

**ПОЯСНЕНИЯ (ПЗ)
К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2025 г.
ООО «Русские отели»**

1. Общие сведения

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Русские отели» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.1. Сведения о регистрации Общества

Наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Русские отели», сокращённое название ООО «Русские отели».

Зарегистрировано 29 сентября 2004 года МИФНС 46 по г. Москве, за государственным регистрационным номером 1047796724205, свидетельство о регистрации: 77 № 007156054. Дата начала хозяйственной деятельности Общества – 4 квартал 2004 года.

ИНН 7706552655, КПП 770901001.

Общество зарегистрировано по адресу: 105062 г. Москва, Подсосенский пер., д.21, стр.2 этаж 2 пом.1 ком.9.

Единственным участником Общества является Общество с ограниченной ответственностью «БЭЛ Девелопмент». Уставный капитал Общества 2 500 тыс. руб.

1.2. Корпоративное управление Обществом осуществляет единственный участник ООО «БЭЛ Девелопмент» в лице Генерального директора Комиссаровой Е.И.

1.3. Бухгалтерская отчетность за 2025 г. подготовлена исходя из концепции подготовки бухгалтерской отчетности, разработанной в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в РФ и российскими стандартами бухгалтерского учета, а также исходя из принципа непрерывности.

Среднесписочная численность за 2024 г. и 2025 г. - 1 чел.

2. Основные положения учетной политики Общества.

2.1. Организация бухгалтерского учета

Бухгалтерская отчетность включает показатели деятельности всех подразделений. Данные представляемой бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей без десятичных знаков.

Бухгалтерская отчетность составляется в порядке и в сроки, установленные Федеральным Законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (утв. Приказом Минфина РФ от 04.10.2023 №157н), другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учёта, составление и предоставление отчетности.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из:

- Бухгалтерского баланса;

- Отчета о финансовых результатах;
- Отчёта об изменениях капитала;
- Отчёта о движении денежных средств;
- Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах;
- Аудиторского заключения.

При ведении бухгалтерского учета применять компьютерную технологию обработки учетной информации с использованием бухгалтерской программы 1С:8.3. Бухгалтерский и налоговый учет в организации осуществляется бухгалтерией, возглавляемой Главным бухгалтером.

Записи в регистрах бухгалтерского учета производить на основании первичных Уровень существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности устанавливается в размере 5 процентов от соответствующей строки бухгалтерского баланса либо строки о финансовых результатах. Кроме того, показатель считается существенным, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

2.2. Внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Бухгалтерия, возглавляемая Главным бухгалтером, обеспечивает:

- достоверное, своевременное и полное отражение в бухгалтерском учете фактов хозяйственной жизни, исходя из требований законодательства, регулирующего бухгалтерский учет;

- контроль движения имущества и выполнения обязательств.

Требования Главного бухгалтера по документальному оформлению фактов хозяйственной жизни, предоставлению в бухгалтерию необходимых документов и сведений обязательны для всех работников.

В отношении документов, на основании которых в последующем отражаются в бухгалтерском учете факты хозяйственной жизни, осуществляются следующие контрольные процедуры:

- для конкурсного выявления поставщика товаров, работ и услуг, обеспечивающего наилучшие условия заключения договора применять тендер;

- при заключении договоров применять регламент и порядок согласования, заключения и хранения договоров;

- проводить процедуру проверки и согласования ответственными лицами в структурных подразделениях всех первичных учетных документов.

Обеспечение контроля движения имущества и выполнения обязательств осуществляется путем:

- проведения регулярных мониторингов и сверкой взаиморасчётов с дебиторами и кредиторами;

- проведения ежедневных сверок данных учета с выписками из счетов в банках;

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности производятся:

- инвентаризация имущества и обязательств перед сдачей годового отчета (на 31 декабря текущего года);

- инвентаризация кассы - один раз в год, а также в случае передачи денежных средств, другому материально ответственному лицу;

- внезапные инвентаризации кассы и материально-производственных запасов - по решению руководителя;

инвентаризация основных средств - один раз в год.

- право подписи Бухгалтерского баланса и отчета о финансовых показателях предоставить генеральному директору компании;

3. Выбранные варианты методики бухгалтерского учета

3.1. Учет основных средств.

При организации учета ОС руководствоваться ФСБУ 6/ 2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» утвержденные Приказом МФ РФ от 17.09.2020 № 204н. Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб.

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Для целей бухгалтерского учета к основным средствам относится имущество стоимостью более 100 000 руб. (без учета НДС) и сроком службы более 12 месяцев.

Организация выделяет следующие группы основных средств:

- неинвестиционная недвижимость;
- инвестиционная недвижимость;
- машины и оборудование;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- завершенные капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания.

Инвестиционная недвижимость учитывается на 03 счете.

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным методом. Начало и прекращение амортизации устанавливается с 1-го числа месяца, следующего за событием. Сроки полезного использования основных средств устанавливаются приказом руководителя срок его полезного использования организация устанавливает самостоятельно исходя из технических характеристик или рекомендаций изготовителя.

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость основного средства определяется как сумма расходов на его приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением сумм налогов, подлежащих вычету или учитываемых в составе расходов. При этом сумма процентов по заемным средствам, полученным для приобретения основных средств, для целей бухгалтерского учета до момента ввода их в эксплуатацию включается в первоначальную стоимость.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств является объект со всеми приспособлениями и принадлежностями, или отдельный обособленный предмет, а также комплекс, конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое, и предназначенный для выполнения определенной работы. Комплекс конструктивно сочлененных предметов это один или несколько предметов одного или разного назначения, смонтированных на одном фундаменте, в результате чего каждый входящий в комплекс предмет может выполнять свои функции только в составе комплекса, а не самостоятельно.

Учет основных средств ведется в рублях и копейках.

Организация не производит переоценку находящихся на балансе основных средств и инвестиционной недвижимости.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени, более шести месяцев и

существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Затраты, непосредственно связанные с ведением долгосрочного строительства, принимаются к учету на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы" субсчет "Строительство объектов основных средств" ежемесячно на основании актов сдачи – приемки выполненных работ.

Организация учитывает запасы для капитальных вложений на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» на отдельном субсчете 08-9 «Запасы для капитальных вложений».

Организация учитывает завершенные капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания с периодичностью свыше 12 месяцев как самостоятельные объекты основных средств, если они удовлетворяют критерию по стоимости основных средств.

Текущий ремонт с меньшей периодичностью (меньше 12 месяцев) или неплановый ремонт на основании принципа рациональности учитываются в расходах текущего периода.

Инвентаризацию ОС проводить 1 раз год по состоянию на 31 декабря. Пересмотр срока полезного использования, способа начисления амортизации, ликвидационной стоимости на соответствие условиям использования объекта основных средств производить раз в год на 31 декабря.

3.2. Организация учета расходов.

Организация учета расходов.

Расходами организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов или возникновения обязательств. Расходы подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с выполнением работ и оказанием услуг.

Расходы, связанные с содержанием, обслуживанием, ремонтом апартаментов и машиномест к продаже, учитываемые на счете 20, полностью списываются в дебет счета 90 «Продажи» в конце каждого отчетного периода.

Управленческие расходы (счет 26) аренда офиса, заработная плата, взносы в фонды, прочие расходы полностью списываются в дебет счета 90 «Продажи» в конце каждого отчетного периода.

Коммерческие расходы (счет 44) связанные с продвижением проекта строительства на рынке – рекламные расходы (реклама в СМИ, реклама на сайте и в интернете, печатная продукция и канцтовары с логотипом, расходы, связанные с обслуживанием сайта и офиса продаж, и др.) полностью списываются в дебет счета 90 «Продажи» в конце каждого отчетного периода.

3.3. Иные Дополнения, регулирующие порядок формирования настоящей учетной политики для целей бухгалтерского учета

Прочие доходы и прочие расходы

Прочие доходы отражаются на счете 91.01. «Прочие доходы». Прочими доходами являются:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование активов на срок до 1 года ;

- поступления от продажи основных средств;
- проценты, начисляемые банком на неснижаемый остаток и т.п.

Прочие расходы отражаются на счете 91.02 «Прочие расходы». Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с предоставлением во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;
- расходы, связанные с продажей и выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств;
- проценты, уплачиваемые за пользование денежными средствами кредитов (займов);
- недостачи по инвентаризации, по которым выявлено отсутствие виновного лица;
- компенсации ущерба и оплата возмещения;
- прочие расходы.

3.5. ПБУ 18/2

При составлении бухгалтерского баланса суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются развернуто (п. 19 ПБУ 18/02).

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль (п. 22 ПБУ 18/02). Декларация по налогу на прибыль формируется на основании регистров налогового учета, которые заполняются автоматически программой 1С.

4. Основные виды деятельности Общества

4.1. Реализация объектов недвижимого имущества расположенных в апартаментном комплексе по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, д.25А.

Объект введен в эксплуатацию в ноябре 2021 года.

В 2025 году продано 1 машиноместо сумму 4 000 тыс. руб. (с НДС-20%) Себестоимость проданных объектов составляет 3 494 тыс. руб. Себестоимость не проданных объектов недвижимости на 31.12.2025г. составляет 18 836 тыс. руб. и показана в строке 1210 Бухгалтерского баланса.

4.2. Сдача в аренду: Объект культурного наследия, приспособленный под предприятие общественного питания (ресторан) – Москва, ул. Долгоруковская, 25, стр.1

Первоначальная стоимость объекта основных средств, предназначенного для сдачи в аренду, учтенного на 03 счете составляет 185 229 тыс. руб. Сумма накопленной амортизации на 31.12.2025 г. составляет 19 497 тыс. руб. в том числе за 2025г.-6 157 тыс. руб. Остаточная стоимость основного средства -165 731 руб.

В июле 2024г. заключен договор аренды №12/24 с новым арендатором ООО «Резиденция Мусье» сроком на 10 лет. По договору основная арендная плата составляет 1 470 тыс. руб. (с НДС 20%) в месяц. Стоимость услуг арендной платы за 2025г. составила 21 115 тыс. руб. (с учетом НДС 20%). Договором предусмотрен обеспечительный платеж в сумме ежемесячной арендной платы в размере 1 470 тыс. руб.

4.3. Реорганизация

Согласно РЕУ от 02.09.2025г. 16 декабря 2025 г. завершена реорганизация ООО «Русские отели» в форме выделения из него ООО «Усадьба на Долгоруковской», с передаче последней части имущества, прав и обязанностей. В рамках реорганизации передано следующие активы и обязательства:

1. Недвижимое имущество по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, д. 25, стр.1.- остаточной стоимостью 165 731 335,97 руб. согласно акту о приеме – передаче здания №1 от 16.12.2025г.
 2. Неотработанный аванс по договору №77640001006451 от 19.10.2018г. с АО «Мосэнергосбыт» -10 243,32 руб.
 3. Уставной капитал в виде доли в УК ООО БЭЛ Девелопмент» - 7 500 000 руб.
 4. Сумма предоплаты за страхование имущества по договору 451-219439/25 от 17.02.2025 г. с СПАО Ингосстрах.
 5. Часть прибыли - 156 252 545,25 руб.
- Права и обязанности по договору аренды №12/24 от 12.07.2024г. с арендатором ООО «Резиденция Мусье» перешли новому арендодателю ООО «Усадьба на Долгоруковской».

5.1. Расчеты с дебиторами и кредиторами

Дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность на 31.12.2025 г. включает:

- 160 тыс. руб. – расчеты с покупателями и заказчиками;
- 53 тыс. руб. – расчеты с поставщиками и подрядчиками
- 1 262 тыс. руб. – сальдо по ЕНС;
- 780 тыс. руб.- расчеты с разными дебиторами и кредиторами.

Кредиторская задолженность на 31.12.2025 г. включает:

- 77 тыс. руб. - расчеты с поставщиками и подрядчиками;
- 4 тыс. руб.- расчеты НДС.
- 682 тыс. руб.- расчеты по налогам и сборам.
- 9 тыс. руб.-расчеты по социальному страхованию и обеспечению
- 1470 тыс. руб.- расчеты с разными дебиторами и кредиторами

5.2. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Расшифровка строки 1250 баланса на 31.12.2025 г.

		тыс. руб.
	Остаток по состоянию на конец отчетного года	Примечание
Касса организации	1	
Расчетные счета	1 097	Открыты расчетные счета: АО «Банк Акцепт» Московский филиал; Банк Союз (АО); ПАО СБЕРБАНК (открыты два расчетных счета)
Депозитные счета	9 000	АО «Банк Акцепт» Московский филиал. Депозит размещен: 23.12.2025г. в сумме 9 000,00 тыс.

		руб. на 21 дней, 14,1 процентов годовых
--	--	---

5.3. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Резерв на оплату предстоящих отпусков создается по каждому работнику. Сумма отчислений в Резерв определяется как сумма Резерва в отношении оплаты дней отпуска и Резерва на начисление страховых взносов по отпускам.

Резерв в отношении оплаты дней отпуска определяется как годовая зарплата сотрудника, деленная на 12 месяцев и на среднее количество дней в месяц 29,3 и умноженная на количество причитающихся сотруднику неиспользованных дней отпуска.

Резерв на начисление страховых взносов по отпускам считается как произведение Резерва в отношении дней отпуска на Тариф страховых взносов, включающий в себя и тариф на страхование от несчастных случаев.

Отпускные за фактический отпуск начисляются за счет резерва.

Остаток начисленного резерва на 01.01.2025 года – 24 тыс. руб. Начислено путем ежемесячного резервирования – 61 тыс. руб. Списано резерва исходя из фактически оплаченных отпускных – 48 тыс. руб. Остаток оценочных обязательств в виде резерва на оплату предстоящих отпусков на 31.12.2025 г. – 37 тыс. руб.

5.4. Признание доходов (выручки) и расходов, прочие доходы и расходы

Расшифровка доходов за 2025г.

тыс. руб.

Наименование дохода	2025 г.
Реализация объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, д.25А	3 333
Предоставление в аренду объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, д.25 стр.1	15 739
Итого	19 072

Себестоимость продаж в 2025г. составляет 18 024 тыс. руб., том числе себестоимость проданного машиноместа составляет 3 494 тыс. руб., расходы по содержанию объекта и коммунальным расходам- 2 858 тыс. руб., аренда земли- 1 832 тыс. руб., амортизация -6 157 тыс. руб., налог на имущество и прочие платежи- 3 683 тыс. руб.

Расшифровка управленческих расходов

тыс. руб.

Наименование расхода	2024г.	2025г.
Расходы на аренду и содержание офиса	84	96
Расходы на консалтинговые, аудиторские услуги	3 308	167
Оплата труда, страховые взносы	416	505
Прочие расходы	107	49
Информационные услуги	97	91
Итого	4 012	908

В 2024 г. коммерческие расходы по привлечению потенциальных покупателей составили в сумме 41 160 тыс. руб., в том числе: расходы на рекламу – 5 450 тыс. руб., расходы на риэлторские услуги -35 662 тыс. руб., прочие 48 тыс. руб. В 2025г. коммерческие расходы отсутствуют.

Анализ прочих доходов и расходов

Расшифровка прочих доходов за 2025 г. тыс. руб.

Наименование дохода	2025 г.
Проценты от размещения средств на депозитах	3 216
Прочие доходы от продажи «Офиса продаж»	550
Прочие	11
Итого	3 777

Расшифровка прочих расходов за 2025г. тыс. руб.

Услуги банка	100
Прочие расходы, связанные с продажей долгосрочных активов к продаже «Офис продаж»	1 967
Прочие	153
Итого	2 220

5.5. Налог на прибыль, постоянные и отложенные налоговые активы и обязательства.

Для целей начисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

Сумма прибыли по данным бухгалтерского учета за 2025г. составила – 1 670 тыс. руб.
Сумма убытка по данным налогового учета составила- 19 тыс. руб.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются развернуто в составе внеоборотных активов (строка 1180 бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы») и долгосрочных обязательств (строка 1420 бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»).

5.6. Добавочный капитал по состоянию на 31.12.2025г. показан в таблице в тыс. руб.

Добавочный капитал (стр. 1350) в т.ч.:			2 580,00	Дата вклада
ООО "БЭЛ Девелопмент"	Вклад в имущество	83	0,00	30.06.2017
WTT Xotels one limited	Вклад в имущество	83	2 580,00	18.06.2015

5.7. Сведения о состоянии чистых активов Общества:

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Стоимость чистых активов Общества	30 143	252 008	490 157
Уставный капитал Общества	2 500	10 000	10 000

В 2025 году в связи с реорганизацией произошло снижение чистых активов. Кроме того, выплачены дивиденды единственному участнику ООО «БЭЛ Девелопмент» в сумме 28 000 тыс. руб. по РЕУ от 07.06.2024г. и возврат вклада в имущество в сумме 31 372 тыс. руб. по причине отсутствия необходимости.

В 2026г. ООО «Русские отели» продолжает реализацию недвижимого имущества расположенного по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, д.25А.

5.8. Операции со связанными сторонами.

5.8.1. Операции с ООО «БЭЛ Девелопмент»

Общество и ООО «БЭЛ Девелопмент» заключили договор субаренды нежилого помещения в целях использования под размещение офиса по адресу: г. Москва, Подсосенский пер., д.21, стр.2, эт. 2, пом.1 часть комнаты №9. По окончании действия договора № СУБ-02/24-8 от 01.03.2024 заключен новый договор №СУБ-01/25 от 01.02.2025г., срок аренды с 01.02.2025 г. по 31.12.2025 г. В 2025 г. оказано услуг на сумму 115 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2025 г. числится кредиторская задолженность перед ООО «БЭЛ Девелопмент» в сумме 10 тыс. руб. Стоимость арендуемого помещения в сумме 174 тыс. руб. (в оценке по договору) отражена в составе арендуемого имущества на забалансовом счете 001.

5.8.2. Выплаты в пользу основного управленческого персонала.

Основным управленческим персоналом является Генеральный директор.

В 2025 г. основному управленческому персоналу начислена заработная плата в сумме 183 тыс. руб., удержан НДФЛ в сумме 24 тыс. руб., перечислено на карту сотрудника 159 тыс. руб., начислено страховых взносов 55 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2025 г. задолженность по оплате заработной платы отсутствует.

5.8.3. Информация о бенефициарных владельцах.

Информация о бенефициарном владельце по состоянию на 31.12.2025 г.

Фамилия, имя и отчество	Идентификационный номер налогоплательщика	Доля владения
Плотникова Юлия Владимировна	231298486130	41%
Сморчков Иван Иванович	235606947763	49%

5.9. Отчет о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств сумма НДС от денежных потоков, полученных от покупателей по договорам купли-продажам, аренды в сумме 3 850 тыс. руб., уплаченных

поставщикам/ подрядчикам в сумме (425) тыс. руб. свернута и показана в строке 4115. Сальдо расчетов по НДС составляет 3 425 тыс. руб.

5.10. Непрерывность деятельности.

Общество не планирует прекращение своей деятельности. Бизнес - планом определены цели и задачи на 2026 год:

Реализация всех оставшихся объектов недвижимости.

Генеральный директор

ООО «Русские отели»

_____ **Комиссарова Елена Ивановна**

26 января 2026г.

