

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

За Январь-Декабрь 2025

Организация: Общество с ограниченной ответственностью «Приморская»

Единица измерения: тыс. руб.

Адрес в пределах места нахождения: 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Соколова, дом 1

### 1. Общие вопросы

Основным видом деятельности организации является деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания, код ОКВЭД 55.10.

В 2025 году организация не осуществляла лицензируемые виды деятельности.

Организация не является членом саморегулируемых организаций.

Единоличным исполнительным органом организации является генеральный директор, действующий на основании Устава. В 2025 году управление осуществлял Диянов Александр Павлович, назначенный решением единственного участника от 13.06.2023 г. № 2/2023 на срок с 21.06.2023 г. по 19.06.2026 г.

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО «ЛСР» в рамках договора на оказание услуг № 95-ВУ от 26.11.2020 г.

У организации есть обособленное подразделение:

Таблица 1.1. Обособленное подразделение

№ п/п	Наименование	Адрес	Дата открытия	Дата закрытия
1	ОП по адресу: г. Сочи, Центральный р-н, ул. Орджоникидзе, д.27	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Орджоникидзе, д.27	18.09.2025	-

Средняя численность работающих за отчетный период составила: 0,49 человек.

Численность работающих на 31 декабря 2025 года: 3 человека.

### 2. Основные принципы учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с федеральными стандартами.

#### 2.1. Бухгалтерская отчетность

При составлении бухгалтерской отчетности применяются требования ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 4 октября 2023г. № 157н (далее – ФСБУ 4/2023).

Информация об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях раскрывается с учетом требований законодательства.

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах информация об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях раскрыта с учетом существенности, которая определяется совокупностью качественных и количественных факторов. В качестве количественного показателя существенными считаются суммы, составляющие не менее 10 % от показателя баланса или отчета о финансовых результатах.

## **2.2. Инвентаризация**

Инвентаризация активов и обязательств проводится в случаях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации.

С 01.04.2025г. инвентаризация проводится в соответствии с ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утв. Приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н.

Периодичность проведения инвентаризации:

- инвентаризация основных средств – не реже одного раза в три года;
- инвентаризация остальных активов и обязательств – не реже одного раза в год.

Время проведения каждой инвентаризации, состав инвентаризационной комиссии, перечень инвентаризируемых активов и обязательств определяется приказом руководителя организации или иным уполномоченным лицом.

## **2.3. Капитальные вложения**

Капитальные вложения принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н (далее – ФСБУ 26/2020).

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый объект основных средств или нематериальных активов.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также на восстановление объектов основных средств.

## **2.4. Основные средства**

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н (далее – ФСБУ 6/2020) по первоначальной стоимости.

Для основных средств установлен стоимостной лимит в размере 100 000 руб.

После признания объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Ежегодная (на конец отчетного года) переоценка объектов основных средств не проводится.

Самостоятельным инвентарным объектом признаются затраты на проведение планового капитального ремонта основных средств стоимостью более 10 млн. руб., производящегося с периодичностью более 12 месяцев (п. 10 ФСБУ 6/2020).

Применяется линейный способ начисления амортизации объектов основных средств для целей бухгалтерского учета исходя из срока полезного использования. Амортизация по объектам основных средств начисляется ежемесячно, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. Проверка основных средств на обесценение проводится перед составлением годовой отчетности. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

## **2.5. Нематериальные активы**

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утв. Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н (далее – ФСБУ 14/2022) по первоначальной стоимости.

Для нематериальных активов установлен стоимостной лимит в размере 100 000 руб.

После признания объекты нематериальных активов оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Стоимость объектов нематериальных активов не переоценивается (п. 19 ФСБУ 14/2022).

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом.

Проверка нематериальных активов на обесценение и учет изменения их балансовой стоимости вследствие обесценения проводится перед составлением годовой отчетности.

Элементы амортизации объектов нематериальных активов подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта нематериальных активов. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

## **2.6. Учет аренды**

При заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, организация оценивает указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина России от 16 октября 2018 г. № 208н (далее - ФСБУ 25/2018).

По договорам краткосрочной аренды, аренды на неопределенный срок, аренды имущества с низкой стоимостью (до 400 тыс. руб.) организация признает арендные платежи в составе текущих расходов. Аренда является операционной, финансовая аренда отсутствует.

## **2.7. Учет расходов будущих периодов**

Под расходами будущих периодов (далее – РБП) понимаются расходы, произведенные в отчетном периоде, относящиеся к следующим отчетным периодам, а именно:

- расходы на приобретение прав по лицензионным договорам на программное обеспечение (программные продукты) со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью менее 100 тыс. руб.;
- расходы на приобретение прав по лицензионным договорам на программное обеспечение (программные продукты) со сроком использования 12 месяцев и менее;
- расходы на имущество, личное страхование, страхование ответственности и рисков.

Стоимость объекта РБП формируется в момент принятия его к учету отдельно по каждому объекту учета.

РБП подлежат списанию на счета учета затрат ежемесячно и равномерно, в течение периода, к которому они относятся.

В случае расторжения договора, прекращения действия лицензии сумма РБП в части, не списанной на расходы, признается в составе расходов отчетного периода (аналогично ежемесячному списанию) единовременно для целей бухгалтерского и налогового учета.

## **2.8. Финансовые вложения**

Единицы учета финансовых вложений устанавливаются согласно Положению по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утв. Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н (далее – ПБУ 19/02).

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

В первоначальную стоимость финансовых вложений включаются все фактические затраты на их приобретение.

Организация применяет следующие способы оценки финансовых вложений при их выбытии:

- для активов, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки;
- для активов, по которым не определяется текущая рыночная стоимость – по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря каждого года при наличии признаков обесценения. В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация формирует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

## **2.9. Запасы**

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н (далее – ФСБУ 5/2019) по фактической себестоимости.

Оценка запасов при реализации и ином выбытии производится по средней себестоимости, за исключением объектов недвижимости, оцениваемых при выбытии по себестоимости каждой единицы.

В случае обесценения запасов создается резерв под обесценение (далее – Резерв).

Резерв начисляется ежеквартально. Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан или увеличен Резерв под их обесценение (п. 31 ФСБУ 5/2019). В периоде признания выручки от продажи запасов, по которым ранее был создан Резерв, такой Резерв подлежит восстановлению.

Начисление Резерва производится в случаях наличия признаков обесценения запасов:

- запасы повреждены или морально устарели (полностью или частично);
- рыночная цена запасов снизилась или возникли сложности с продажей запасов;
- потеря первоначальных качеств запасов.

## **2.10. Учет денежных средств и денежных эквивалентов**

Денежными эквивалентами являются высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

К денежным эквивалентам относят:

- открытые в кредитных организациях депозиты на срок менее трех месяцев от даты договора до даты погашения;
- открытые в кредитных организациях депозиты до востребования (сумма неснижаемого остатка классифицируется в зависимости от срока действия депозита);
- банковские векселя со сроком погашения менее трех месяцев от даты эмиссии до даты, начиная с которой векселедержатель имеет право предъявить вексель к погашению.

В бухгалтерском балансе денежные эквиваленты отражаются в показателе 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

## 2.11. Порядок учета доходов и расходов от обычных видов деятельности

2.11.1. В состав доходов от обычных видов деятельности включаются (п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утв. Приказом Минфина России от 6 мая 1999 г. № 32н (далее – ПБУ 9/99)):

- поступления от гостиничной деятельности;
- иные доходы.

2.11.2. Порядок признания выручки:

- доходы от основной деятельности признаются в момент выполнения работ, оказания услуг на основании акта выполненных работ, оказанных услуг.

Организацией ведется раздельный учет операций, подлежащих обложению НДС по различным ставкам (ст. 164 НК РФ), освобожденных от налогообложения (ст. 149 НК РФ) и не признаваемых объектом налогообложения (п. 2 ст. 146 НК РФ), а также раздельный учет расходов, осуществляемых по операциям, подлежащим обложению НДС и освобожденным от налогообложения (ст. 170 НК РФ).

В состав расходов от обычных видов деятельности включаются (п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утв. Приказом Минфина России от 6 мая 1999 г. № 33н (далее – ПБУ 10/99)):

- расходы, осуществление которых связано с гостиничной деятельностью;
- иные расходы.

В отчетном периоде организация не вела операционную деятельность в связи с реализацией проекта по выполнению комплекса работ, включая ремонт, реставрацию и приспособление объектов культурного наследия для современного использования, а также возведение нового корпуса с современным номерным фондом и инфраструктурой, в целях создания единого современного гостиничного комплекса, предусматривающего оказание следующих услуг: проживание в номерном фонде и апартаментах, организация питания, услуги СПА-центра и фитнес-центра, сдача в аренду помещений, дополнительные услуги по экскурсионному обслуживанию и тому подобные. Управленческие расходы организации списываются в капитальные вложения, коммерческие расходы отсутствуют.

## 2.12. Порядок учета прочих доходов и расходов

*К прочим доходам относятся* (п. 7 ПБУ 9/99):

- поступления от предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;
- иные доходы, не связанные с предметом деятельности организации.

*К прочим расходам относятся* (п. 11 ПБУ 10/99):

- расходы, осуществление которых связано с предоставлением своих активов во временное пользование по договору аренды;
- затраты на перемещение, ликвидацию ранее использовавшихся основных средств или объектов незавершенного строительства;
- налог на имущество по объектам основных средств, находящихся на консервации;
- иные расходы, не связанные с предметом деятельности организации.

Пересчет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на конец отчетного периода (п. 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утв. Приказом Минфина России от 27.11.2006 № 154н (далее – ПБУ 3/2006)).

Курсовые разницы, образовавшиеся вследствие пересчета активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, учитываются в составе прочих доходов и расходов.

В отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или расходов показывается свернуто по статьям (доходы за минусом расходов, относящихся к этим доходам) финансовый результат по следующим операциям:

- выбытие объектов основных средств и нематериальных активов;
- купля-продажа валюты;
- курсовые разницы.

Прочие доходы и расходы, относящиеся к другим операциям, показываются в отчете о финансовых результатах развернуто, в составе прочих расходов и доходов соответственно.

### **2.13. Учет расчетов**

Для достоверного представления в бухгалтерском балансе активов и обязательств с подразделением в зависимости от срока погашения на краткосрочные и долгосрочные осуществляется перевод долгосрочной дебиторской и кредиторской задолженности в краткосрочную в момент, когда по условиям договора до погашения задолженности на дату составления отчетности остается не более 12 месяцев (п. 17 ФСБУ 4/2023).

Дебиторская задолженность отражается в балансе за минусом созданного резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам – это оценочное значение, корректирующее величину дебиторской задолженности на отчетную дату. Его создание, увеличение или уменьшение отражаются в составе прочих расходов или доходов.

В сумму резерва по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета, включается полная сумма (100 %) сомнительной дебиторской задолженности, возникшей по любым основаниям, при выполнении любого из следующих условий:

- задолженность, срок оплаты которой истек в соответствии с условиями договоров или иных документов (накладных, актов выполненных работ) и срок возникновения превышает 180 дней;
- задолженность, на которую обращено взыскание в суд;
- непогашенная задолженность, которая имеет по мнению руководства организации высокий риск непогашения и не будет получена в связи с обстоятельствами, связанными с конкретным дебитором.

Учёт кредитов и займов ведется на основании ПБУ 15/2008 «Учёт расходов по займам и кредитам», утв. Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н (далее – ПБУ 15/2008).

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

### **2.14. Фонды и резервы**

Для целей бухгалтерского учета создаются следующие резервы:

А. Резервы предстоящих расходов (оценочные обязательства начисляются на основании п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утв. Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н (далее – ПБУ 8/2010)):

- резерв на оплату отпусков;
- резерв по незавершенным судебным делам;

Б. Оценочные резервы:

Суммы начисленных резервов включаются в состав прочих расходов (п. 11 ПБУ 10/99).

- резерв под обесценение вложений в ценные бумаги в случае выявления признаков обесценения финансовых вложений рассчитывается в соответствии с п. 38-39 ПБУ 19/02;

- резерв под обесценение запасов рассчитывается в соответствии с п. 30 ФСБУ 5/2019;
- резерв предстоящих расходов на демонтаж, утилизацию имущества и восстановление окружающей среды в соответствии с п 10 ФСБУ 26/2020;
- резерв по сомнительным долгам начисляется в соответствии с п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ № 34н.

### **2.15. Учет расчетов по налогу на прибыль**

Согласно п. 21 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/2002, утв. Приказом Минфина России от 19.11.2002 г. № 114н (далее – ПБУ 18/2002), величиной текущего налога на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Величина текущего налога на прибыль (п. 22 ПБУ 18/02) определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоит из постоянных и временных разниц.

Расчет по налогу на прибыль ведется затратным способом.

### 3. Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

#### 3.1. Неограниченные активы

Неограниченные активы в составе имущества организации отсутствуют.

#### 3.2. Основные средства

В отчетном году оставлены без изменений оценочные значения, минимизируя бухгалтерскую отчетность. В том числе:  
 - Дебиторская задолженность основных средств полевых подразделений и филиальных компаний.

В 2025 году продолжилось выполнение комплекса работ, включая ремонт, реставрацию и предоставление объектов культурного наследия для современного использования, а также возведение нового корпуса с современным оборудованием фотоник и инфракрасной оптикой, приобретение нового оборудования и тому подобное, далее Проект: «Плановый срок окончания работ - 2027 год. Источники финансирования реализации Проекта - кредитные и заемные средства».

#### 3.2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года						Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	погашено	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	закуплено	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	переклассифицировано	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной)	5200	За январь - декабрь 2025 г.	202 234	(201 945)	-	(112)	112	(124)	0							202 122	(201 957)
в том числе:	5210	За январь - декабрь 2024 г.	202 382	(201 408)	-	(148)	98	(635)								202 234	(201 945)
Здания		За январь - декабрь 2025 г.	199 887	(199 884)	-	-	-	(2)								199 887	(199 886)
Сараи		За январь - декабрь 2024 г.	199 887	(199 883)	-	-	-	(1)								199 887	(199 884)
Сараи		За январь - декабрь 2025 г.	718	(718)	-	(112)	112	-								606	(606)
Машины и оборудование (кроме транспортных)		За январь - декабрь 2024 г.	799	(799)	-	(81)	81	-								718	(718)
Другие виды основных средств		За январь - декабрь 2025 г.	390	(390)	-	-	17	(80)								390	(390)
		За январь - декабрь 2024 г.	457	(457)	-	(67)	17	(85)								390	(390)
		За январь - декабрь 2025 г.	1 239	(1 239)	-	-	-	(42)								1 239	(1 239)
		За январь - декабрь 2024 г.	1 239	(1 239)	-	-	-	(519)								1 239	(1 193)

#### 3.2.2. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	5235	165	289	974
Здания		1	3	4
Машины и оборудование (кроме транспортных)		160	240	375
Другие виды основных средств		4	46	595
Неамортизируемые основные средства - всего	5236	-	-	-

#### 3.2.3. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения в том числе:	5242	1	3	4
Здания		1	3	4
на них:				
основные средства, находящиеся в залоге	5243	1	3	4

#### 3.2.4. Климатические вложения и основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Код	Период	На начало			Изменения за период			На конец года		
			фактические затраты	накопленное обесценение	зачеты	обесценение	ликвидация	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение	
Климатические вложения на создание основных средств - всего	5250	За январь - декабрь 2025 г.	6 542 246	-	3 157 724	-	-	12 299 970	-		
в том числе:	5260	За январь - декабрь 2024 г.	3 485 271	-	3 066 975	-	-	6 542 246	-		
Здания		За январь - декабрь 2025 г.	6 529 382	-	5 648 621	-	-	12 178 003	-		
Сараи		За январь - декабрь 2024 г.	3 483 369	-	3 046 013	-	-	6 529 382	-		
Сараи		За январь - декабрь 2025 г.	12 864	-	109 103	-	-	121 967	-		
Сараи		За январь - декабрь 2024 г.	1 902	-	10 962	-	-	12 864	-		
Климатические вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	5255	За январь - декабрь 2025 г.	865 947	-	1 193 094	-	-	2 058 041	-		
в том числе:	5265	За январь - декабрь 2024 г.	865 947	-	612 163	-	-	865 947	-		
Здания		За январь - декабрь 2024 г.	253 784	-	1 192 094	-	-	2 058 041	-		
		За январь - декабрь 2025 г.	253 784	-	612 163	-	-	865 947	-		

3.3. Финансовые показатели

По состоянию на конец года финансовые показатели у организации отсутствуют.

3.4. Налог на прибыль.

3.4.1. Раскрытие прочих налоговых разниц, отложенного налогового актива (обязательства) за период.

Наименование показателя	Код	За Январь - Январь 2023 г.		За Январь - Январь 2024 г.	
		Разница	Актив/Обязательства	Разница	Актив/Обязательства
Временные налоговые налоговые разницы и ОНА за период	5390	448 323	112 081	345 996	69 199
Корректировка сальдо ОНА на 31.12.2024 в связи с увеличением ставки по налогу на прибыль		-	-	-	81 081
Временные налоговобластные разницы и ОНО за период	5650	(532 855)	(138 214)	(297 412)	(59 482)
Корректировка сальдо ОНО на 31.12.2024 в связи с увеличением ставки по налогу на прибыль		-	-	-	(23 220)
Отложенный налог на прибыль за период	5655	X	(26 133)	X	67 578
в т.ч. эффект от увеличения ставки по налогу на прибыль		-	-	-	57 861

Табл. руб.

3.4.2. Раскрытие постоянных налоговых разниц, постоянного налогового дохода (расхода) за период.

Наименование показателя	Код	Отчетный период		Предыдущий период	
		Разница	ПНД(ПНР)	Разница	ПНД(ПНР)
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНД (ПНР) за период	5660	(41 861)	(10 465)	(18)	(4)

Табл. руб.

В налоговом разделе раскрывается состав строки 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса. Раскрывается стоимость объектов (групп объектов), составляющих не менее 5% суммы по указанной строке.

3.4.3. Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА	Код	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Убытки прошлых лет	1	434 348	375 835	232 450
Внеоборотные активы	2	28 127	28 157	22 556
Основные средства	3	67	149	97
Отложенные обязательства и резервы	4	41	1	-
Разовая бухгалтерская запись	5	2 445	1 092	48
Резервы оценочных активов	6	-	85	-
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	7	-	62	-
Итого	5350	465 028	405 401	255 121

Табл. руб.

3.5. Задания

3.5.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменение за период			На конец периода		
			Фактическая себестоимость	резерв под обесценение	запреты	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение	изменения ввиду записей	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	5400	За Январь - Январь 2023 г.	-	( - )	106 718	(106 718)	-	-	X	( - )	
	5420	За Январь - Январь 2024 г.	-	( - )	539	(539)	-	-	X	( - )	
в том числе:		За Январь - Январь 2023 г.	-	( - )	106 716	(106 716)	-	-	-	( - )	
Сырье, материалы и другие аналогичные расходы будущих периодов		За Январь - Январь 2024 г.	-	( - )	539	(539)	-	-	-	( - )	
		За Январь - Январь 2023 г.	-	( - )	2	(2)	-	-	-	( - )	
		За Январь - Январь 2024 г.	-	( - )	-	( - )	-	-	-	( - )	

Табл. руб.

3.6. Дебиторская задолженность.

Уменьшение резерва по сомнительным долгам составило 399 тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменение за период										На конец периода	
			по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	доступно		в результате		процента, штрафы и иные начисления	погашено	списание		переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
					в результате	уменьшения	фактом хозяйственной	жизни (по			для резерва	изменение				резерва
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
Дебиторская дебиторская задолженность - всего	5501	За январь - Декабрь 2023 г.	-	( - )	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	
	5510	За январь - Декабрь 2024 г.	-	( - )	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5530	За январь - Декабрь 2023 г.	794 872	(399)	1 547 387	390	(681 820)	( - )	399	( - )	( - )	1 660 820	( - )	( - )		
		За январь - Декабрь 2024 г.	429 688	(399)	1 051 381	1 010	(687 207)	( - )	( - )	( - )	( - )	794 872	(399)	( - )		
в том числе:		За январь - Декабрь 2023 г.	156	(150)	888	-	(744)	( - )	156	( - )	( - )	-	( - )	( - )		
покупатели		За январь - Декабрь 2024 г.	156	(150)	393	-	(393)	( - )	-	( - )	( - )	156	( - )	( - )		
платеж выданные		За январь - Декабрь 2023 г.	5 564	( - )	2 409	-	( - )	( - )	-	( - )	( - )	7 973	( - )	( - )		
		За январь - Декабрь 2024 г.	5 564	( - )	5 564	-	( - )	( - )	-	( - )	( - )	5 564	( - )	( - )		
прочие		За январь - Декабрь 2023 г.	789 132	(243)	1 544 300	390	(681 085)	( - )	243	( - )	( - )	1 652 847	( - )	( - )		
		За январь - Декабрь 2024 г.	429 532	(243)	1 045 224	1 010	(686 614)	( - )	( - )	( - )	( - )	789 132	(243)	( - )		
Итого	5500	За январь - Декабрь 2023 г.	794 872	(399)	1 547 387	390	(681 820)	( - )	399	( - )	( - )	1 660 820	( - )	( - )		
	5520	За январь - Декабрь 2024 г.	429 688	(399)	1 051 381	1 010	(687 207)	( - )	( - )	( - )	( - )	794 872	(399)	( - )		

3.6.2. Прогнозируемая дебиторская задолженность.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2024 г.	
		по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	399	156	399	156	-	-
в том числе:									
покупатели									
платеж выданные									
прочие				243	-	243	-	-	-

3.6.3. Сумма списанной дебиторской задолженности, учитываемой в балансом в течение пяти лет с момента списания для налогообложения за возможность ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2024 г.	
		по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего		396	1 295	396	1 295	396	1 347	396	1 347
в т.ч. по условиям договора		156	1 295	156	1 295	156	1 347	156	1 347
прочие		240	-	240	-	240	-	240	-

3.7. Деменные средства

3.7.1. Деменные средства и эквиваленты

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2024 г.	
		по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Краткосрочные депозиты	5555	453 000	613 000	453 000	613 000	453 000	613 000	453 000	613 000



**3.9.2. Проценты по кредитам и займам**

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Отнесено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовые разницы (положительная - "+", отрицательная - "-") и	Уплачено, в т.ч. зачетом	Остаток на конец периода	тыс. руб.
Проценты по займам	5630	За Январь - Декабрь 2025 г.	16 891	1 144	419	-	-	18 454	
		За Январь - Декабрь 2024 г.	13 746	754	2 391	-	-	16 891	
Проценты по кредитам		За Январь - Декабрь 2025 г.	-	5 048	552 553	-	(557 601)	-	
		За Январь - Декабрь 2024 г.	-	4 972	294 912	-	(299 884)	-	
Итого проценты к уплате:	5640	За Январь - Декабрь 2025 г.	16 891	6 192	552 972	-	(557 601)	18 454	
		За Январь - Декабрь 2024 г.	13 746	5 726	297 303	-	(299 884)	16 891	

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса. Раскрывается стоимость объектов (групп объектов), составляющая не менее 5% суммы по указанной строке.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

**3.10. Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)**

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	тыс. руб.
Внеоборотные активы	1	254 276	116 087	33 384	
Доходы будущих периодов	2	30	-	-	
Основные средства	3	6	11	12	
Итого	5650	254 312	116 098	33 396	

**3.11. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период	На конец периода	тыс. руб.
Оценочные обязательства - всего	5700	За Январь - Декабрь 2025 г.	347 868	3	172	163
Краткосрочные оценочные обязательства - всего	5720	За Январь - Декабрь 2025 г.	347 868	1	12	3
в том числе:	5701	За Январь - Декабрь 2025 г.	62 733	3	172	3
Резерв на предстоящую оплату отпусков	5750	За Январь - Декабрь 2024 г.	43 297	1	12	3

**3.12. Обязательства**

**3.12.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	тыс. руб.
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	поступило		
Долгосрочные обязательства - всего	5710	За Январь - Декабрь 2025 г.	347 868	54 666	-	-	54 666
неред поспининиканн	5720	За Январь - Декабрь 2024 г.	347 868	54 666	-	-	347 868
Краткосрочные обязательства - всего:	5740	За Январь - Декабрь 2025 г.	62 733	7 615 146	6 382	(7 020 140)	664 121
в том числе:	5750	За Январь - Декабрь 2024 г.	43 297	3 977 879	-	(3 958 443)	62 733
поспидиниканн и подрадиниканн	5760	За Январь - Декабрь 2025 г.	42 753	7 590 786	-	(6 997 382)	656 024
задолженности перед гос. внебюджетными фондами	5770	За Январь - Декабрь 2024 г.	4	2 343	-	(2 347)	62 020
задолженности по налогам и сборам	5780	За Январь - Декабрь 2025 г.	9	708	-	(41)	3
прочие кредитеры	5790	За Январь - Декабрь 2024 г.	1	628	-	(15)	1
Итого	5760	За Январь - Декабрь 2025 г.	410 601	7 669 812	6 382	(7 368 008)	718 787
Итого	5770	За Январь - Декабрь 2024 г.	223 281	4 145 763	-	(3 958 443)	410 601

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

Пророченные обязательства на 31.12.25 г. отсутствуют.

3.13. Доходы и расходы

В 2025 году доходы по обычным видам деятельности отсутствовали в связи с реализацией Проекта.

3.13.1. Расходы по обычным видам деятельности

В связи с реализацией Проекта операционную деятельность организация не вела. Коммерческие расходы отсутствовали. Были следующие расходы, связанные с подготовкой к началу операционной деятельности:

Прочие затраты	Код	За Январь - Декабрь 2025 г.		За Январь - Декабрь 2024 г.		Назначение	Комментарий к изменению В 2025 году увеличились расходы, связанные с подготовкой к операционной деятельности
		5 425	4 368	4 368	1 057		
Итого по элементам	5860	5 425	4 368	4 368	1 057		
Итого расходы по обычным видам деятельности	5890	5 425	4 368	4 368	1 057		

тыс. руб.

Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчетном году организация не осуществляла существенные мероприятия природоохранного назначения.

3.14. Прочие доходы и расходы

3.14.1. Прочие доходы

Проценты к получению	Код	За Январь - Декабрь 2025 г.		За Январь - Декабрь 2024 г.	
		5892	588	588	584
Доходы от оприходования материалов	5892		588	588	584
Курсовая разница			79	589	535
Послужения от продажи материалов				390	770
Штрафы, пени, неустойки					2
Прочие поступления					
Итого	5896		134 432		83 389

тыс. руб.

3.14.2. Прочие расходы

Проценты к уплате	Код	За Январь - Декабрь 2025 г.		За Январь - Декабрь 2024 г.	
		5895	6 192	4	5 726
Положительн, велиние дел акционеро, сертификация и лицензирование	5895		6 192	4	5 726
Убыток от выбытия основных средств и капитальных вложений в них				-	2
Стоимость проданных (споненных) материалов				588	583
Расходы по благоустройству территории				-	105 620
Расходы по объектам непропорционального назначения				14	14
Штрафы, пени, неустойки				6 382	15 369
Возмещение убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств				11 148	-
Начисления резервов				3	3
Курсовая разница				-	250
НДС по материальным ценностям				41 800	-
По оплате банковских услуг				54	49
Убытки прошлых лет				38	2
Прочие расходы				110	4
Итого	5897		66 336		127 625

тыс. руб.

## 3.15. Обеспечение обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря			Срок действия обязательства на отчетную дату
		2025 г.	2024 г.	2023 г.	
Полученные - всего	5900	-	-	-	
Выданные - всего	5910	27 971 930	17 021 644	7 028 021	
в том числе:		27 773 869	16 823 583	6 829 960	
выданные поручительства					
в том числе:					
по договору поручительства № 223500/0162-8/2 от 03.10.2022 с АО "Россельхозбанк" (кредитору по обязательству АО "Санаторий "Волна" (должник) по договору № 223500/0162 от 03.10.2022		8 865 244	4 643 726	2 634 030	31.12.2037
по договору поручительства № 223500/0163-8/2 от 03.10.2022 с АО "Россельхозбанк" (кредитору по обязательству АО "Санаторий "Волна" (должник) по договору № 223500/0163 от 03.10.2022		10 908 635	7 506 548	2 489 930	31.12.2037
по договору поручительства № 223500/0164-8/2 от 03.10.2022 с АО "Россельхозбанк" (кредитору по обязательству АО "Санаторий "Волна" (должник) по договору № 223500/0164 от 03.10.2022		8 000 000	4 673 309	1 686 000	31.12.2037
Основные средства, переданные в залог		195 579	195 579	195 579	
в том числе:					
по договору ипотеки № 213500/0168-7/1 от 15.02.22 залог Корпуса № 1 Гостиницы "Приморская", литер. А, кал. номер 23-49-0204029-1752*		195 579	195 579	195 579	17.11.2036
залог прочих активов		2 482	2 482	2 482	
в том числе:					
по договору ипотеки № 213500/0168-7/1 от 15.02.22 залог друга аренды ЗУ, код. № 23-49-020-4029-24*		2 482	2 482	2 482	17.11.2036

Размер выданных поручительства превышает сумму баланса на 31.12.25 в 1,4 раза.

\*Право аренды земельного участка и стоимость здания, переданного в залог, отражено по стоимости, согласованной в договоре с АО "Россельхозбанк" № 213500/0168-7/1 от 15.02.2022 г.

Имущество и имуществовые права, переданные в залог АО "Россельхозбанк" по договору № 223500/0168-7/1 от 15.02.2022 г., переданы залогодержателю с возможностью их использования для ведения хозяйственной деятельности.

По кредитному соглашению по обязательствам АО "Санаторий "Волна" (должник) организация отвечает перед АО "Россельхозбанк" (кредитор) солидарно с должником.

По кредитному соглашению по обязательствам АО "Танкоонат "Кристалл" (должник) организация отвечает перед АО "Россельхозбанк" (кредитор) солидарно с должником.

По кредитному соглашению по обязательствам АО "Санаторий "Сестровский курорт" (должник) организация отвечает перед АО "Россельхозбанк" (кредитор) солидарно с должником.

Тыс. руб.

3.16. Государственная помощь  
3.16.1. Бюджетные средства

Средства получены в результате заключения Соглашения о предоставлении субсидии из бюджета Краснодарского края на возмещение фактически произведенных затрат по созданию объектов транспортной, инженерной, энергетической и коммунальной инфраструктуры, необходимых для реализации нового инвестиционного проекта на территории Краснодарского края "Современное развитие гостиницы "Приморская", включающее строительство нового корпуса гостиницы с номерным фондом категории 4-5\* и сохранение объекта культурного наследия существующего здания гостиницы "Занье, где в толы Великой Отечественной войны размещались госпитали № 2095, 2120", 1941-1945 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Соколова, 1". Строительство объектов инженерной, энергетической и коммунальной инфраструктуры" № 105-839-2024-025 от 21.11.2024 г. с департаментом развития бизнеса и внешнеэкономической деятельности Краснодарского края. Субсидируемые объекты по состоянию на 31.12.2025 г. не введены в эксплуатацию, полученные средства в полном разmere отражены в составе доходов будущих периодов.

Наименование показателя	Код	Тыс. руб.	
		За Январь - Декабрь 2025 г.	За Январь - Декабрь 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	5950	-	6 848
в том числе: на финансирование капитальных затрат	5951	-	6 848

3.17. Основные обязательства и условные активы  
Условные обязательства и условные активы отсутствуют на 31.12.2025 г.

4. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности  
В 2025 году организацией не выявлено существенных ошибок.

## 5. Информация о связанных сторонах

### 5.1. Лица, контролирующие или оказывающие существенное влияние

В настоящем разделе раскрываются операции с юридическими и физическими лицами, контролирующими или оказывающими существенное влияние на организацию в силу участия в уставном капитале.

#### 5.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, % 31.12.2025
1	ПАО «Группа ЛСР»	Основное общество	100%
2	Физическое лицо	Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР"	46,2%

Персонифицированные данные о бенефициарном владельце содержатся у держателя реестра акционеров акционерного общества ПАО «Группа ЛСР».

Реестродержатель: Акционерное общество ВТБ РЕГИСТРАТОР (ОГРН 1045605469744; ИНН 5610083568); адрес: 127015, г.Москва, ул. Правды, д. 23.

#### 5.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2025 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2024 тыс. руб.
Займы полученные				
Договор займа 10-ЛЗ/2021 от 22.09.2021	ПАО «Группа ЛСР»	304 660	28.02.2037	304 660
	ИТОГО:	304 660		304 660

#### 5.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Декабрь 2025 г. тыс. руб.	За Январь - Декабрь 2024 г. тыс. руб.
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО «Группа ЛСР»	419	754
	ИТОГО:	419	754
Капитализированные проценты	ПАО «Группа ЛСР»	1 144	2 392
	ИТОГО:	1 144	2 392

#### 5.1.4. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Проценты к уплате	ПАО «Группа ЛСР»	18 454	18 454	-	16 891
	ИТОГО:	18 454	18 454	-	16 891

### 5.2. Лица, контролируемые организацией

Юридические лица, контролируемые организацией, отсутствуют.

#### 5.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

Организация входит в Группу ЛСР, объединяющую предприятия по производству строительных материалов, добыче и переработке нерудных ископаемых, оказанию механизированных услуг, девелопменту, строительству зданий, оказанию услуг санаторно-курортной деятельности и бизнес-центров.

Все предприятия, входящие в состав Группы ЛСР, являются связанными (п.7 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах») как лица, контролируемые одним и тем же лицом (ПАО «Группа ЛСР»). В настоящем разделе раскрывается информация о связанных сторонах, входящих в состав Группы ЛСР, кроме информации, отражённой в разделах 5.1. и 5.2.

#### 5.3.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	АО "Санаторий "Волна"
2	АО "Пансионат "Кристалл"
3	ООО "ЛСР"
4	ООО "ЛСР. Сочи"
5	АО "Санаторий "Сестрорецкий курорт"
6	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"

**5.3.2. Доходы от предприятий Группы ЛСР**

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Декабрь 2025 г. тыс. руб.	За Январь - Декабрь 2024 г. тыс. руб.
Прочие доходы	АО "Санаторий "Волна"	49	-
	ИТОГО:	49	-

**5.3.3. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР**

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Декабрь 2025 г. тыс. руб.	За Январь - Декабрь 2024 г. тыс. руб.
Приобретение материальных внеоборотных активов	ООО "ЛСР. Сочи"	304 700	226 342
	ООО "ЛСР"	3 508	1 008
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	16 220	16 442
	ИТОГО:	324 428	243 792

**5.3.4. Кредиторская задолженность**

Показатель	Связанная сторона	31.12.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Приобретение материальных внеоборотных активов	ООО "ЛСР. Сочи"	31 634	-	31 634	24 634
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	1 622	-	1 622	6 346
	ИТОГО:	33 256	-	33 256	30 980

**5.3.5. Поручительства**

Показатель	Связанная сторона	31.12.2025 тыс. руб.	31.12.2024 тыс. руб.
Поручительства выданные	АО "Санаторий "Волна"	8 865 244	4 643 726
	АО "Пансионат "Кристалл"	10 908 625	7 506 548
	АО "Санаторий "Сестрорецкий курорт"	8 000 000	4 673 309
	ИТОГО:	27 773 869	16 823 583

**5.4. Основной управленческий персонал**

Под основным управленческим персоналом организации понимаются генеральный директор, его заместители, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

**5.4.1. Вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу**

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения (оплата труда и иные выплаты, включая страховые взносы)	76

## 6. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности

Общую ответственность за создание системы управления рисками в организации и контроль за её эффективностью несёт Руководство организации.

Политика по управлению рисками, действующая в организации, разработана с целью установления принципов:

- выявления и анализа рисков;
- определения допустимых значений рисков;
- определения соответствующих механизмов контроля и мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений;
- закрепления ответственности за участниками управления рисками.

В соответствии с принятыми Правилами внутреннего контроля организация устанавливает процедуры обучения и управления для создания упорядоченной и действенной системы контроля, в которой все работники понимают свою роль и обязанности.

Система управления рисками регулярно анализируется на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности организации.

Общая информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация.

Выделяются следующие группы рисков, связанные с деятельностью организации, в отношении каждой из которых приведены результаты анализа и оценки рисков, позволяющие находиться им в управляемом режиме:

Финансовые риски:

Рыночный риск - это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль организации или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать его в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

Кредитный риск - связан с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги).

Риск ликвидности - это риск того, что организация столкнется с трудностями при выполнении своих обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, погашаемыми денежными средствами или иным финансовым активом. Подход организации к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать насколько это возможно, постоянное наличие у организации достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации организации.

Иные виды рисков:

Правовые риски связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, др.

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика. Описываются риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением или перебоями в транспортном сообщении и т.п.

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом сговоре и т.п.

### 6.1. Финансовые риски

#### 6.1.1. Рыночный риск

Организация анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков:

- валютный риск;
- риск изменения процентной ставки.

только в той степени, в которой они могут оказать влияние на величину чистой прибыли организации в результате серьезных изменений рыночной конъюнктуры, в том числе в результате инфляции.

##### 6.1.1.1. Валютный риск:

Организация подвергается валютному риску, осуществляя незначительные объемы закупок, выраженные в условных единицах, зависящих от курса валют. Указанные операции выражены в евро и долларах США.

Подверженность валютному риску, исходя из номинальных величин, была следующей:

На 31 декабря 2025 (тыс.руб.)	Выражены в евро (тыс. руб.)	Выражены в долларах США (тыс. руб.)	Всего в рублях по курсу на 31 декабря 2025
1	2	3	4
Дебиторская задолженность	-	285 198	285 198
Кредиторская задолженность	-	6 258	6 258
Общая величина подверженная риску	-	291 456	291 456

В течение периода в расчетах по существенным операциям применялись следующие курсы иностранных валют:

Валюта	31 декабря 2025 г., руб.	31 декабря 2024 г., руб.
1 доллар	78,2267	101,6797
1 евро	92,0938	106,1028

##### 6.1.1.2. Риск изменения процентной ставки

Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). При привлечении новых кредитов или займов, Руководство решает вопрос о том, какая ставка процента - фиксированная или переменная - будет более выгодной на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений.

**6.1.2. Кредитный риск** в основном связан с имеющейся у организации дебиторской задолженностью покупателей и финансовыми. Организация не ведет в данный момент расчеты с покупателями и не осуществляет финансовые вложения.

На отчетную дату возникшая по всем основаниям дебиторская задолженность по срокам давности распределялась следующим образом:

В тыс.руб.	на 31 декабря 2025г.	Обесценение на 31 декабря 2025г.	на 31 декабря 2024г.	Обесценение на 31 декабря 2024г.
Непросроченная	1 660 820	-	794 473	-
Просроченная свыше 180 дней	-	-	399	(399)
Итого	1 660 820	-	794 872	(399)

Организация создает резерв под обесценение по задолженности срок погашения которой в соответствии с условиями договора истек и срок просрочки составляет более чем 180 дней.

Изменение резерва по сомнительным долгам в течение отчетного года было следующим:

Наименование показателя	Изменение суммы резерва (тыс. руб.)	
	За 2025 г.	За 2024 г.
Баланс на начало периода	399	399
Увеличение резерва за период	-	2
Уменьшение резерва за счет списания долга	(399)	-
Восстановление резерва (погашение долгов)	-	(2)
Баланс на конец периода	-	399

### 6.1.3. Риск ликвидности

Руководство полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы организация в обозримом будущем выполняла все свои обязательства по операционной, инвестиционной деятельности и обслуживанию долга, не испытывая затруднений в получении заемных средств. Каждый год и квартал организация готовит бюджет денежных средств в целях прогнозирования потенциального дефицита ликвидности, а также выявления источников покрытия такого дефицита.

Руководство полагает, что в чрезвычайной ситуации при возникновении острой потребности в ликвидных средствах, организация сможет привлечь необходимое финансирование, в том числе в виде банковских кредитов.

Организации предоставлены заемные и кредитные средства.

Заемные средства предоставлены по договору займа № 10-ЛЗ/2021 от 22.09.2021 г. на 505 000 тыс. руб. основным обществом по отношению к организации - ПАО "Группа ЛСР" со сроком возврата суммы займа не позднее 28.02.2037 г., из них 490 000 тыс. руб. - на финансирование реализации Проекта, 15 000 тыс. руб. - на прочие административно-хозяйственные, управленческие, внебюджетные и прочие расходы, не связанные с реализацией Проекта

По состоянию на 31.12.2025 г. по договору получены денежные средства в размере 304 660 тыс. руб. С 1 февраля 2024 г. процентная ставка составляет 0 % на средства, направленные на финансирование реализации Проекта и 15 % - на иные цели; ранее действовала на всю сумму займа процентная ставка 10,5 % годовых. На конец отчетного периода величина заемных средств, возможных к получению, составляет 200 340 тыс. руб.

Организация по состоянию на 31.12.2025 в целях финансирования затрат на строительство объектов капитального строительства получила кредитные средства от АО "Россельхозбанк" по договору об открытии кредитной линии № 213500/0168 от 18.11.2021 со ставкой 4,00 %, со сроком погашения 17.11.2036 и общим лимитом выдачи в 24 000 000 тыс. руб.

Лимит задолженности по годам определен в следующих размерах: на 31.12.2025 г. - 19 263 466 тыс. руб., с 01.01.2026 по дату окончания действия договора - 24 000 000 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 г. по договору получены денежные средства в размере 19 263 466 тыс. руб. На конец отчетного периода величина кредитных средств, возможных к получению в 2025 г. выбрана полностью

Организация полагает, что требование о погашении данных обязательств не поступят раньше сроков, закрепленных договорами.

Показатели финансовой отчетности организации, наиболее подверженные изменению в результате влияния финансовых рисков.

Финансовые риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

Финансовый риск	Показатели финансовой отчетности и характер их изменения	Вероятность наступления
Валютный риск (риск обесценения рубля РФ)	Изменение цены приобретения материалов и основных средств иностранного производства: влияние на стоимость внеоборотных активов. Курсовые разницы в составе Прочих доходов и расходов: влияние на чистую прибыль	Умеренная
Инфляционный риск	Изменение расходов на реализацию проекта по возведению нового гостиничного комплекса: влияние на стоимость внеоборотных активов	Умеренная
Риск роста процентных ставок	Рост расходов на обслуживание заёмных средств: влияние на стоимость внеоборотных активов.	Умеренная

### 6.2.1. Правовые риски

#### 6.2.1.1. Риски, связанные с изменением законодательства

• с изменением валютного регулирования:

Организация осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством в отношении валютного регулирования, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 10.12.2003 № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами.

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются организацией как минимальные. В связи с проведением политики либерализации валютного регулирования риски, связанные с изменениями валютного законодательства, снижаются;

• с изменением налогового законодательства:

Налоговая политика в отношении деятельности, осуществляемой организацией в Российской Федерации, по мнению организации, характеризуется стабильностью и последовательным внедрением налоговых преференций для всех участников рынка. Организация не имеет просроченной задолженности по налогам и сборам в бюджеты всех уровней.

Организация не обладает информацией об изменении налогового законодательства, способного оказать существенное влияние на основную хозяйственную деятельность в следующем налоговом периоде. Принимая во внимание указанное, риски, связанные с изменением налогового законодательства, могут рассматриваться как минимальные в рамках деятельности как добросовестного налогоплательщика. Тем не менее, возможное повышение в будущем налоговой нагрузки на юридических лиц, обусловленное изменением законодательства, может оказать негативное влияние на показатели эффективности деятельности;

• с изменением требований по лицензированию основной деятельности организации либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы): на дату окончания отчетного года основная деятельность организации не подлежит лицензированию. Организация не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

По оценке руководства, вероятность изменения требований законодательства по лицензированию данных видов деятельности не окажет влияния на деятельность организации;

• с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью организации (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах ее деятельности, а также на результатах текущих судебных процессов, в которых участвует Организация:

В настоящее время организация не участвует в судебных процессах, которые могут негативно сказаться на результатах ее деятельности.

#### 6.2.1.2. Риски, связанные с деятельностью организации

• с текущими судебными процессами, в которых участвует организация:

По состоянию на 31 декабря 2025 г. организация не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на ее финансово-хозяйственную деятельность.

• с возможной ответственностью по долгам третьих лиц:

Общая сумма обязательств организации из предоставленного ей обеспечения, с учетом ограниченной ответственности по таким обязательствам третьих лиц, определяемым исходя из условий обеспечения и фактического остатка задолженности по обязательствам третьих лиц, по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 27 773 869 тыс. руб. . По мнению организации, реализация риска ответственности по данным обязательствам не окажет существенного влияния на финансово-хозяйственную деятельность. Организация расценивает риск возможной ответственности по долгам третьих лиц как минимальный.

#### 6.2.2. Страновые и региональные риски

Организация ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

По мнению организации, риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и регионе присутствия, заключаются в том, что резкое изменение политической и экономической ситуации может привести к ухудшению положения всей национальной экономики и, тем самым, привести к ухудшению финансового положения всех субъектов предпринимательской деятельности, включая организацию.

Поскольку организация не ведет свою предпринимательскую деятельность за границей, а импортные товары, работы и услуги не составляют значительной доли в стоимости реализации проекта, постольку отсутствуют и риски, характерные для компаний, ориентированных на экспорт (импорт). Влияние указанных рисков на деятельность организации применительно к Российской Федерации и региону ее деятельности оценивается как несущественное.

Регион, в котором организация зарегистрирована в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, не характеризуется повышенной опасностью, не является удаленным и труднодоступным.

#### 6.2.3. Репутационные риски

С конца 2021 года организация реализует долгосрочный проект по работам, включая ремонт, реставрацию и приспособление объектов культурного наследия для современного использования, а также возведение нового корпуса с современным номерным фондом и инфраструктурой, в целях создания единого современного комплекса, предусматривающего оказание следующих услуг: услуги проживания в номерном фонде, организация питания, услуги СПА-центра и фитнес-центра, сдача в аренду помещений, дополнительные услуги по экскурсионному обслуживанию и тому подобные, что обеспечит получение прибыли по его окончании в 2027 году и благоприятно повлияет на репутацию организации.

### 7. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

Руководитель

по доверенности от 11.02.2026 № 08, выданной  
ООО "Приморская"



(подпись)

Аристархова О. И.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления "Санатории и  
отели" ДУиО  
по доверенности от 12.08.2025 № 13, выданной  
ООО "Приморская"

(подпись)

Разоронова Н. В.

(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ направления  
"Санатории и отели" ДУиО

(подпись)

Леметти О.А.

(расшифровка подписи)

25 марта 2026