

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности
ООО «ПОСТОЯЛЕЦ» за 2025 год

1. Общие сведения

1.1. Краткая характеристика деятельности

Общество с ограниченной ответственностью «ПОСТОЯЛЕЦ» ИНН 6686148802 ОГРН 1236600004618 (Общество) учреждено 20 января 2023 года на основании решения единственного учредителя – гражданина Российской Федерации Фомина Глеба Алексеевича.

Местонахождение (юридический адрес) и почтовый адрес: 624090, РФ, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Красноармейская, д.22.

Уставный капитал ООО «ПОСТОЯЛЕЦ» составляет 100 000 (сто тысяч) рублей. В течение 2025 года Уставный капитал не изменялся.

Основной вид экономической деятельности общества 55.10 – деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания.

Среднесписочная численность на 31.12.2025 – 28 человек.

1.2. Структура управления

Учредителем Общества с 17.12.2024 года является Акционерное общество «САТЭЛАЙТ» ИНН 6686161000 (доля 100%).

В отчетном периоде 2025 года в ООО «ПОСТОЯЛЕЦ» произведена смена директора. Полномочия Фомина Глеба Алексеевича досрочно прекращены 25.04.2025 года, на должность директора с 26.04.2025 года назначена Галайда Дарья Львовна (решение единственного участника общества АО «САТЭЛАЙТ» от 25.04.2025г). Сведения о руководителе актуализированы в ЕГРЮЛ. Бухгалтерская отчетность подписана действующим руководителем Галайда Дарьей Львовной.

1.3. Изменение структуры деятельности в отчетном периоде

С 01 апреля 2025 года в структуре деятельности Общества произошли существенные изменения. В связи с прекращением договоров аренды с ключевым арендатором, Общество приступило к самостоятельному осуществлению деятельности по оказанию гостиничных услуг (ОКВЭД 55.10) и услуг общественного питания (ОКВЭД 56.10) на базе собственных площадей.

При этом Общество сохраняет статус арендодателя в отношении части помещений, используемых под офисы. Данные изменения повлекли за собой рост выручки от оказания услуг и соответствующих операционных расходов, а также изменение структуры управленческого учета и системы контроля рисков.

С 01.04.2025 г общество осуществляет деятельность в следующих направлениях:

- Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания (ОКВЭД 55.10);
- деятельность по предоставлению услуг общественного питания (ОКВЭД 56.10);

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20).

1.4. Лицензируемые виды деятельности

Общество имеет лицензию на розничную продажу алкогольной продукции при оказании услуг общественного питания № 66РПО0003024 от 22.04.2025, выданную Министерством агропромышленного комплекса и потребительского рынка Свердловской области. Срок действия лицензии: 20.04.2030 г.

2. Учетная политика (основные элементы)

Элемент учетной политики	Принятый способ
Списание материалов (МПЗ)	По средней себестоимости
Амортизация основных средств	Линейный метод
Амортизация нематериальных активов	Линейный метод
Резерв по сомнительным долгам	Не создается
Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков	Создается
Оценка незавершенного производства (НЗП)	По фактической себестоимости сырья

3. Основные средства

Движение основных средств в 2025 году:

1. Приобретение объектов основных средств:

Наименование объекта основных средств	Сумма (руб.)
Система охранного телевидения здание гостиницы Metallurg	1 484 420,00
Стойка официантов (ПЭ)	448 328,50
Стеновая панель МДФ в шпоне (ПЭ)	142 057,90
Панель декоративная с зеркалами (ПЭ)	101 978,87
Машина сушильная HAIER HCD12C (до 12 кг)	140 000,00
Перегородка раздвижная с верхней направляющей (ПЭ)	120 900,00
Стойка ресепшен столешница иск.камень (ПЭ)	239 030,00
Лифт пассажирский гостиница Metallurg г/п 400 кг 9 остановок	3 606 388,00
Ограждение кровли из черной стали (ПМ)	329 800,00
Камера POLAIR KXH-14.61 модульная (2860x3460x1800) (ПЭ)	344 128,45
Сплит-система POLAIR SM 113 SDU среднетемпературная (ПЭ)	130 257,90
Сплит-система POLAIR SB 211 SDU низкотемпературная (ПЭ)	166 193,65
Лифт пассажирский гостиница Metallurg г/п 1000 кг 10 остановок	4 439 394,48
Система вентиляции и кондиционирования в "Здании" (кад.№66:36:0102078:43)	6 891 482,83

Локальная вычислительная сеть, сети мультимедиа в Здании с кад.№66:36:0102078:43	943 886,38
Комплексная система противопожарной защиты АПС и СОУЭ здание КН 66:36:0102078:43	1 165 508,51
Комплексная система противопожарной защиты АПС и СОУЭ здание гостиницы КН 66:36:0102078:44	2 980 916,77
Площадка с твердым покрытием вокруг Здания 66:36:0102078:43 (ЭлемХолл)	2 711 358,34
Временный переход между зданиями ЭЛЕМ	383 941,48
Система охранного телевидения (СОТ) здание КН 66:36:0102078:43	662 809,11
Система охранного телевидения (СОТ) здание КН 66:36:0102078:44	1 695 233,83
Шлагбаум автоматический Элем (ПЭ)	319 992,53
Перегородка шпонирующая с зеркалом (ЭХ)	861 960,00
Сантехнический модуль (раковина подвесная иск.камень 3300*600*300 комплект с 3-мя чашами)(ЭХ)	291 470,00
Беседка (в границах земельного участка КН 66:36:0102078:9)	2 242 946,40
ИТОГО:	32 844 383,93

2. Списание объектов основных средств:

Наименование объекта основных средств	Сумма расхода в БУ остаточная стоимость ОС (руб.)	Причина списания
БАССЕЙН,В ЗДАНИИ БАССЕЙНА ГОСТИНИЦЫ (ПЭ) 031169	960 491,84	Техническое перевооружение «Здания бассейна» в общественное пространство (холл)
САУНА,ГОСТИНИЦА (ПЭ) 031165	246 983,61	Техническое перевооружение «Здания бассейна» в общественное пространство (холл)
Итого тех. перевооружение:	1 207 475,45	
СИСТЕМА ОХРАННОГО ТЕЛЕВИДЕНИЯ (ПЭ) 067467	300 590,24	Замена морально устаревшего оборудования на новое
ЛИФТ ПГП 0621 ГРУЗОВОЙ (ПМ) 047168	198 566,60	Замена морально устаревшего оборудования на новое
ЛИФТ ПП 0411 ПАССАЖИРСКИЙ (ПМ) 047169	165 333,40	Замена морально устаревшего оборудования на новое
ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ И ОПОВЕЩЕНИЕ ПРИ ПОЖАРЕ (ПЭ) 061200	129 836,02	Замена морально устаревшего оборудования на новое
Итого моральный износ:	794 326,26	
ЗДАНИЕ ГОСТИНИЦЫ "СЕЛЕН" (БЫВШИЙ 5-Й СПАЛЬНЫЙКОРПУС) (ПС) 120250	39 261 362,40	Снос для освобождения площадки под новое строительство
Здание бани (ПС) 040504	2 623 758,80	Снос для освобождения площадки под новое строительство
Благоустройство территории (беседка) (ПС) 040505	952 800,00	Снос для освобождения площадки под новое строительство
Система кондиционирования (ПС) 056561	780 174,40	Снос для освобождения площадки под новое строительство
Здание водоподготовки (ПС) 040503	604 455,20	Снос для освобождения площадки под новое строительство
Оборудование теплового пункта (1 комплект) (ПС) 037263	396 404,20	Снос для освобождения площадки под новое строительство

Наружные сети электроснабжения (ПС) 056597	252 087,50	Снос для освобождения площадки под новое строительство
Бак для воды 10 куб.м (ПС) 037262	158 372,60	Снос для освобождения площадки под новое строительство
Стойка бара (ПС) 037265	113 724,60	Снос для освобождения площадки под новое строительство
Узел учета тепла (1 комплект) (ПС) 040520	108 511,80	Снос для освобождения площадки под новое строительство
Итого снос:	45 251 651,50	
ВСЕГО:	47 253 453,21	

Нормативное обоснование (БУ)

В соответствии с подпунктом «к» пункта 16 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» затраты на ликвидацию ранее использовавшихся основных средств организации не включаются в капитальные вложения независимо от того, являются ли такие ликвидация необходимыми для осуществления капитальных вложений. Указанные затраты признаются расходами периода, в котором понесены.

На основании данной нормы в бухгалтерском учете произведено списание остаточной стоимости ликвидируемых объектов основных средств и затрат на их демонтаж в состав прочих расходов (счет 91.02).

Суммы списания:

Наименование показателя	Сумма расхода (руб.)
Списание остаточной стоимости объектов ОС, ликвидированных в связи с новым строительством	45 251 651,50
Затраты на демонтаж (услуги подрядной организации ООО СК "СМУ-1")	11 651 031,37
Итого списано в прочие расходы:	56 902 682,87

Данные расходы являются существенными отражены в строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах и раскрыты обособленно (47 253 453,21 + 11 651 031,37 = 58 904 484,58).

3. Незавершенное строительство:

По состоянию на 31.12.2025 затраты на незавершенное строительство составляют 60 354 721,40 руб. и отражаются в составе внеоборотных активов (строка 1150 бухгалтерского баланса).

Наименование объекта строительства	Сумма (сальдо на 31.12.2025 Дт 08) (руб.)
SPA-отель «Селен»	57 844 721,40
Благоустройство земельного участка 17096 кв.м. (SPA-отель «Селен»)	2 510 000,00
ИТОГО:	60 354 721,40

Другие существенные операции по движению ОС:

Капитализация затрат: Завершена модернизация (техническое перевооружение) Здания КН 66:36:0102078:43 (бывший бассейн) на сумму 23 357 216,36 руб. и наружных сетей освещения на сумму 1 520 962,67 руб. Первоначальная стоимость объектов увеличена в соответствии с требованиями законодательства.

Недвижимость, облагаемая налогом на имущество по кадастровой стоимости: нет (налог исчисляется от среднегодовой стоимости).

4. Запасы

Запасы (строка 1210 бухгалтерского баланса) на 31.12.2025 составляют 1 560 392,35руб., в том числе:

- сырье, материалы, товары — 570 696,33 руб.;
- незавершенное производство (НЗП) — 989 696,02 руб.

Оценка незавершенного производства (остатков сырья на кухне и полуфабрикатов собственного производства) производится по фактической себестоимости.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

Показатель	Сумма на 31.12.2025 (руб.)
Дебиторская задолженность — всего	13 700 105,55
в том числе: покупатели и заказчики	6 765 271,70
авансы выданные	320 721,98
НДС (к возмещению из бюджета)	6 202 858,99
сальдо ЕНС (единый налоговый счет)	10 841,06
заемные средства выданные сотрудникам	120 000,00
РБП (лицензия алкоголь, страховая премия)	280 411,82
Просроченная задолженность отсутствует.	
Кредиторская задолженность — всего	5 312 222,03
в том числе: перед поставщиками	3 397 932,86
авансы полученные от покупателей	113 550,00
перед персоналом по оплате труда	0-00
перед бюджетом по налогам	700 366,00
перед СФР по страховым взносам	1 099 665,20

Резерв по сомнительным долгам не создается.

По налогам и страховым взносам срок уплаты не истек.

6. Денежные средства и капитал

Показатель	Сумма на 31.12.2025 (руб.)
Денежные средства на расчетном счете	17 092 005,83
Денежные средства в кассе	38 982,74
Специальные счета (корпоративная карта)	102 569,43
Уставный капитал	100 000,00
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-58 684 956,50

7. Заемные средства

В течение 2025 года получено займов на общую сумму рублей 84 500 093,00 рубля:

Наименование заимодавца	Дата	Сумма (руб.)
Юридическое лицо	30.04.2025	5 500 000,00
Юридическое лицо	02.06.2025	3 500 000,00
Юридическое лицо	22.07.2025	12 970 683,00
Физическое лицо	28.08.2025	26 182 383,00
Юридическое лицо	25.09.2025	13 582 200,00
Физическое лицо	29.10.2025	18 210 227,00
Физическое лицо	27.11.2025	4 554 600,00
Итого:		84 500 093,00

8. Финансовые результаты за 2025 год

Показатель	Сумма (руб.)
Выручка (без НДС)	78 322 137,65
Себестоимость продаж	69 427 227,70
Коммерческие и управленческие расходы	17 220 091,98
Проценты к получению	2 261 238,04
Прочие доходы	72 992,49
Прочие расходы (включая списание ОС)	63 047 533,40
Прибыль (убыток) до налогообложения	-69 038 484,90
Отложенный налог на прибыль	16 693 716,79
Чистая прибыль (убыток) отчетного года	- 52 344 768,11

Структура выручки стр. 2110 «ОФР»:

Показатель	Сумма (руб.)	Доля (%)
Выручка от услуг проживания (2,3,4 кв.2025)	42 390 853,46	54,12
Выручка от услуг общественного питания	21 958 488,35	28,04
Выручка от сдачи собственного имущества в аренду	4 458 934,75	5,69
Выручка от прочей деятельности	9 513 861,09	12,15
Итого:	77 326 322,65	100,00

9. Применение ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль»

Общество применяет ПБУ 18/02 в полном объеме.

По состоянию на 31.12.2025:

- Отложенные налоговые активы (счет 09) — 27 545 601,22 руб.
- Отложенные налоговые обязательства (счет 77) — 8 741 896,87 руб.

Постоянных разниц в отчетном периоде не возникало (обороты по счету 99.02.2 отсутствуют), в связи с чем постоянные налоговые обязательства и активы (ПНО/ПНА) не формировались.

Текущий налог на прибыль рассчитан в соответствии с данными налогового учета и отражен в декларации по налогу на прибыль.

10. Пояснение к финансовому результату

По итогам 2025 года Обществом получен убыток в размере **52 344 768,11 руб.** (чистый убыток после налогообложения). Убыток сформирован в результате следующих существенных факторов:

10.1. Разовое списание основных средств (снос и ликвидация)

В связи с началом нового инвестиционного проекта — строительства SPA-отеля «Селен» — в 2025 году произведен снос ранее использовавшихся объектов недвижимости и инфраструктуры, занимавших освобождаемую площадку. В соответствии с подпунктом «к» пункта 16 ФСБУ 26/2020 затраты на ликвидацию ранее использовавшихся основных средств признаны расходами периода и отражены в составе прочих расходов (строка 2350 ОФР). В результате:

- списана остаточная стоимость ликвидируемых объектов ОС — 45 251 651,50 руб.;
- учтены затраты на демонтаж (услуги подрядчика) — 11 651 031,37 руб.

Общая сумма разовых расходов в связи со сносом составила 56 902 682,87 руб. (раскрыто в разделе 3).

10.2. Списание морально устаревшего оборудования

В рамках подготовки к новому формату деятельности произведена замена морально устаревшего оборудования. Остаточная стоимость замененного оборудования списана в прочие расходы — 794 326,26 руб. (раздел 3).

10.3. Затраты на техническое перевооружение

При техническом перевооружении и внутреннем переоборудовании здания КН 66:36:0102078:43 под общественное пространство списана остаточная стоимость ранее использовавшихся объектов (бассейн, сауна) — 1 207 475,45 руб. (раздел 3).

10.4. Смена модели деятельности

С 01.04.2025 Общество перешло от модели «арендодатель» к самостоятельному оказанию гостиничных услуг и услуг общественного питания (раздел 1.3). Переходный период сопровождался ростом операционных расходов и выходом на плановую загрузку номерного фонда. По итогам 4 квартала 2025 года операционная деятельность стала прибыльной (без учета разовых списаний).

Вывод

Убыток 2025 года имеет **разовый, инвестиционный характер**, связан с:

- масштабной реконструкцией и новым строительством;
- заменой устаревших основных средств;
- сменой модели ведения бизнеса.

Существенная часть расходов (снос, демонтаж, списание морально устаревшего оборудования) не будет повторяться в последующих периодах.

11. События после отчетной даты

Существенных событий после 31 декабря 2025 года, требующих корректировки бухгалтерской отчетности или раскрытия в пояснениях, не произошло.

Директор ООО «ПОСТОЯЛЕЦ»

Д.Л. Галайда

Главный бухгалтер

И.В. Подволоцкая

«30» марта 2026 г.