

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АО «САНАТОРИЙ «АЙ-ПЕТРИ»  
ЗА 2025 ГОД**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности АО «Санаторий «АЙ-ПЕТРИ» за 2025г., сформированной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

Данная бухгалтерская отчетность является первоначально представленной бухгалтерской отчетностью.

**1. Общие сведения**

Акционерное общество Санаторий «АЙ-ПЕТРИ» (далее по тексту – Общество) создано в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Крым, в Единый Государственный реестр Юридических лиц внесена запись о юридическом лице – Обществе, за ОГРН 1169102093797 (лист записи ЕГРЮЛ).

Общество поставлено на учет в Инспекции Федеральной налоговой службы № 8 по Республике Крым 29.12.2016 г., присвоен идентификационный номер налогоплательщика 9103082749 КПП 910301001.

Общество является коммерческой организацией.

Общество является участником свободной экономической зоны Республики Крым. Свидетельство о включении юридического лица, в единый реестр участников свободной экономической зоны, за регистрационным номером 82А2017001177 от 28 декабря 2017 года.

**Юридический адрес:** 298671, Россия, Республика Крым, город-курорт Ялта м.о., пгт Кореиз, шоссе Алупкинское, д. 15

**Основные виды экономической деятельности:**

- Деятельность санаторно-курортных организаций (ОКВЭД 86.90.4)
- Деятельность в области медицины прочая (ОКВЭД 86.90)
- Деятельность физкультурно-оздоровительная (ОКВЭД 96.04)
- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20)
- Аренда и лизинг автотранспортных средств (ОКВЭД 77.3)
- Деятельность предприятий общественного питания по прочим видам организации питания (ОКВЭД 56.29)
- Деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта, не включенная в другие группировки (ОКВЭД 49.39);

**Органы управления Обществом:** Общее собрание акционеров

**Единоличный исполнительный орган –** Генеральный директор

**Генеральный директор** - управляющая организация АО «Санаторий «Ай-Петри» - ООО «УК «Визант Групп»

#### **Численность работников**

№ п/п	Показатель	На конец отчетного периода	На конец прошлого периода	Изменение (уменьшение)
1	Среднегодовая численность работающих за отчетный период, чел.	201	204	-3
2	Численность работающих на отчетную дату, чел.	194	193	+1

**Участником Общества** по состоянию на 31.12.2025 является:

Состав учредителей (участников, акционеров)	Резидент/ нерезидент РФ	Доля, %
Ротенберг Аркадий Романович	резидент	100

Держателем реестра акционеров акционерного общества является регистратор Акционерное общество «ВТБ Регистратор» (ОГРН 1045605469744).

#### **Информация об аудиторе Общества:**

Наименование: акционерное общество «Русское общество содействия КОНСАЛТИНГ» (сокращенное – АО «РОСКОНСАЛТИНГ»). Вознаграждение по договору оказания аудиторских услуг составляет 240 тыс. руб.

**Уставный капитал Общества** по состоянию на 31.12.2024; на 31.12.2025 составляет 224 722 тыс. руб., разделённый на 2 247 222 штук обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 руб. каждая. Акции полностью оплаченные.

Бухгалтерский учет в Обществе организован в соответствии с требованиями законодательства РФ о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства РФ и органов, которым федеральными законами предусмотрено право регулирования бухгалтерского учета.

Общество в рамках бухгалтерской отчетности за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 представляет:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах (в табличной и текстовой формах).

Бухгалтерская отчетность на 31.12.2025 составлена в соответствии с правилами, установленными ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность".

В отчетном периоде Общество не имело филиалов и представительств.  
По состоянию на 31.12.2025 г. Обществом зарегистрированы обособленные подразделения, не выделенные на отдельный баланс:

№ п/п	Наименование обособленного подразделения	Местонахождение
1	Обособленное подразделение Комплекс "Багатель"	298671, Россия, Крым Респ, город-курорт Ялта м.о., пгт Кореиз, ш Алушкинское, д. 40

### **Последовательность содержания и формы бухгалтерской отчетности**

Организация при составлении бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним придерживалась принятых ею их содержания и формы последовательно от одного отчетного периода к другому.

### **Сопоставимость данных бухгалтерской отчетности**

Данные за период, предшествующий отчетному, сопоставимы с данными за отчетный период. Существенные корректировки данных за период, предшествующий отчетному, не осуществлялись.

### **Показатели об отдельных видах активов, обязательств, доходов, расходов и хозяйственных операций**

Существенные показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности и если без знания о них заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности. В случае несущественности каждого из таких показателей они приводятся в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах общей суммой с раскрытием информации о них в пояснениях.

### **Соблюдение запрета на зачет между статьями активов и пассивов, прибылей и убытков**

В бухгалтерской отчетности не допускался зачет между статьями активов и пассивов, статьями прибылей и убытков, кроме случаев, когда такой зачет предусмотрен соответствующими положениями по бухгалтерскому учету.

### **Соблюдение правила о включении в бухгалтерский баланс числовых показателей в нетто - оценке, т.е. за вычетом регулирующих величин**

Бухгалтерский баланс включает числовые показатели в нетто-оценке, т.е. за вычетом регулирующих величин.

### **Дополнительная информация, сопутствующая бухгалтерской отчетности**

Дополнительная информация, сопутствующая бухгалтерской отчетности и полезная для заинтересованных пользователей при принятии экономических решений, отсутствует.

### ***2. Существенные аспекты учетной политики и представление информации в бухгалтерской отчетности.***

### **Объем раскрытия информации об учетной политике**

Данная бухгалтерская отчетность является бухгалтерской отчетностью и подлежит публикации в полном объеме. Положения учетной политики раскрыты в данной отчетности в соответствии с нормативными актами по бухгалтерскому учету.

При оценке статей бухгалтерской отчетности организация обеспечила соблюдение допущений и требований, предусмотренных Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" ПБУ 1/2008

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в том числе на основе Учетной политики в целях бухгалтерского учета, Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативно-правовыми актами; Федеральных стандартов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

Принятая учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому. Учетная политика составлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у руководства Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

#### **Отступления от допущений, предусмотренных федеральными стандартами бухгалтерского учета, сделанные в связи с раскрытием отчетности в соответствии с требованиями МСФО**

Организация не является организацией, раскрывающей финансовую отчетность, составленную в соответствии с МСФО.

#### **Отступления от правил, установленных пунктами 7 и 7.1 ПБУ 1/2008**

Исключительные случаи, когда формирование учетной политики в соответствии с пунктами 7 и 7.1 ПБУ 1/2008 приводит к недостоверному представлению финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и движения денежных средств, отсутствуют.

#### **Досрочное применение нормативных актов по бухгалтерскому учету**

Нормативные акты по бухгалтерскому учету досрочно не применялись.

#### **Дополнительная информация об учетной политике**

Дополнительные сведения об учетной политике организации, которые необходимы пользователям бухгалтерской отчетности для реальной оценки финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и изменений в ее финансовом положении, отсутствуют.

Денежные потоки по расчетам с поставщиками, персоналом, подотчётными лицами показаны в Отчете о движении средств показаны свернуто в соответствии с п. 17 ПБУ 23/2011.

Обществом с 01.01.2025г. применяется Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденный приказом Министерства финансов Российской Федерации от 4 октября 2023 г. № 157н"

В случае если применяемый в отношении обязательной статьи рациональный способ бухгалтерского учета заключается в не формировании данных, Общество проставляет по этой строке прочерк (ввиду отсутствия технической возможности исключения строки из формы). (п. п. 9, 66 ФСБУ 4/2023, Рекомендация Р-168/2025-КлР "Несущественная статья минимального перечня" Фонд "НРБУ "БМЦ").

## **2.1 Основные средства**

Основные средства учитываются в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Капитальные вложения в течение 2025 года осуществлены в размере 92 596 тыс. руб. Капитальные вложения в течение 2024 года осуществлялись в размере 249 341 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2025 незавершенные капитальные вложения в основные средства составили 7 906 тыс. руб. (Таблица № 4.5 Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах).

Объекты основных средств после признания оцениваются по первоначальной стоимости. Срок полезного использования определяется в соответствии с п. 9 ФСБУ 6/2020, а также на основании паспорта объекта, иных технических документов, на основании экспертной оценки технических служб Общества.

Способ начисления амортизации для всех групп основных средств - линейный.

В отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными пунктом 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость ниже 40 тыс. руб., не применяются положения стандарта ФСБУ 6/2020. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете; прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Признаки обесценения основных средств по состоянию на 31.12.2025 не выявлены.

Информация о наличии и движении основных средств по группам и соответствующей накопленной амортизации представлена в Таблице № 4.1 Наличие и движение основных средств Табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### **Арендованные основные средства.**

Аренду на срок не больше 12 месяцев и по договорам на неопределенный срок можно учитывать на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке, указанной в договоре аренды, по инвентарному номеру арендодателя. При отсутствии в договоре стоимости и инвентарного номера в стоимостной оценке 1 рубль за собственным инвентарным номером. Списывать арендную плату в расходы.

При аренде на срок больше 12 месяцев надо отразить право пользования активом и обязательство по аренде.

В отчетном периоде Общество арендовало следующие объекты основных средств:

<i>Арендодатель</i>	<i>Номер договора</i>	<i>Вид арендуемого имущества</i>	<i>Срок окончания аренды</i>	<i>Вид обязательств</i>	<i>Проценты по аренде начисленные за 2024 год</i>	<i>Проценты по аренде начисленные за 2025 год</i>	<i>Процентная ставка</i>
Департамент земельных и имущественных отношений	№376 80/090/2017-3 от 31.05.2017 аренда пляж 90:25:040103:525	договор аренды земельного участка 90:25:040103:525 (пляж)	31.05.2027	долгосрочный	114	90	10,0
Департамент земельных и имущественных отношений	№ 940 от 09.06.2020 аренда з/у 90:25:040103:6496	участок аренда з/у 90:25:040103:6496	01.06.2069	долгосрочный	335	379	10,0
Департамент земельных и имущественных отношений	№ 874 от 30.12.2019 аренда з/у 90:25:040103:214	аренда з/у 90:25:040103:214	01.08.2060	долгосрочный	192	218	10,0
Санаторий «ДЮЛЬБЕР»	Договор №ДЛБ-2024-119 от 01.03.2024	Договор аренды (аренда спальн.корпусов М.П.)	01.12.2039	Долгосрочный	-	233	10,0
Департамент земельных и имущественных отношений	АП-2024-606 от 23.10.2024 (переуступка прав по договору аренды земельного участка )	(переуступка прав по договору аренды земельного участка )	12.02.2053	долгосрочный	1	8	10,0
Департамент земельных и имущественных отношений	АП-2024-607 от 23.10.2024 (переуступка прав по договору аренды зем. участка)	(переуступка прав по договору аренды зем. участка)	14.03.2071	долгосрочный	4	57	10,0
МИНИМУЩЕСТВО	1161 от 01.02.2018	аренда КПП,лежаки,склад лит О Ай-Петри	01.01.2067	долгосрочный	275	379	10,0
Всего:					921	1364	

Обязательство по аренде оценивается Обществом как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется Обществом путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с применением ставки 10%, как средняя ставка по имеющимся долговым обязательствам арендатора. Общество считает, что при использовании данной ставки приведенная стоимость будущих арендных платежей становится равна справедливой стоимости предмета аренды.

## **2.2 Финансовые вложения**

Финансовые вложения в Обществе учитываются по фактическим затратам на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость. Долговые ценные бумаги, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, учитываются по первоначальной стоимости.

Финансовые вложений, по которым не определяется рыночная стоимость, при их выбытии оцениваются по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, в Обществе отсутствуют.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

В учете Общества отсутствуют ценные бумаги и финансовые вложения, обремененные залогом. Долговые ценные бумаги в обществе отсутствуют.

В 2025г. списаны акции обыкновенные бездокументарные АБ "Столичный" г. Киев в количестве 142 729 шт. на сумму 420 тыс. руб. за счет созданного в 2017г. резерва под обесценение этих акций.

По строке 1170 «Финансовые вложения» отражена долгосрочная задолженность по выданным займам на 31.12.2025г. в сумме 106 438 тыс. руб. На 31.12.2024г. показатель по строке «Финансовые вложения» составил 109 200 тыс. руб.

По строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» отражена краткосрочная задолженность по выданным займам на 31.12.2025г. в сумме 219 923 тыс. руб. На 31.12.2024г. показатель по строке «Финансовые вложения» составил 98 513 тыс. руб.

В составе финансовых вложений отражены займы, выданные:

Заемщик, договор, ставка	Срок погашения
ФЛ	
Договор займа №АП-2025-581 от 29.10.2025 (8,25% годовых)	29.10.2027
Заемщик №1	
Договор № АП-2025-576 от 05.11.2025 (% ключ. ставка)	01.04.2026
Заемщик №2	
01-04/1 от 21.01.2022 (8,5% годовых)	31.12.2026
№б/н от 17.12.2021 (6,75% годовых)	31.12.2026
договор займа №ДР-23-001-АПТсп от 30.12.2022 (7,5% годовых)	31.12.2026
Заемщик №3	
№б/н от 30.09.2021 (6,75% годовых)	31.12.2026
Заемщик №4	
договор №ВГ-2023-159 от 29.09.2023 (13% годовых)	31.12.2028
Заемщик №5	
№10 от 11.11.2019 (8,5% годовых)	31.10.2028
№б/н от 04.10.2021 (6,75% годовых)	31.10.2028
№б/н от 25.02.2022 (9,5% годовых)	31.10.2028
Договор займа № 13 от 14.09.2020 (6% годовых)	31.10.2028
договор займа от 22.11.2021 (6,75% годовых)	31.10.2028

Информация о наличии и движении финансовых вложений представлена в Таблице № 5.1 Наличие и движение финансовых вложений Табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### **2.3 Отложенные налоговые активы**

Отложенный налоговый актив – это та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего к уплате в бюджет в следующем за отчетным или последующих отчетных периодах (п.14 ПБУ 18/02).

В рамках деятельности Общества на 31.12.2025г данный актив по строке 1180 «Отложенные налоговые активы». составляет 7 577 тыс. руб., сформировавшийся при

создании (увеличении) убытка прошлых лет, резерва сомнительной задолженности, арендных обязательств, а также с отражением различных способов учета основных средств. На 31.12.2024г. показатель «Отложенные налоговые активы» составляет 4 496 тыс. руб.

#### **2.4 Прочие внеоборотные активы**

Обществом в 2025г. выдавались авансы поставщикам и подрядчикам на капитальные вложения, на 31.12.2025г. остаток авансов составил 64 008 тыс. руб. На 31.12.2025г. показатель по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» составил 65 348 тыс. руб. На 31.12.2024г. показатель «Прочие внеоборотные активы» составляет 835 тыс. руб. Кроме авансов по данной строке отражены затраты с равномерным погашением и сроком погашения более 12 месяцев.

#### **2.5 Запасы**

Запасы учитываются в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

Аналитический учет материалов ведется в разрезе мест нахождения, материально ответственных лиц, видов материалов.

Общество применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

Способ оценки себестоимости запасов при их отпуске в производство и ином выбытии - по средней себестоимости.

По состоянию на 31.12.2025 г. не выявлено превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи Резерв под обесценение запасов по итогам инвентаризации не создавался.

По строке 1210 «Запасы» отражена стоимость запасов на 31.12.2025 в размере 46 181 тыс. руб., на 31.12.2024 в размере 22 767 тыс. руб.

Информация о наличии и движении запасов за отчетный период представлена в Таблице 6.1 Наличие и движение запасов Табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **2.6 Налог на добавленную стоимость**

По строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» отражена сумма не зачтенного НДС по приобретенным ценностям по состоянию на 31.12.2025 в размере 119 тыс. руб., на 31.12.2024 в размере 124 тыс. руб.

#### **2.7 Дебиторская задолженность.**

Дебиторская задолженность, отраженная в строке бухгалтерского баланса 1230 «Дебиторская задолженность», в размере 118 951 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025 является краткосрочной.

В составе расчетов с покупателями учтена текущая задолженность в сумме 2 843 тыс. руб.

В составе расчетов с поставщиками и подрядчиками учтены суммы в виде авансов, предварительной оплаты, уплаченных Обществом в связи с приобретением товаров и услуг, в размере 36 729 тыс. руб.

Задатки, связанные с приобретением, созданием, переработкой запасов, Обществом не выдавались. Векселя во взаиморасчетах с поставщиками в отчетном периоде не использовались.

Сомнительная задолженность за 2025 г составила 750 тыс. руб. по авансам выданным. Под сомнительную задолженность создан резерв в размере 100% от суммы задолженности. За 2024г. резерв сомнительной задолженности уменьшился на 2 192 тыс. руб. и составил на 31.12.2024г. сумму 997 тыс. руб.

Организация ежегодно создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Отчисления в резерв сомнительных долгов отражаются ежегодно.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется исходя из величины просроченной задолженности, не обеспеченной залогом.

Организация создает резерв по сомнительным долгам в бухгалтерском учете, принимая во внимание накопленный опыт по погашению просроченной дебиторской задолженности. Размер резерва устанавливается в зависимости от срока просроченной задолженности (в таблице) и иных финансовых показателей должника.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 7.1 Наличие и движение дебиторской задолженности Табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## **2.8 Денежные средства и денежные эквиваленты.**

Остаток денежных средств Общества отражен по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса, в том числе:

<b>Остаток денежных средств</b>	<b>Сумма в тыс. руб. на 31.12.2025</b>	<b>Сумма в тыс. руб. на 31.12.2024</b>
Касса организации	1 405	629
На расчетном счете и прочих счетах в банке	2 141	260 567
Прочие специальные счета	404 272	20 001
<b>Итого</b>	<b>407 818</b>	<b>281 197</b>

Учет денежных средств производится в соответствии с порядком ведения кассовых операций в РФ, утвержденным ЦБ РФ, ПБУ 3 /2006 «Учет активов и обязательств,

стоимость которых выражена в иностранной валюте» и иными нормативными документами.

В соответствие с п.16 ПБУ 23/2011, при заполнении Отчета о движении денежных средств за 2025 г., Общество применило правило свернутого отражения денежных потоков по косвенным налогам (НДС) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ.

Расшифровка строк отчета о движении денежных средств за 2025 год.

Денежные потоки от текущих операций:

Код 4119 «Прочие поступления» всего: 88 372 тыс. руб., в том числе:

Проценты по депозитам – 75 946 тыс. руб.

Возмещение коммунальных расходов – 11 189 тыс. руб.

Прочая реализация – 1 221 тыс. руб.

Штрафы, пени – 16 тыс. руб.

Код 4129 «Прочие платежи» всего: 57 713 тыс. руб., в том числе:

НДС свернуто – 50 827 тыс. руб.;

Прочие налоги – 3 972 тыс. руб.;

Расходы по банковскому обслуживанию - 488 тыс. руб.;

Прочие дебиторы и кредиторы – 2 426 тыс. руб.

Расшифровка строк отчета о движении денежных средств за 2024 год.

Денежные потоки от текущих операций:

Код 4119 «Прочие поступления» всего: 77 766 тыс. руб., в том числе:

Проценты по депозитам – 56 174 тыс. руб.

Возмещение коммунальных расходов – 7 125 тыс. руб.

Прочая реализация и возвраты – 14 467 тыс. руб.

Код 4129 «Прочие платежи» всего: 29 399 тыс. руб., в том числе:

НДС свернуто – 22 830 тыс. руб.;

Прочие налоги – 4 607 тыс. руб.;

Расходы по банковскому обслуживанию - 726 тыс. руб.;

Прочие дебиторы и кредиторы – 1 236 тыс. руб.

Взаимовязка показателей бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств:

Тыс. руб.

Бухгалтерский баланс на 31.12.2025 г.		Отчет о движении денежных средств за 2025 г.	
Показатель	Сумма	Показатель	Сумма
Графа «На 31 декабря отчетного года» строки 1250	407 818	Графа «За отчетный период» строки 4500	407 818

Графа «На 31 декабря предыдущего года» строки 1250	281 197	Графа «За предыдущий период» строки 4500	281 197
Графа «На 31 декабря года предшествующего предыдущему» строки 1250	284 856	Графа «За предыдущий период» строки 4450	284 856

К денежным эквивалентам Общество относит:

- депозиты до востребования и краткосрочные депозиты (до 3 месяцев).

К финансовым вложениям относятся:

- депозиты со сроком более 3 месяцев.

Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный ЦБ РФ на отчетную дату (п. 22 ПБУ 3/2006)

Составил на 31.12.2025 г.:

Доллары США за 1 ед. 78,2267 руб.

Евро за 1 ед. 92,0938 руб.

Китайский юань за 1 ед. 11,1592 руб.

## **2.9 Прочие оборотные активы.**

Прочая задолженность с равномерным сроком погашения, отраженная в строке бухгалтерского баланса 1260 «Прочие внеоборотные активы», в размере 16 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025 является краткосрочной. На 31.12.2024г. показатель «Прочие оборотные активы» составляет 83 тыс. руб.

## **2.10 Капитал и резервы**

Уставный капитал Общества по строке 1310 «Уставный капитал» бухгалтерского баланса составил 224 722 тыс. рублей.

Добавочный капитал Общества по строке 1350 «Добавочный капитал (без накопленной дооценки)» бухгалтерского баланса составил 120 000 тыс. рублей.

Резервный капитал Общества по строке 1360 «Резервный капитал» бухгалтерского баланса составил 11 236 тыс. рублей.

В 2025г. резервный капитал уменьшен на 1 209 тыс. руб. до уровня, соответствующего требованиям Устава, в других капиталах изменений не происходило.

## **2.11 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)**

Сумма накопленной по состоянию на 31.12.2025 нераспределенной прибыли (убытка) Общества показана по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» и составляет 1 125 134 тыс. руб., в том числе: финансовый результат отчетного периода – 286 774 тыс. руб.

В таблице представлены сравнительные показатели нераспределенной прибыли:

<b>Финансовый результат</b>	<b>Сумма, тыс. руб. на 31.12.2025</b>	<b>Сумма, тыс. руб. на 31.12.2024</b>	<b>Сумма, тыс. руб. на 31.12.2023</b>
-----------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

Нераспределенная прибыль по строке 1370	1 125 134	837 150	618 813
---	-----------	---------	---------

### 2.12 Отложенные налоговые обязательства

По строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» отражены отложенные налоговые обязательства, возникшие в результате различных способов учета основных средств и арендных обязательств в бухгалтерском и налоговом учете.

В таблице представлены сравнительные показатели 2024-2025гг.

<i>Наименование</i>	<i>Сумма, тыс. руб. на 31.12.2025</i>	<i>Сумма, тыс. руб. на 31.12.2024</i>
Отложенные налоговые обязательства 1420	6 901	4 236

### 2.13 Прочие долгосрочные обязательства

В строке 1450 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражены обязательства по аренде Общества на 31.12.2025 в размере 39 864 тыс. руб., на 31.12.2024 в размере 12 000 тыс. руб.

### 2.14 Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность, отраженная в строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса является краткосрочной (погашение планируется не позднее, чем в течение 365 дней после отчетной даты).

В таблице представлены сравнительные показатели 2024-2025гг.

<i>Наименование</i>	<i>показатель</i>	<i>Сумма, тыс. руб. на 31.12.2025</i>	<i>Сумма, тыс. руб. на 31.12.2024</i>
Кредиторская задолженность 1520	краткосрочная	125 838	102 304

Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты отсутствует.

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 8.1 Наличие и движение кредиторской задолженности Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### 2.15 Оценочные обязательства.

Общество создает оценочные обязательства по предстоящим отпускам. Расчет оценочного обязательства осуществляется по каждому сотруднику исходя из его среднего заработка и общего кол-ва дней неиспользованного отпуска на отчетную дату. Отчетной датой для формирования оценочного обязательства по предстоящим отпускам является последний день отчетного года.

Информация о наличии и движении оценочных обязательств в отчетном периоде представлена в Таблице 8.3 Оценочные обязательства Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В таблице представлены сравнительные показатели:

Наименование	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2025	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2024	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2023
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам по строке 1540	5 306	5 821	4 206

### **2.16 Выручка от реализации**

Согласно данным учетной политики Общества выручка от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признается по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей.

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи которых признается по мере готовности, в отчетном периоде в Обществе отсутствует.

Выручка, полученная в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, отсутствует.

Формирование показателя выручки от продаж отражено по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах на основании Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 утв. Приказом МФ РФ от 06.05.1999г. №32н.

В таблице представлены сравнительные показатели 2024-2025гг.

Наименование	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2025	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2024
Выручка по основному виду деятельности 2110	994 645	660 961

### **2.17 Себестоимость продаж**

Формирование показателя себестоимости продаж (далее - себестоимость) осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99 утв. Приказом МФ РФ от 06.05.1999г. №33н.

В таблице представлены сравнительные показатели Себестоимость продаж по основному виду деятельности 2024-2025гг.

Наименование	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2025	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2024
Себестоимость продаж по основному виду деятельности 2120	(582 954)	(336 043)

### **2.18 Коммерческие расходы**

Расходы на продажу полностью признаются в себестоимости реализованных работ и услуг ежемесячно списываются на счет 90.07 в полной сумме ежемесячно.

Расшифровка коммерческих расходов представлена в таблице: 2024-2025 г.г.

<b>Наименование расхода</b>	<b>Сумма, тыс. руб. на 31.12.2025</b>	<b>Сумма, тыс. руб. на 31.12.2024</b>
Агентское и комиссионное вознаграждение	(56 748)	(34 583)
Реклама	(3 035)	(1 904)
Оплата труда и страховые взносы	(6 018)	(3 362)
Материалы	(203)	-
Прочие расходы	(1 745)	(4 203)
<b>ИТОГО:</b>	<b>(67 749)</b>	<b>(44 052)</b>

### **2.19 Управленческие расходы**

Управленческие расходы отчетного периода полностью признаются в себестоимости реализованных работ и услуг и списываются на счет 90.08 «Управленческие расходы» по стр.2220 ежемесячно.

Расшифровка управленческих расходов представлена в таблице: 2024-2025 г.г.

<b>Наименование расхода</b>	<b>Сумма, тыс. руб. на 31.12.2025</b>	<b>Сумма, тыс. руб. на 31.12.2024</b>
ФОТ и взносы	(49 090)	(37 305)
Услуги управления и бухгалтерского сопровождения	(43 051)	(41 600)
Прочие налоги	(2 262)	(1 838)
Услуги сторонних организаций и прочие затраты	(15 257)	(8 127)
<b>Итого</b>	<b>(109 660)</b>	<b>(88 760)</b>

### **2.20 Проценты к получению**

В строке 2320 «Проценты к получению» отражены проценты по краткосрочным депозитам.

В таблице представлены сравнительные показатели 2024-2025гг.

<b>Наименование</b>	<b>Показатель</b>	<b>Сумма, тыс. руб. на 31.12.2025</b>	<b>Сумма, тыс. руб. на 31.12.2024</b>
Проценты к получению 2320	Краткосрочные депозиты, неснижаемый остаток	92 461	76 797

### **2.21 Проценты к уплате**

В строке 2330 «Проценты к уплате» отражены проценты.

В таблице представлены сравнительные показатели 2024-2025гг.

<b>Наименование</b>	<b>Сумма, тыс. руб. на 31.12.2025</b>	<b>Сумма, тыс. руб. на 31.12.2024</b>
Проценты к уплате 2330	(1 364)	(921)

В том числе: -проценты по аренде	(1 364)	(921)
-------------------------------------	---------	-------

## 2.22 Прочие доходы и расходы

Формирование показателей прочие доходы и расходы осуществляется в соответствии с

- ПБУ 9/99 «Доходы организации», утв. Приказом Минфина РФ от 06.05.1999г. №32н;
- ПБУ 10/99 «Доходы организации», утв. Приказом Минфина РФ от 06.05.1999г. №33н.

По строке 2340 «Прочие доходы» отчета о финансовых результатах за 2025г. в составе прочих доходов отражена сумма 1 201 тыс. руб.

Расшифровка прочих доходов (стр.2340) представлена в таблице: 2024-2025 г.г.

Наименование прочего дохода	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2025	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2024
Компенсация затрат по коммунальным услугам	217	147
Излишки	380	-
Прочие внереализационные доходы	10 923	10 258
Штрафы, пени, неустойки	4 277	2 138
Оценочные обязательства	3 217	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>19 014</b>	<b>12 543</b>

По строке 2350 «Прочие расходы» отчета о финансовых результатах за 2025г. в составе прочих расходов отражена сумма (6 404) тыс. руб.

Расшифровка прочих расходов представлена в таблице: 2024-2025 г.г.

Наименование прочего расхода	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2025	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2024
Расходы, связанные с выбытием имущества	(138)	(201)
Налоги и сборы (пени, штрафы)	(1 568)	(1 631)
Расходы на услуги банков	(4 554)	(4 736)
Расходы по аренде	(297)	(253)
Расходы на оплату труда	(2 718)	(1 447)
Прочие внереализационные расходы	(13 681)	(23 184)
<b>ИТОГО:</b>	<b>(22 956)</b>	<b>(31 452)</b>

## 2.23 Формирование показателя чистой прибыли отчетного периода

В результате финансово-хозяйственной деятельности организации за 2025 год сформировалась бухгалтерская прибыль (убыток) до налогообложения в размере 321 437 тыс. руб., которая указана по строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» отчета о финансовых результатах за 2025 год. За 2024г. «Прибыль (убыток) до налогообложения» составила 249 073 тыс. руб.

По строке 2410 «Налог на прибыль» отчета о финансовых результатах отражена сумма налога на прибыль за 2025г. в размере (34 663) тыс. руб., сформированная по данным бухгалтерского учета за отчетный период. За 2024г. налог на прибыль составил (30 736) тыс. руб.

Показатель чистой прибыли за 2025 г. сформирован Обществом по балансовому методу в соответствии с внесенными изменениями п. 2 приказа Минфина от 20.11.2018 № 236н в ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль». Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете (пункт 22 ПБУ 18/02). Ставка налога на прибыль в 2025 году составляла 6%, 13,5% и 25%.

Для участников свободной экономической зоны, включенных в единый реестр участников свободной экономической зоны с 01.01.2019г., установлена ставка по налогу на прибыль организаций, подлежащему зачислению в бюджет Республики Крым, в течение действия договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне в следующих размерах:

6 процентов - по виду осуществляемой деятельности ОКВЭД 86 «Деятельность в области здравоохранения»;

13,5 процента - по остальным видам осуществляемой деятельности в свободной экономической зоне.

(Закон Республики Крым от 29.12.2014 N 61-ЗРК/2014 "Об установлении ставки по налогу на прибыль организаций на территории Республики Крым")

Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2025 год (строка 2411 «Текущий налог на прибыль») составила: (35 078) тыс. руб. За 2024г. сумма начисленного налога составила (30 479) тыс. руб.

Сумма отложенного налога на прибыль составила 416 тыс. руб. — это сумма, которая изменяет величину налога на прибыль в бюджет в последующих отчетных периодах и включает в себя отложенные налоговые обязательства (ОНО) и отложенные налоговые активы (ОНА).

Отложенный налог на прибыль обусловлен возникновением/погашением вычитаемых и налогооблагаемых временных разниц и сформирован за счет:

Вид активов и обязательств	Отложенный налоговый актив		Отложенное налоговое обязательство	
	Признание	Погашение	Признание	Погашение
Материалы	-	-	104	59
Оценочные обязательства	44	189	163	20
Основные средства	1 294	1 229	2 301	3 760
Арендные обязательства	5 717	2 556	68	1 462
Расходы текущего периода	1 578	1 578	-	-
<b>Всего по видам активов и обязательств</b>	<b>8 633</b>	<b>5 552</b>	<b>2 636</b>	<b>5 301</b>
Эффект изменения временных разниц	3 081		2 665	
Отложенный налог			<b>416</b>	

Информация о расчетах по налогу на прибыль, раскрытая с учетом ПБУ 18/02:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		За 2025 г.	За 2024 г.
1	Прибыль (убыток) до налогообложения всего	321 437	249 073
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль	(19 286)	(14 944)
3	Постоянный налоговый расход (доход)	(15 377)	(15 791)
4	Расход (доход) по налогу на прибыль	(34 663)	(30 736)
5	Отложенный налог на прибыль	416	(260)
6	Текущий налог на прибыль	(35 078)	(30 479)

Показатель «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» стр.1370 представлен в сравнительной таблице:

<i>Наименование</i>	<i>Сумма, тыс. руб. на 31.12.2025</i>	<i>Сумма, тыс. руб. на 31.12.2024</i>	<i>Сумма, тыс. руб. на 31.12.2023</i>
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток 1370)	1 125 134	837 150	618 813

### **3 Информация о связанных сторонах**

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество осуществляет операции с контрагентами, которые являются связанными сторонами.

Для лучшего предоставления информации в пояснениях к бухгалтерской отчетности руководством Общества принято решение сгруппировать связанные стороны, что не противоречит требованиям ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» и пункта 46 ФСБУ 4/2023.

Перечень связанных сторон по состоянию на 31.12.2025:

№ п/п	Полное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Характер отношений со связанной стороной. Основание для признания связанной стороной.	Доля участия аффилированного лица в УК Общества, %
1.	Ротенберг Аркадий Романович	Акционер	100%
2.	ООО "УК "Визант Групп"	Управляющая организация (ЕИО) АО «Санаторий «АЙ-ПЕТРИ»»	-
3.	Шатова Нелли Борисовна	Генеральный директор ООО "УК "Визант Групп"	-

№ п/п	Полное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Характер отношений со связанной стороной. Основание для признания связанной стороной.	Доля участия аффилированного лица в УК Общества, %
4.	Организации группы, к которой относится Общество	Лица, принадлежавшие к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-

### 3.1 Операции со связанными сторонами.

За период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 выполнение работ, оказание услуг осуществлялось на общих основаниях и на обычных коммерческих условиях, в том числе между связанными сторонами.

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся операции:

- приобретение и продажа товаров, работ, услуг;
- финансовые операции, включая получение займов;
- другие операции.

Форма расчетов-безналичные платежи.

Номер п/п	Связанная сторона	Виды операций	Форма расчетов	Показатель	Объем операции, тыс. руб.	Сальдо операции на конец года, тыс. руб.
1	Управляющая организация (ЕИО)	Приобретение товаров, работ и услуг	безналичная	краткосрочные	(43 884)	(1 926)
		Продажа товаров, работ и услуг	безналичная	краткосрочные	240	-
		Предоставление займов	Безналичные	долгосрочные	5 765	24 835
		Проценты по займам	Безналичные	долгосрочные	3 697	6 237
2	Организации и группы, к которой относится Общество	Приобретение товаров, работ и услуг	безналичная	краткосрочные	(24 755)	(536)
		Продажа товаров, работ и услуг	Безналичная	краткосрочные	882	9
		Выдача займов	Безналичная	краткосрочные	97 600	-
		Возврат выданных займов	Безналичные	краткосрочные	(97 600)	-
		Проценты по выданным займам	Безналичные	краткосрочные	2 646	-

Стоимость нежилых помещений, переданных по договору аренды, соответствует рыночным ценам на соответствующие помещения.

### 3.2 Информация о бенефициарных владельцах.

Бенефициары	Резидент/ нерезидент РФ	Доля, %
Ротенберг Аркадий Романович	Резидент	100

### 3.3 Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу.

Вознаграждения, выплачиваемые Обществом основному управленческому персоналу, включают затраты по договору управления, заключенному с ООО УК «Визант Групп» (основание ПБУ11/2008, МСФО 24)

Все выплаты носят краткосрочный характер, вознаграждений в виде долгосрочных выплат не осуществлялись.

Размер вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу 2024-2025гг.

№ п/п	Показатель	Сумма, тыс. руб.		Изменение (прирост)
		2024г.	2025г.	
1	Краткосрочные вознаграждения	36 200	38 476	2 276

### Общая информация об акциях

Описание ценной бумаги	Номер государственной регистрации	Выпуск	Номинал	Всего	Голоса
Акция привилегированная именная (вып.1)	1-01-16412-А	1	100	2 247 222	100%
ИТОГО	-	1	100	2 247 222	100%

### Базовая прибыль (убыток) на акцию

Базовая прибыль на акцию в 2025 году

№ п/п	Показатель	За отчетный период	За прошлый период	Изменение
1	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб.	127,61	97,16	30,45
2	Величина базовой прибыли (убытка), используемых при расчете базовой прибыли (убытка) на акцию, тыс. руб.	286 7774	218 337	68 437
3	Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении, использованное при расчете базовой прибыли (убытка) на акцию, шт.	2 247 222	2 247 222	-

### Средневзвешенная прибыль (убыток) на акцию

Общество не имеет конвертируемых ценных бумаг, обществом не заключались договоры конвертации всех конвертируемых ценных бумаг акционерного общества в обыкновенные акции, а также договоры купли-продажи обыкновенных акций у эмитента по цене ниже их рыночной стоимости.

В этой связи разводненная прибыль (убыток) на акцию не рассчитывается.

### **Бухгалтерская отчетность**

Промежуточная бухгалтерская отчетность для представления органам управления, участникам, кредиторам и иным заинтересованным пользователям составляется с 1 января по отчетную дату периода, за который составляется такая отчетность.

Информация считается существенной, если ее пропуск или искажение могут оказать влияние на экономические решения, принимаемые пользователями на основе бухгалтерской отчетности.

Показатель является существенным, если его величина составляет 5% и более от показателя статьи отчетности. Показатели, составляющие менее 5% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению показателя по группе статей отчетности за отчетный год не менее чем на 5%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая к меньшему размеру искажения.

В отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним (в частности, результат от выбытия объекта основных средств) или несколькими аналогичными (в частности, курсовые разницы, результат переоценки внеоборотных активов, включаемый в доходы или расходы отчетного периода, результат обесценения внеоборотных активов и восстановления обесценения, включаемый в расходы или доходы отчетного периода) фактами хозяйственной жизни, зачитываются, за исключением случаев, когда:

- раздельное представление таких доходов и расходов способно повлиять на решения пользователей бухгалтерской отчетности;
- иной порядок представления показателей таких доходов и расходов установлен федеральными или отраслевыми стандартами.

### **4 Информация о прекращаемой деятельности (ПБУ 16/02).**

Руководство АО «Санаторий «АЙ-ПЕТРИ» не имеет намерений по прекращению деятельности Общества.

### **5 Учет государственной помощи (ПБУ 13/2000)**

Общество не получало государственной помощи в 2025 году.

### **6 Условные активы и условные обязательства**

В 2025 году в хозяйственной жизни Общества не возникало ситуаций, являющихся основанием для создания условных обязательств и условных активов.

### **8 Воздействия изменений на фондовом и валютных рынках**

В период проведения специальной военной операции на территории Украины (2022-2025 г.г.) некоторые страны ввели пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских компаний и банков, а также персональные санкции в отношении отдельных физических лиц.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся условий хозяйственной деятельности как на микро-, так и на макроуровне. Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

## **9 Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности**

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности на 31.12.2025 г. отсутствуют.

## **10 Непрерывность деятельности**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Руководство Общества предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, не имеет намерения или необходимости в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов, сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

## **11 События после отчетной даты**

События после отчетной даты, которые необходимо раскрыть в бухгалтерской (финансовой) отчетности, отсутствуют.

Генеральный директор  
ООО «УК «Визант Групп» -  
управляющей организации  
АО «Санаторий «Ай-Петри»

Н.Б. Шатова

25 февраля 2026г.

