

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к Годовому бухгалтерскому балансу
ООО «Пансионат с лечением «Лазуревый берег» за 2025 год

г. Геленджик, ул. Туристическая, 5.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Пансионат с лечением «Лазуревый берег».

Сокращённое наименование: **ООО «Пансионат с лечением «Лазуревый берег»**

Юридический адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Туристическая, 5

Почтовый адрес: 353465, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Туристическая, 5.

Дата государственной регистрации: ООО «Пансионат с лечением «Лазуревый берег» создано по решению внеочередного общего собрания акционеров, состоявшегося 02.07.2012г., в результате реорганизации ОАО «Пансионат с лечением «Лазуревый берег» (зарегистрировано Постановлением главы администрации города Геленджика N-3587 от 25.12.1992г, номер в городском реестре - 543.) в форме преобразования в общество с ограниченной ответственностью «Пансионат с лечением «Лазуревый берег», зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по городу-курорту Геленджику Краснодарского края 11.10.2012г. ИНН 2304062732/230401001 ОГРН 1122304001830.

Сведения об уставном капитале: *Уставной капитал* общества по состоянию на 31.12.2024 года составлял 1223100,00 (один миллион двести двадцать три тысячи сто рублей) и разделён на 2718 долей номинальной стоимостью одной доли 450 рублей.

Обыкновенные доли в количестве - 2718 шт., принадлежат каждому члену общества. Участниками общества являются физические и юридические лица. Количество участников, зарегистрированных в реестре - 10. Из них:- физлиц - 8, юридических лиц -2.

Уставный капитал оплачен полностью.

Добавочный капитал за счёт переоценки основных средств согласно Постановлению Правительства составляет 11533516 (Одиннадцать миллионов пятьсот тридцать три тысячи пятьсот шестнадцать) рублей.

Резервный капитал не создается, так как Пансионат убыточный.

Дочерних и зависимых обществ ООО не имеет.

ООО «Пансионат с лечением «Лазуревый берег» не относится к субъектам малого предпринимательства.

ХАРАКТЕРИСТИКА И ИТОГИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА.

ООО "Пансионат с лечением "Лазуревый берег" не осуществляет свою деятельность по основным направлениям, так как занимается реконструкцией пансионата и одновременно сдает имущество в аренду.

Среднесписочная численность работников ООО "Пансионат с лечением «Лазуревый берег" на 01.01.2026 составляет 4 человека это связано с тем, что пансионат деятельностью не занимается, работники работают на 0,5 ставки.

Бухгалтерская отчетность ООО "Пансионат с лечением "Лазуревый берег" сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с «Учетной политикой Пансионата», утвержденной приказом Управляющего директора от 30.12.2024г. за № 35. Ввиду того, что пансионат длительное время не работает произведенные расходы отчетного периода относятся на расходы будущих периодов, расходы которые относятся к отгруженной

продукции относятся на себестоимость, а по данным налогового учета признаются расходами того периода в котором произведены. Расходы считаются как отложенное налоговое обязательство.

Бухгалтерская отчетность сформирована по результатам деятельности ООО «Пансионат с лечением «Лазуревый берег» 2024-2025гг..

Доходы Пансионата подразделяются на доходы от сдачи имущества в аренду, от продажи коммунальных услуг (вода, добываемая из собственных скважин) от продаж оказываемых услуг. Выручка от реализации определяется по мере отгрузки и предъявлению покупателю расчетных документов.

Расходы от основных видов деятельности относятся на расходы будущих периодов с использованием счета «97»

Расходы от прочих видов деятельности относятся на себестоимость реализованных услуг.

Материальная база по состоянию на 01.01.2025г. и состоит:

-Номерной фонд пансионата составляет 500 койко-мест, максимальная загрузка пансионата позволяет размещение 600 человек за счет дополнительных койко-мест.

- Общежитие, в котором проживают бывшие сотрудники пансионата.

- Танцплощадка

- Спортплощадка

- Медицинский пункт

- Пляж и пляжные сооружения

По данным бухучета за 2025 год пансионатом получены доходы в сумме **5324,0 тыс. рублей с учетом НДС**, в том числе :

- от коммунальных услуг	426,2 тыс. руб.
- от аренды имущества	4731,8 тыс. руб.
- от прочих услуг	11,0 тыс. руб.
- от субарендной платы за землю	155,0 тыс. руб.
- от основной деятельности дохода	нет, т.к. пансионат этой деятельностью не занимался.

В том числе НДС:

- коммунальные услуги 71,0 тыс. руб.

- аренда имущества 788,6 тыс. руб.

- прочие услуги 1,8 тыс. руб.

- субарендная плата за землю 25,9 тыс. руб.

Доходы без НДС, отраженные в ф.2 стр. 2110 составляют – **4436,7тыс. руб.**

В том числе НДС:

- коммунальные услуги 71,0 тыс. руб.

- аренда имущества 788,6 тыс. руб.

- прочие услуги 1,8 тыс. руб.

- субарендная плата за землю 25,9 тыс. руб.

По данным бухучета расходы отраженные в ф.2 стр.2120 и 2220 за 2025 год составили - 4572 тыс. руб.

- от сдачи имущества в аренду	-4528 тыс. руб.,
- от коммунальных услуг	- 48,0 тыс. руб.
- от субарендной платы за землю	- 0,0 тыс. руб.
- от прочих услуг	- 0,0 тыс. руб.

В том числе:

материальные затраты

- 13 тыс. руб.

затраты на оплату труда

- 1355тыс. руб.

отчисления на социальные нужды

- 415 тыс. руб.

амортизация

- 293 тыс. руб.

прочие расходы

-2500 тыс. руб.

Итого : Прибыль (убыток) от продаж, отражаемый в ф.2 стр. 2200 составил –(141) тыс. руб.

Прочие доходы, отраженные в ф.2 стр.2340 составляют -7,0 тыс. руб.

**Прочие расходы, отраженные в ф. 2 стр.2350 составили - 53,9 тыс. руб.
В том числе:**

- услуги Банка	- 17,3 тыс. руб.
- Пени, штрафы по налогам	- 2,0тыс. руб.
- НДС с прочих расходов	- 2,9 тыс. руб.
-Дебит.Задолж.по сроку давности	-31,7 тыс. руб.

Убыток от прочих доходов и расходов составил : - 46,9 тыс. руб.

**ИТОГО Убыток до налогообложения составил - 186,2 тыс. руб.
в том числе:**

- от сдачи имущества в аренду получен убыток	- 584,8 тыс. руб.
- от прочих доходов и расходов получен убыток	- 46,9 тыс.руб.
-от субарендной платы получена прибыль в сумме	- 129,1 тыс.руб
- от коммунальных услуг получена прибыль в сумме	- 307,2 тыс. руб.
- от прочих услуг получена прибыль в сумме	- 9,2 тыс. руб.

**Отложенный налог на прибыль составляет - 186,2 тыс. руб.
(затраты в налоговом учете больше, чем в бух. учете)**

Чистый убыток отраженный в ф. стр.2400 составил (186-186 тыс.руб.) - 0 тыс. руб.

Бухгалтерская отчетность сформирована по результатам деятельности ООО «Пансионат с лечением « Лазуревый берег» 2024-2025гг..

Внеоборотные активы: уменьшились на 293 тыс.руб

Основные средства на 31.12.2025г. составляют 29446,0 тыс. руб. Остаточная стоимость Основных средств составила 11637,0 тыс. руб. Накопленная амортизация составила 17809тыс.руб. снижение остаточной стоимости объясняется начислением амортизации за 2025 г. в сумме- 293 тыс. руб. Переведены в малоценное оборудование емкости в сумме 190,0 тыс. руб., станок деревообрабатывающий в сумме 10,0 тыс. рублей и зеленные насаждения в сумме 41,0 тыс. руб. Накопленная амортизация по ним составляет 241 тыс. руб. Остаточная стоимость равна нулю.

Незавершенное строительство составляет в сумме 86182 тыс. руб.

Отложенный налоговый актив увеличился на 3442 тыс. руб. это связано с тем, что в налоговом учете получены убытки в сумме 13735,5 тыс. руб

Оборотные активы: увеличились на 15070,0 тыс. руб.

Дебиторская задолженность по сравнению с прошлым годом уменьшилась на 1141,0 тыс.руб. в том числе:

Расчеты с разными дебиторами увеличились на 332 тыс.руб. Это связано с текущей деятельностью по оплате коммунальных услуг.

Расчеты с покупателями и заказчиками увеличились на 752,0 тыс. руб.,

Поставщики снизились на 2142 тыс. руб. связано с текущей деятельностью

Расчеты по налогам снизились на 27 тыс. руб..

Расчеты с подотчетными лицами снизились на 56,0 тыс. руб.

Денежные средств увеличились на 1089,0 тыс.руб.. руб. Связано с текущей

Финансовые вложения увеличились на 2204,0 тыс. руб. это связано с дебиторской задолженностью и переуступкой право требования долга.

Прочие оборотные активы увеличились на 12919 тыс. руб. Это расходы будущих периодов, которые будут отнесены на расходы при получении дохода, а так же

не допустить снижение стоимости чистых активов ниже величины минимального уставного капитала, расходы произведенные пансионатом, с 2005-2025г. относятся по данным бухгалтерского учета на счет 97 счет «Расходы будущих периодов» которые составляют на 31.12.2025г. в сумме 294761 тыс. руб.

в том числе:

	<u>2006-2025г.г.</u>	-
- материальные затраты	8118 тыс. руб.	.
- затраты на оплату труда	5207 тыс. руб.	-
- отчисления на социальные нужды	1306 тыс. руб.	-
- амортизация	2156 тыс. руб.	-
- прочие затраты	277974 тыс. руб.	- .
в том числе прочие расходы:		
- арендная плата за землю	8752 тыс. руб.	.
- налог на землю	2768 тыс.руб.	
- налог на имущество	3313 тыс.руб.	
- водный налог	29 тыс.руб.	
- транспортный налог	37 тыс.руб.	
- платежи за акваторию черного моря	76 тыс.руб.	
- госпошлина	180 тыс.руб.	
- проценты по займам	135205 тыс.руб.	
- содержание и ремонт зданий	5104 тыс.руб.	
-компенсация на приобретение жилья	3300 тыс.руб	
Аудиторские услуги	160 тыс. руб.	
- субарендная плата за землю	6252 тыс.руб.	
развитие города	6301 тыс.руб.	
юридические услуги	1803 тыс.руб.	
Прочие	104694,0 тыс. руб.	
-		

Вышеперечисленные затраты были отнесены на расходы будущих периодов и будут списаны при получении дохода, как расходы не давшие продукцию, т.е. на «Прочие расходы» (Приказ №28 от 30.06.2007 г.).

Капитал и резервы составляют 11534,0 тыс. руб. без изменений.

Долгосрочные обязательства увеличились на 4139,0 тыс.руб.

В том числе:

Займы и кредиты: увеличились на 883,0 тыс.руб. предоставлены физическими лицами на пополнение оборотных средств.

Поступило в 2025 году –883 тыс.руб.,

Возвращено –0,0 тыс.руб.

Заемные средства использованы на ведение текущей деятельности.

Уплата %% по заемным средствам производится в сроки предусмотренные договором займа. %% по заемным средствам признаются в том отчетном периоде в котором они произведены учитываются в составе прочих расходов и отражаются по Дт. Счета 97» Расходы будущих периодов» и Кт. счета » 67.04»

Заемные средства находящиеся в распоряжении организации, срок которых по договору займа превышает 12 месяцев, до истечения указанного срока считаются в составе долгосрочной задолженности.

Начислено %% в 2025 г. В сумме-13813 тыс. руб. Выплачено процентов по заемным средствам в сумме 365 тыс. руб. Остаток процентов по заемным средствам на 31.12.2025г. составляет в сумме 106126 тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства увеличились на 3256 тыс. руб., за счет затрат отраженных больше в налоговом учете, чем в бухгалтерском учете, которые отражаются по счету Дт.68/04 кт сч.77

Краткосрочные обязательства увеличились на 14080 тыс.руб.

В том числе:

-поставщики и подрядчики увеличились на 48 тыс.руб.
-Задолженность по оплате труда увеличилась на 337 тыс. руб.
-расчеты по налогам и взносам увеличились на 295 тыс. руб.
-прочие кредиторы увеличились на 47 тыс. руб.
-проценты по заемным средствам увеличились 13448 тыс.руб.

В налоговом учете организация определяет доходы и расходы методом начисления, в соответствии с п. 8ст.272, абз.2п.4ст.328 НК РФ «внереализационные расходы» в виде процентов по займам и отражаются в налоговом учете ежемесячно.

Сверхнормативные проценты не учитываются для целей налогообложения прибыли (п.1ст.252,п.8 ст.270 НК РФ.), при этом возникают ежемесячно постоянные разницы, это постоянные налоговые обязательства (п.п.4,7 Положения по бухучету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденного Приказом Минфина России от 19.11.2002г.№114 н).

ООО «Пансионат с лечением «Лазуревый берег» имел:

- на правах договора аренды, земельный участок, на котором расположен пансионат, общей площадью 159068 м², согласно ПОСТАНОВЛЕНИЯ арбитражного суда кассационной инстанции по делу № А32-5137/2022 от 06.2023г. договор от 25.11.2015 №4000005125 с кадастровым номером 23:40:0402010:20 заключенный между администрацией и муниципальным образованием город-курорт Геленджик расторгнут

В 2025 год за использование земельного участка Пансионатом расчеты не проводились.

ООО «Пансионат с лечением «Лазуревый берег» имеет:

- на правах договора аренды, земельный участок для пляжа и пляжных сооружений, общей площадью 3736 м², сумма арендной платы составляет 168,7 тыс. руб.

(согласно расчета муниципального образования город-курорт Геленджик)

- на правах договора субаренды, земельный участок для размещения «Общекурортного бульвара с объектами досуга и общественного питания», площадью 6225 м², оплата не производилась, так как ООО «Онлайн» подала исковое заявление на расторжение договора субаренды.;

- на правах договора субаренды для благоустройства пляжа, земельный участок площадью 2698 м², сумма субарендной платы составляет 69,5 тыс. руб. в том числе НДС- 11,6тыс. руб. Оплата произведена за 1 кв.2025г. ООО «Онлайн» подала исковое заявление на расторжение договора субаренды.

В ходе сравнения начисленных и уплаченных налогов за 2024 – 2025 годы, по итогам 2025 года установлено, что в целом по пансионату **начисление налогов и платежей увеличилось на 5873,9 тыс. руб.**, в т.ч.:

	Начислено в 2024г	Начислено в 2024г.
-Аренд. плата за землю под П-т	5797,3 тыс.руб.	0,0 тыс. руб.
Аренд. плата за землю под п	148,4 тыс.руб.	168,7 тыс. руб.
НДС-	898,5 тыс.руб.	887,3 тыс.руб.
НДФЛ -	121,9 тыс.руб.	176,2 тыс. руб.
Водный налог-	7,1 тыс.руб.	20,4 тыс. руб.
Транспортный налог	3,6 тыс.руб.	3,6 тыс. руб.

Налог на имущество	265,0 тыс.руб.	266,8 тыс. руб.
Плата за акватории черного моря	18,1 тыс.руб.	21,7 тыс.руб.
Внебюджетные платеж	— 283,1 тыс.руб.	414,5 тыс. руб.
Всего начислено:	— 7540,0 тыс.руб.	1959,2 тыс. руб.

Снижение начисления налогов в сумме 5580,9 тыс. руб. объясняется отсутствием арендной платы за землю, так как земля отошла Федерации.. Налог на имущество снизился за счет начисленной амортизаций. Увеличение страховых взносов и НДС объясняется тем что была выплачена премия в декабре месяце 2025г.

Баланс «Пансионат с лечением «Лазуревый берег» по состоянию на 01.01.2024 г. составил 577303 тыс.руб., а по состоянию на 31.12.2024г. –595619 тыс.руб. Бухгалтерский учет ведется в разрезе видов деятельности согласно ПБУ. Итоги баланса имеют тенденцию к увеличению.

Бухгалтерский учет ведется согласно ПБУ №6/01-2022, ПБУ №18,02:9/99; ПБУ №10/99 но ввиду изменения законодательных и иных нормативных актов и разработкой новых способов ведения учета на период строительства и реконструкции, у пансионата на этот период возникли убытки, что отразилось на финансовом результате общества (цель – не допускать уменьшения стоимости чистых активов меньше величины минимального уставного капитала, указанной в статье 26 ФЗ РФ – 100,0 тыс.руб. (100 x 1000раз), поэтому косвенные расходы произведенные пансионатом, списываются на расходы будущих периодов (сч.97), и которые будут списываться по мере получения дохода в течение 10 лет (после окончания реконструкции), и в бухгалтерском учете они отражаются как налогооблагаемые временные разницы, т.е. отложенное налоговое обязательство и отражаются в бухучете Дт сч. 68/3, Кт 77.

Доходы по бухгалтерскому учету соответствуют данным налогового учета и составляют -4437,0 тыс. руб. **По сравнению с прошлым годом доходы снизились на 56,2 тыс.руб., в том числе:**

аренда имущества	-	257,6 тыс.руб.снизилась
коммунальные услуги	-	169,1 тыс.руб. увеличилось
Субаренда земельного участка	-	32,3 тыс.руб. увеличилась

Налоговый учет ведется согласно НК РФ гл. 25 в разрезе плана счетов. Амортизация по данным налогового учета начисляется линейным методом в разрезе , амортизационных групп согласно НК РФ ст.ст. 256-258., подразделяются на прямые и косвенные расходы, которые относятся на затраты. Косвенные расходы, связанные с производством и реализацией, списываются в налоговом учете согласно ст. 253 НК РФ, относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором были произведены эти затраты.

По статьям затрат ведутся итоговые аналитические регистры. Регистры состояния единиц налогового учета ведутся по данным бухгалтерского учета., с использованием программы-1С.

Активная и пассивная части баланса соответствуют журналам- ордерам, которые выдаются на бумажный носитель .

Определением Геленджикского городского суда от 14.05.2024г. были приняты меры по обеспечению иска в виде:

-ареста на земельный участок с кадастровым номером 23:40:0402010:20 и объектов недвижимости.

Постановлением Федеральной службы судебных приставов СОСП по Краснодарскому краю №1 ГМУ ФССП России от 11/12.2025г. за №98023/25/792281 (дело №2-2566/2024) возбуждено исполнительное производство и был наложен арест на денежные средства ООО «Пансионат с лечением»Лазуревый берег» Из за этого не оплачены налоговые платежи в сумме 429,0тыс. руб. (Находятся в картотеке).

Управляющий директор

Н. К. Ключков

Главный бухгалтер

Д. И. Балабанова

