы, возникшие в результате пересчёта ОНА и ОНО в связи с изменением налоговой ставки по налогу на прибыль организаций, отражены в отчёте о финансовых результатах за 2024 год по строке 2412 "Отложенный налог на прибыль" в общей сумме в сумме 7 919 тыс. руб.

Эффект изменения ставок налога на прибыль за 2024 г. раскрыт в таблице ниже:

(тыс. руб.)

Вид активов и обязательств	Пересчет по ставке 25%		На 01.01.2025, по ставке 25%	
	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства
Внеоборотные активы				
Нематериальные активы		15		77
Основные средства	2	41 548	10	207 739
Оценочные обязательства и резервы	1 145		5 727	

Расходы будущих периодов	1 317		6 584	
Резервы сомнительных долгов	1		6	
Арендные обязательства	81 503		407 514	
Проценты по обязательствам		34 486		172 430
Итого	83 968	76 049	419 841	380 246

3.13 Связанные стороны

3.13.1 Идентификационные данные связанной стороны (наименование организации, ИНН / Ф.И.О физического лица, должность):

ООО "Динамо-Петровский парк XXI век -КС"	Единственный участник/предоставляет здание гостиницы в аренду/выступает залогодателем в обеспечение договора Общества № 380B00KF7 об открытии невозобновляемой кредитной линии/является заемщиком
Компания «ГАРДЕНОВИАЛИМИТЕД»	Единственный участник ООО "Динамо-Петровский парк XXI век -КС"/ операций в отчетном периоде не было
Компания «ДПРГХОЛДИНГС ЛТД»	Владелец 99,9995% в ООО «ИнвестДевелопингГрупп»\ Владелец 100% в DPRG HOLDINGS (MIDDLE EAST) LTD
DPRG HOLDINGS (MIDDLE EAST) LTD	Директором является Андреас Захарииу/ переводы по поручению ООО "Динамо-Петровский парк XXI век -КС"
ООО «ИнвестДевелопингГрупп»	Участник «ГАРДЕНОВИАЛИМИТЕД» - компании являющейся единственным участником ООО "Динамо-Петровский парк XXI век -КС".
ООО «Бульвар»	Заместитель Генерального директора по экономике ООО «УК КС-сервис» Наумова Л.Г. является директором ООО «Бульвар»/аренда автомобиля
Душутин Сергей Васильевич	Генеральный директор / Выплата дохода
Петров Максим Львович	Генеральный менеджер / Выплата дохода
Наумова Лариса Геннадьевна	Генеральный директор ООО "Динамо-Петровский парк XXI век -КС", Заместитель Генерального директора по экономике ООО «УК КС-сервис» сотрудник / выплата дохода

Курбанов Евгений Рашидович	Генеральный директор ООО «ИнвестДевелопингГрупп»
Гриффитс Татьяна Кимовна	Является конечным бенефициаром, но не является бенефициарным владельцем в соответствии с Федеральным законом №115-ФЗ, т.к. имеет возможность контролировать действия клиента / Директор компании ДПРГ Холдингс
Андреас Одессиос	Является конечным бенефициаром, но не является бенефициарным владельцем в соответствии с Федеральным законом №115-ФЗ, т.к. имеет возможность контролировать действия клиента/ Директор компании Гарденовиа и ДПРГ Холдингс
Андреас Захариоу	Директор компании Гарденовиа и, ДПРГ Холдингс; и DPRG HOLDINGS (MIDDLE EAST) LTD.
Пантелис Соломис	Директор компании Гарденовиа и ДПРГ Холдингс
Смит Чавез Катя	Является конечным бенефициаром, но не является бенефициарным владельцем в соответствии с Федеральным законом №115-ФЗ, т.к. имеет возможность контролировать действия клиента
Товар Де Леон Лилиза	Является конечным бенефициаром, но не является бенефициарным владельцем в соответствии с Федеральным законом №115-ФЗ, т.к. имеет возможность контролировать действия клиента

3.13.2 Единственным учредителем Общества является Общество с ограниченной ответственностью «Динамо-Петровский парк XXI век-КС».

ООО «Динамо-Петровский парк XXI век-КС» предоставляет ООО «УК КС-сервис» в аренду здание гостиницы по долгосрочному договору аренды с оплатой по безналичной форме.

ООО «УК КС-сервис» выдало заем на сумму 368 767 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2024г.) по договору процентного займа б/н от 13.06.2018. Срок погашения не ранее 14.01.2029 года. Процентная ставка равна ставке рефинансирования, увеличенной на 4,5% годовых.

Также ООО «УК КС-сервис» выдало заем на сумму 613 864 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2024г.) по договору процентного займа б/н от 14.08.2023. Срок погашения не ранее 31.12.2033 года. Процентная ставка равна ставке рефинансирования, увеличенной на 4 % годовых.

3.13.3 Расчеты с учредителем представлены в следующей таблице:

(тыс. руб.)

Показатели	2024 г	2023г.
Кредиторская задолженность на начало отчетного периода	980 307	851 087
Дебиторская задолженность на начало отчетного периода	803 176	428 113
Выдан займ по договору	195 272	427 063
Начислено %% по займу	194 088	74 215
Уплачено %% по займу	0	0
Зачтено погашение %% по займу в счет погашения задолженности по арендной плате	-151 362	-66 869
Возвращено тело займа денежными средствами	0	-22 315
Зачтено погашение тела по займу в счет погашения задолженности	-8 471	-37 031
Расходы по аренде (в т.ч. НДС)	-232 275	-258 566
Оплата аренды	-232 275	-258 566
в т.ч. зачетом	-177 798	-234 931
Дебиторская задолженность на конец отчетного периода (в том числе займ и процентам по займу)	1 032 703	803 176
Кредиторская задолженность на конец отчетного периода	931 134	980 307

3.13.4 Общество признает основным управленческим персоналом Душутина С.В., Петрова М.Л. и Наумову Л.Г.

Выплаты по основному управленческому персоналу (тыс.руб.)	2024	2023	2022
Заработная плата	24 234	16 569	6 568
Страховые взносы	4 695	2 642	1440
ДМС	486	264	105

В 2024, 2023 и 2022 годах иные финансово-хозяйственные операции со связанными сторонами не осуществлялись.

3.14 Оценочные обязательства, условные активы и условные обязательства

Оценочное обязательство на оплату предстоящих отпусков сотрудников начисляется в соответствии с учетной политикой организации. Обязательства будут исполнены в течение следующего отчетного периода. Уточнение величины оценочного обязательства будет проводиться по мере начисления соответствующих видов выплат сотрудникам. Раскрытие изменения оценочных обязательств за 2024-ый год отражено в таблице 7 табличных пояснений.

3.15 Прочие сведения

Отсутствовала совместная деятельность, деятельность, признаваемая прекращаемой. Информация по сегментам не раскрывается.

ООО «УК КС-сервис» не участвует в судебных делах и претензионных разбирательствах, которые могут оказать существенное влияние на показатели бухгалтерской отчетности ООО «УК КС-сервис» за год, закончившийся 31 декабря 2024 года и за год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

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.

Расчет резерва по бонусу на 31.12.2024 г. проводился исходя из следующих факторов:

Начислен резерв по бонусу для: линейных сотрудников, сотрудников отдела продаж и руководителей департаментов, в связи с выполнением бюджетных показателей второго полугодия 2024 года. Расчет бонуса осуществлялся на основании бонусной политики в размере бонусного вознаграждения за второе полугодие 2024-го года в размере 11 187 тыс. рублей и взносов с бонусного вознаграждения за второе полугодие 2024-го года в сумме 3 379 тыс. рублей. Выплата бонуса запланирована на 2025-ый год.

Резервы под обесценение финансовых вложений и списание дебиторской задолженности со связанными сторонами в 2024г. не создавались.

3.16 Чистые активы

Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Чистые активы	(9 676)	(149 230)	(161 046)

По состоянию на 31.12.2024г., 31.12.2023г. и 31.12.2022г. чистые активы Общества имеет величину ниже установленного минимального размера уставного капитала.

За 2024 год чистые активы Общества увеличились на 139.554 тыс. руб.

3.17 Меры, направленные на продолжение деятельности.

Общество не допустило перерыва в своей деятельности в течении 2024 года.

Благодаря государственным мерам по поддержке гостиничного бизнеса, и особенно в части налогообложения НДС гостиничных услуг, Обществу удалось в 2024 году значительно нарастить показатели общей выручки, которые основывались как на высокой загрузке гостиницы (более 93%), так и на общерыночном росте средней цены за проживание.

Москва продолжает оставаться важным деловым и туристическим центром. В 2025 году ожидается рост интереса к отелям уровня 4–5 звезд, особенно со стороны бизнес-туристов и

иностранных гостей. Общество продолжает свое участие в специальных бизнес-программах Комитета по туризму г. Москвы. Благоприятно на показателях гостиницы скажется продолжающийся рост спроса на отели с конференц-залами и современными технологиями для проведения мероприятий.

В 2025 году Общество будет придерживаться стратегии по сохранению высокой загрузки при умеренном росте тарифа, которая позволит Обществу продолжать непрерывно свою деятельность не менее 12 месяцев после отчетной даты.

3.18 События после отчетной даты

Обществом был заключен Договор займа №1/2025г. с Семеновым Михаилом Сергеевичем. Общая сумма договора составила 100 млн. руб.

Генеральный директор _____ /Душутин С.В./

21 февраля 2025 г.

