

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах,
включая основные положения учетной политики**

**Акционерное общество
«ЛОТТЕ РУС»**

за 2025 год

СОДЕРЖАНИЕ

| | | |
|-------------|--|-----------|
| I. | Общие сведения | 20 |
| II. | Существенные элементы учетной политики | 23 |
| 2.1 | Основа составления | 23 |
| 2.2 | Активы и обязательства в иностранных валютах | 23 |
| 2.3 | Оборотные и внеоборотные активы и обязательства..... | 23 |
| 2.4 | Нематериальные активы..... | 23 |
| 2.5 | Основные средства..... | 24 |
| 2.6 | Инвестиционная недвижимость..... | 26 |
| 2.7 | Финансовые вложения..... | 26 |
| 2.8 | Запасы | 26 |
| 2.9 | Дебиторская задолженность..... | 27 |
| 2.10 | Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств | 27 |
| 2.11 | Уставный и добавочный капитал..... | 27 |
| 2.12 | Кредиты и займы полученные | 28 |
| 2.13 | Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы..... | 28 |
| 2.14 | Условные обязательства и условные активы..... | 28 |
| 2.15 | Налоги | 28 |
| 2.16 | Доходы | 29 |
| 2.17 | Расходы | 30 |
| 2.18 | Изменения классификации, изменения в учетной политике Общества..... | 30 |
| III. | Раскрытие существенных показателей | 32 |
| 3.1. | Нематериальные активы | 32 |
| 3.2. | Основные средства, отличные от инвестиционной недвижимости..... | 32 |
| 3.3. | Обесценение внеоборотных активов..... | 32 |
| 3.4. | Незавершенное строительство..... | 32 |
| 3.5. | Прочие внеоборотные активы..... | 33 |
| 3.6. | Запасы | 33 |
| 3.7. | Дебиторская задолженность..... | 33 |
| 3.8. | Денежные средства и денежные эквиваленты..... | 34 |
| 3.9. | Кредиторская задолженность..... | 35 |
| 3.10. | Налоги | 35 |
| 3.11. | Заемные средства | 36 |
| 3.12. | Выручка от продаж | 38 |
| 3.13. | Себестоимость | 38 |
| 3.14. | Управленческие расходы..... | 38 |
| 3.15. | Прочие доходы и расходы..... | 39 |
| 3.16. | Связанные стороны | 39 |
| 3.17. | Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы..... | 41 |
| 3.18. | Управление финансовыми рисками | 42 |
| 3.19. | События после отчетной даты | 43 |



I. Общие сведения

1.1 Информация об Обществе

Полное официальное наименование – Акционерное общество «ЛОТТЕ РУС» (Общество).

Сокращенное наименование Общества – АО «ЛОТТЕ РУС».

Юридический адрес Общества: 121099, г. Москва, Новинский бульвар, д. 8 стр. 2.

Акционерное Общество «ЛОТТЕ РУС» (далее «Общество») зарегистрировано в Едином государственном реестре 27.04.2002 за основным государственным регистрационным номером 1027700022074.

Акционер Общества:

| Наименование организации | Местонахождение | Доля в уставном капитале Общества, % |
|-----------------------------------|--|--------------------------------------|
| «Лотте Хотэл Холдингс Юроуп Б.В.» | Телепортбульвар 140, 1043 EJ Амстердам, Нидерланды | 100% |

Уставный капитал Общества на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 составил 1 305 812 тыс. руб. и разделен на 1 305 812 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) рублей каждая. Уставный капитал Общества полностью оплачен.

Добавочный капитал Общества на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 составил 7 747 222 тыс. руб. Капитал сформирован за счет разницы между номинальной и продажной стоимостью акции. Добавочный капитал Общества полностью оплачен.

1.2 Основные виды деятельности Общества

Общество осуществляет следующие виды деятельности:

- Сдача в аренду недвижимого имущества (аренда офисных и торговых помещений);
- Предоставление гостиничных услуг;
- Предоставление услуг общественного питания.

Деятельность Общества лицензируется.

Лицензия на розничную продажу алкогольной продукции № 77РПО0011322 от 20.05.2016 выдана Департаментом торговли и услуг г. Москвы.

Свидетельство о внесении сведений о туроператоре № МВТ 005776 от 21.12.2010 выдано Федеральным агентством по туризму.

1.3 Информация об исполнительных и контролирующих органах Общества

Функции единоличного исполнительного органа осуществляет Генеральный директор – Андерсен Мортен Бундгорд, назначен на должность с 11.02.2022 на основании Решения № 1 от 25.01.2022 года единственного акционера Общества. Ранее функции единоличного исполнительного органа осуществлял Генеральный директор – Ким Тэ Хон (с 09.02.2018 г. по 10.02.2022 г.).

1.4 Информация о численности персонала Общества

Среднегодовая численность персонала Общества за отчетный период составила 361 человека, за 2024 год – 363 человек.

1.5 Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Общества оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка.

В течение последних лет на экономическую среду, в которой осуществляет деятельность Общество, существенное влияние оказывали события, непосредственно связанные с конфликтом в Украине. В отношении Российской Федерации, а также крупных российских предприятий, финансовых институтов и некоторых физических лиц были введены меры ограничительного характера (санкции) со стороны ряда иностранных государств. В частности, экономические санкции предусматривают запрет на экспорт и импорт определенных групп товаров и услуг, установление потолка цен на некоторые виды экспортируемых сырьевых товаров, отключение подавляющего большинства крупных российских финансовых организаций от системы передачи международных платежей SWIFT, блокировку активов ряда российских физических и юридических лиц.

Санкционные меры привели к ограничению доступа российских компаний к международным рынкам, увеличению экономической неопределенности и росту инфляционных ожиданий, снижению доступности источников долгового финансирования, волатильности на фондовых рынках и прочим негативным последствиям.

В ответ на усиливающееся внешнее давление Правительством РФ и ЦБ РФ были введены специальные экономические меры по обеспечению безопасности и устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан Российской Федерации. В течение последних лет в целях стабилизации экономической ситуации и контроля за уровнем инфляции ЦБ РФ неоднократно пересматривал величину ключевой ставки с 16% до 21%, и, несмотря на то что с середины 2025 года Совет директоров ЦБ РФ последовательно снижал значение ключевой ставки, ее уровень по-прежнему продолжает оставаться достаточно высоким, оказывая сдерживающее влияние как на промышленное производство, так и на рост реальных доходов граждан Российской Федерации. Это привело к значительному увеличению процентных ставок по кредитам и росту процентных расходов.

Указанные выше события оказывают влияние на деятельность Общества, главным образом, в части действующих ограничений на денежные переводы в иностранной валюте, а именно, погашение обязательств по иностранным кредитам, а также волатильности валюты по данным кредитам.

Тем не менее, руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества, выполнения обязательств по действующим договорам и поддержания необходимого уровня ликвидности. По итогам 2025 года Обществом получена прибыль в размере 1 742 553 тыс. руб. Прибыль сформирована за счет увеличения роста выручки, связанной с повышением деловой и экономической активностью компаний.

1.6 Применимость допущения непрерывности деятельности Общества

Бухгалтерская отчетность подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

По состоянию на 31 декабря 2025 года краткосрочные обязательства Общества превысили ее оборотные активы на 272 906 тыс. руб. Сумма чистой прибыли на 31.12.2025 составляет 1 742 553 тыс. руб. (2024: прибыль 400 392 тыс. руб.), сумма непокрытого убытка на 31.12.2025 составляет 3 127 114 тыс. руб. (2024: 4 869 667 тыс. руб.). В основном, положительный результат за 2025 год был вызван за счет роста выручки и процентного дохода от размещения денежных средств на депозитах.

В 2026 году Руководство Общества планирует погашение валютного займа за счет собственных средств. Положительный денежный поток, получаемый от операционной деятельности, позволяет поддерживать ликвидность за счет собственных средств. Общество ожидает сохранения положительного денежного потока от операционной деятельности в последующем отчетном периоде. Руководство ожидает увеличения объемов выручки и получения прибыли в последующих годах за счет роста заполняемости отеля и привлекательности внутреннего туризма.

На основании вышесказанного руководство Общества считает, что Общество будет продолжать свою деятельность в течение как минимум 12 месяцев, следующих за датой утверждения отчетности, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

1.7 План счетов бухгалтерского учета

Общество разработало и применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года № 94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям раздельного учета затрат.

1.8 Проведение инвентаризации

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности инвентаризации подлежат все виды активов и обязательств Общества, независимо от места нахождения.

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета («ФСБУ») 28/2023 «Инвентаризация», утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 13 января 2023 года № 4н.

Инвентаризация основных средств проводится по отдельным подразделениям и отдельным классам основных средств не реже одного раза в 3 года. Последняя инвентаризация основных средств проведена по состоянию на 30 сентября 2023 года.

Инвентаризация всех остальных активов и обязательств проведена по состоянию на 31 декабря 2025 года.

Результаты всех инвентаризаций отражены в бухгалтерской отчетности за 2025 год.

II. Существенные элементы учетной политики

2.1 Основа составления

Бухгалтерская отчетность Общества в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами.

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

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств (представлены по остаточной стоимости) и активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение).

Ведение бухгалтерского учета в 2025 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом генерального директора от 27 декабря 2024 года № 1-Ф.

2.2 Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Стоимость денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших по состоянию на отчетную дату.

Курсы иностранных валют

| Наименование | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------|------------|------------|------------|
| За 1 доллар США | 78,2267 | 101,6797 | 89,6883 |
| За 1 евро | 92,0938 | 106,1028 | 99,1919 |

Порядок учета активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, регулируется ПБУ 3/2006. В соответствии с ПБУ 3/2006 активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, подлежат пересчету в рубли по состоянию:

- на дату их принятия к учету;
- на последнюю дату месяца, на отчетную дату и на дату совершения операции;
- на дату погашения актива (обязательства).

Курсовые разницы отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или прочих расходов свернуто.

2.3 Оборотные и внеоборотные активы и обязательства

Активы, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе оборотных, предполагаются к использованию в производственной и иной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты или, соответственно, имеют срок обращения (погашения) не более 12 месяцев после отчетной даты. Обязательства, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе краткосрочных, предполагаются к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

2.4 Нематериальные активы

В составе нематериальных активов отражены лицензия на право осуществления определенного вида деятельности (продажа алкоголя) и право по лицензионному соглашению на товарные знаки OVO.

При признании объектов нематериальных активов используется стоимостной лимит 100 тысяч рублей за единицу, который установлен Обществом с учетом существенности информации об объектах, имеющих стоимость ниже данного лимита. Объекты результатов интеллектуальной деятельности, средств индивидуализации, в отношении которых у Общества имеются исключительные права, права в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование права на них, но имеющие стоимость менее установленного лимита, учитываются Обществом за балансом.

Начало и завершение начисления амортизации нематериальных активов устанавливается Обществом с первого числа, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с бухгалтерского учета.

Амортизация нематериальных активов производится линейным способом.

Срок полезного использования нематериальных активов проверяется Обществом на необходимость уточнения в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении.

Для нематериальных активов Общества ликвидационная стоимость считается равной нулю, т.к. не выполняется по меньшей мере одно из условия, приведенных в п.36 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

Корректировки, возникшие в связи с изменением срока полезного использования нематериальных активов, отражаются в учете и отчетности как изменения в оценочных значениях.

Общество ежегодно проводит проверку нематериальных активов на обесценение в порядке, определенном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Убыток от обесценения нематериального актива в сумме превышения балансовой стоимости над его возмещаемой суммой отражается в составе расходов по обычным видам деятельности Общества.

Возмещаемая сумма определена как наибольшая величина из ценности использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие. При повышении возмещаемой суммы нематериального актива производится корректировка его стоимости с учетом амортизации, накопленной на дату корректировки, до величины, не превышающей балансовую стоимость, которая была бы определена в случае, если бы нематериальный актив не был обесценен.

В бухгалтерском балансе нематериальные активы представлены по первоначальной стоимости за минусом сумм накопленной амортизации и обесценения. Финансовый результат от выбытия объектов нематериальных активов (разница между доходом и расходом, возникшими в результате выбытия) отражен в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или прочих расходов.

2.5 Основные средства

В составе основных средств отражены здание гостинично-делового центра, машины и оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств, приобретенных за плату, считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Единицей учета основных средств является инвентарный объект. При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом.

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за всё время эксплуатации, и обесценения. Переоценка основных средств на отчетную дату не производилась.

Принятые сроки полезного использования основных средств

В Обществе установлены следующие сроки полезного использования по группам основных средств:

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Гостинично-деловой центр (гостиница) | 30 лет |
| Машины и оборудование | 5 – 30 лет |
| Легковые автомобили | 5 – 13 лет |
| Прочие | 2 – 30 лет |

Принятые способы начисления амортизационных отчислений по отдельным группам основных средств

Амортизация основных средств, производится по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, установленных Обществом с учетом:

- ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства Общества в отношении использования объекта;
- ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации, системы проведения ремонтов, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;
- ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;
- планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

Первоначальная стоимость объектов основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этих объектов в момент завершения таких капитальных вложений.

Начисление амортизации не приостанавливается, за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта основных средств становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом.

Активы, характеризующиеся признаками основных средств, но имеющие стоимость ниже 100 тыс. руб., признаются расходами периода, в котором понесены затраты на приобретение или создание таких активов. Учет на забалансовых счетах Компании организован таким образом, что позволяет руководству вести количественный и суммовой учет такие объектов основных средств.

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- произведениям искусств (картины);
- полностью амортизированным объектам.

Финансовый результат от выбытия основных средств отражен в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или прочих расходов.

Обесценение основных средств

Общество проверяет основные средства на обесценение на отчетную дату и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Проверка на обесценение осуществляется при наличии признаков обесценения.

В целях проверки на обесценение Общество группирует основные средства в генерирующие единицы. Под генерирующей единицей понимается наименьшая идентифицируемая группа активов, которая генерирует денежные притоки, в значительной степени независимые от денежных притоков от других активов или групп активов.

Применительно к Обществу, выделяется три генерирующие единицы: гостиничный комплекс, торгово-деловой центр, квартиры (Пояснение 3.3).

Убыток от обесценения признается в отношении генерирующей единицы только если возмещаемая сумма генерирующей единицы меньше ее балансовой стоимости. Убыток от обесценения относится на уменьшение балансовой стоимости единицы активов пропорционально балансовой стоимости каждого актива в генерирующей единице.

После признания убытка от обесценения амортизационные отчисления в отношении актива корректируются в будущих периодах для того, чтобы распределить пересмотренную балансовую стоимость актива, за вычетом его ликвидационной стоимости, на регулярной основе в течение оставшегося срока его полезного использования.

При повышении возмещаемой суммы основных средств производится корректировка их стоимости с учётом амортизации, накопленной на дату корректировки, до величины, не превышающей балансовую стоимость, которая была бы определена в случае, если бы объект основных средств не был обесценен.

2.6 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость (основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости) оценивается способом по переоцененной стоимости и вследствие этого не подлежит амортизации. Переоценка инвестиционной недвижимости проводится на каждую отчетную дату, при этом результат дооценки или уценки включается в финансовый результат деятельности Компании в качестве прочего дохода или расхода периода, в котором проведена переоценка.

В составе инвестиционной собственности числится торгово-деловой центр, расположенный по адресу г. Москва, Новинский бульвар, д.8 и квартиры, расположенные по адресу г. Москва, Малый Каковинский пер., д.3/1. Инвестиционная недвижимость Компании сдается за плату во временное пользование по договорам операционной аренды. В отношении инвестиционной недвижимости отсутствуют ограничения имущественных прав Компании, инвестиционная недвижимость не находится в залоге на 31 декабря 2025 года.

2.7 Финансовые вложения

Общество относит к финансовым вложениям краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до двенадцати месяцев, предоставленные займы.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

При выбытии финансовых вложений (деPOSITных вкладов) их стоимость при выбытии определяется исходя из оценки, определяемой способом по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Финансовые вложения имеют срок возврата и могут быть обращены в заранее известную сумму с потерей процентов за пользование денежными средствами, также они подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Начисление процентов по депозитам производится ежемесячно в конце каждого отчетного периода, исходя из предусмотренной договором процентной ставки и фактического числа дней пользования денежными средствами.

2.8 Запасы

Запасы принимались к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости с отражением единиц измерения количественного учета.

Фактической себестоимостью запасов, приобретенных за плату, признавалась сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Оценка материалов при их выбытии производится по методу средней себестоимости.

Фактическая себестоимость запасов, в которой они принимались к бухгалтерскому учету, не подлежала изменению, кроме случаев, установленных законодательством РФ.

Запасы сырья и материалов, которые полностью или частично потеряли свое первоначальное качество или рыночная стоимость которых в конце отчетного года оказалась ниже фактических затрат на приобретение в связи с имевшим место в отчетном году устойчивым снижением цен или которые используются при производстве продукции, текущая рыночная стоимость которой на отчетную дату оказалась меньше ее фактической себестоимости, отражены по рыночной стоимости.

2.9 Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС. Дебиторская задолженность учитывается в разрезе договоров, счетов-фактур и сроков возникновения.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

2.10 Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

Высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения не более трех месяцев, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, отражаются в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

Банковские депозиты с первоначальным сроком погашения, не превышающим три месяца, представлены в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчете о движении денежных средств пересчитывалась в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком России на дату осуществления или поступления платежа.

Разница, возникшая в связи с пересчетом денежных потоков по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте и остатков денежных средств и денежных эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, на отчетные даты, включена в строку 4490 «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю» отчета о движении денежных средств.

При наличии у Общества соответствующих операций, в отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- платежи и поступления от операций, связанных с покупкой и продажей финансовых вложений (в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата);
- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

В Отчете о движении денежных средств поступления от сдачи в аренду офисных и торговых помещений отражаются по строке 4112 «Денежные потоки от арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей».

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

2.11 Уставный и добавочный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости обыкновенных акций, приобретенных акционерами. Величина уставного капитала соответствует установленной в уставе Общества. Добавочный капитал Общества включает сумму эмиссионного дохода, полученного в результате размещений акций Общества по цене, превышающей их номинальную стоимость, курсовую разницу, возникшую по расчетам с акционерами по вкладам в уставный капитал Общества в иностранной валюте. Общество не формирует резервный капитал.

2.12 Кредиты и займы полученные

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются:

- проценты на сумму займа (кредита), подлежащие уплате заимодавцу (кредитору) в размере и на условиях, предусмотренных договорами займа (кредита);
- дополнительные расходы по займам.

Дополнительными расходами по займам являются:

- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;
- суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора);
- иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).

Дополнительные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов), включаются в состав прочих расходов в момент оказания этих услуг.

Начисление процентов по процентным займам производилось ежемесячно в конце каждого отчетного периода, исходя из предусмотренной договором процентной ставки и фактического числа дней пользования займом.

2.13 Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает оценочные обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков и ежегодной премии. Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов. Информация об оценочных обязательствах приведена в разделе 8.3 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Величина оценочного обязательства по выплате вознаграждений работникам по итогам работы за год рассчитывается в соответствии с действующей в Обществе процедурой по оценке работы персонала, с учетом страховых взносов.

2.14 Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы не отражаются в бухгалтерском балансе, но раскрываются в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условное обязательство (условный актив) возникает вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства (актива) на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

Условное обязательство раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, кроме случаев, когда уменьшение связанных с ним экономических выгод маловероятно.

Условный актив раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, когда связанные с ним поступления являются вероятными. При этом указывается оценочное значение или диапазон оценочных значений, если они поддаются определению.

2.15 Налоги

Налоговый учет ведется на основании регистров налогового учёта.

НДС

Общество признавало датой реализации товаров (выполнения работ, оказания услуг) в целях налогообложения день отгрузки товаров (выполнения работ, услуг).

Налог на прибыль с организации

Доходы для целей налогообложения признавались в том отчетном периоде, когда они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) или имущественных прав (метод начисления). Датой получения дохода для целей налогообложения признавался день передачи права собственности на товары, имущество, имущественные права. По выполненным работам, оказанным услугам датой получения дохода признавался день передачи (сдачи) работ, услуг.

Расходы признавались в том отчетном (налоговом) периоде, в котором эти расходы возникали исходя из условий сделок. Работы (услуги) признавались оказанными в момент подписания акта выполненных работ, оказанных услуг.

Отложенный налог на прибыль определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за период, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль (убыток).

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства на начало и конец периода определяются на основе временных разниц, рассчитанных путем сравнения балансовой стоимости активов и обязательств с их стоимостью, которая будет учитываться при расчете налога на прибыль.

Отложенные налоговые обязательства признаются в том отчетном периоде, когда возникают налогооблагаемые временные разницы, а отложенные налоговые активы – в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования вероятности того (то есть, когда это более вероятно, чем нет), что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах.

Под условным расходом по налогу на прибыль понимается величина, определяемая как произведение бухгалтерской прибыли и ставки налога на прибыль.

Временные разницы в аналитическом учете отражаются по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница, и отражаются в бухгалтерском учете обособленно.

Задолженность по налогам и сборам показывается в отчетности в составе кредиторской или дебиторской задолженности.

2.16 Доходы

Доходы от ведения обычных видов деятельности представляют собой выручку от оказания комплексных гостиничных услуг, выручку от аренды офисных и торговых помещений.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признавалась по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Выручка отражена в бухгалтерской отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и скидок, предоставленных покупателям.

Выручка от аренды признается в том отчетном периоде, в котором офисные и торговые площади предоставлялись в аренду, в соответствии с условиями соответствующих договоров и в размере полученного и/или причитающегося вознаграждения, за вычетом налога на добавленную стоимость и скидок, предоставленных арендаторам

Выручка от оказания услуг по проживанию признается в момент оказания услуг гостям.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими поступлениями и отражаются в составе прочих доходов.

В составе прочих доходов учитываются доходы, не включаемые в состав выручки, в частности:

- прибыль от продажи и иного выбытия основных средств;
- доходы от начисленных процентов по депозитным вкладам;
- курсовые разницы;
- доходы от прочих операций.

2.17 Расходы

Расходы признаются в бухгалтерском учете независимо от намерения получить выручку, прочие или иные доходы и от формы осуществления расхода.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Себестоимость продаж включает расходы, связанные с эксплуатацией и ремонтом гостиничного комплекса; себестоимостью использованных продуктов, напитков и товаров для общественного питания, товаров для номерного фонда; с оказанием услуг аренды офисных помещений; с оказанием прочих гостиничных услуг. Себестоимость включает услуги связи; коммунальные расходы; расходы по заработной плате и страховые взносы персонала, участвующего в оказании услуг.

Управленческие расходы ежемесячно признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере. Расходы по налогу на имущество отражены в составе управленческих расходов.

В составе коммерческих расходов отражены расходы на рекламу и комиссионные расходы агентствам по поиску клиентов. Коммерческие расходы признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

Прочие доходы и связанные с ними расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности, в Отчете о финансовых результатах отражаются свернуто в следующих случаях:

- по операциям купли-продажи валюты;
- выбытия активов (основных средств) и принятия к учету имущества в результате их выбытия;
- по курсовым разницам
- по прочим операциям.

2.18 Изменения классификации, изменения в учетной политике Общества

Первое применение ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»

Начиная с 1 января 2025 года Компания применяет положения ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». ФСБУ 4/2023 внес ряд изменений в порядок раскрытия отдельных видов активов и обязательств, а также изменил презентацию показателей бухгалтерского баланса, как это представлено ниже:

(тыс. руб.)

| Бухгалтерский баланс | На 31 декабря 2024 года | | |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------|
| | Первоначальное значение | Новые требования ФСБУ 4/2023 | Скорректированное значение |
| Основные средства | 7 022 526 | (2 804 650) | 4 217 876 |
| Инвестиционная недвижимость | - | 2 804 650 | 2 804 650 |

(тыс. руб.)

| Бухгалтерский баланс | На 31 декабря 2023 года | | |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------|
| | Первоначальное значение | Новые требования ФСБУ 4/2023 | Скорректированное значение |
| Основные средства | 7 556 821 | (3 021 550) | 4 535 271 |
| Инвестиционная недвижимость | - | 3 021 550 | 3 021 550 |

ФСБУ 4/2023 внес ряд изменений в порядок раскрытия отдельных видов прочих доходов и расходов, положительные и отрицательные курсовые разницы отражаются свернуто. В связи с этим финансовые показатели за 2024 год были следующим образом скорректированы:

(тыс. руб.)

| Отчет о финансовых результатах | На 31 декабря 2024 года | | |
|--------------------------------|-------------------------|---------------|----------------------------|
| | Первоначальное значение | корректировка | Скорректированное значение |
| Прочие доходы | 747 072 | (675 123) | 71 949 |
| Прочие расходы | (1 410 715) | 675 123 | (735 592) |

Первое применение ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация»

Начиная с 1 января 2025 года Компания досрочно применила ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». ФСБУ 28/2023 внес ряд изменений в порядок проведения инвентаризации и документирование ее результатов, но не оказал влияния на представление и оценку отдельных видов активов и обязательств, а также не повлиял на представление и раскрытие в бухгалтерской (финансовой) отчетности статей капитала.

Изменение учетной политики

При составлении отчетности за 2025 год в целях повышения достоверности представления отчетности внесены следующие изменения по отражению высоколиквидных финансовых вложений со сроком погашения не более трех месяцев в составе Денежных средств и денежных эквивалентов бухгалтерского баланса на 31 декабря 2024, 2023 годов.

(тыс. руб.)

| Бухгалтерский баланс | На 31 декабря 2024 года | | |
|--|-------------------------|---------------|----------------------------|
| | Первоначальное значение | корректировка | Скорректированное значение |
| Финансовые вложения | 2 524 500 | (2 524 500) | - |
| Денежные средства и денежные эквиваленты | 359 688 | 2 524 500 | 2 884 188 |

(тыс. руб.)

| Бухгалтерский баланс | На 31 декабря 2023 года | | |
|--|-------------------------|---------------|----------------------------|
| | Первоначальное значение | корректировка | Скорректированное значение |
| Финансовые вложения | 2 270 000 | (2 270 000) | - |
| Денежные средства и денежные эквиваленты | 470 140 | 2 270 000 | 2 740 140 |

Изменения в отчете о движении денежных средств по статье полученные проценты по депозитным счетам скорректированы за 2024 год соответственно:

(тыс. руб.)

| Отчет о движении денежных средств | На 31 декабря 2024 года | | |
|--|-------------------------|---------------|----------------------------|
| | Первоначальное значение | корректировка | Скорректированное значение |
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 5 639 695 | 318 672 | 5 958 367 |
| прочие поступления | 253 217 | 318 672 | 571 889 |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| Поступления - всего | 319 855 | (318 672) | 1 183 |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | 318 672 | (318 672) | - |

III. Раскрытие существенных показателей

3.1. Нематериальные активы

Информация о наличии и движении нематериальных активов приведена в табличном пояснении 1.1 «Наличие и движение нематериальных активов».

3.2. Основные средства, отличные от инвестиционной недвижимости

Информация о наличии и движении основных средств, отличных от инвестиционной недвижимости приведена в табличном пояснении 2.1.1 «Наличие и движение основных средств». Информация о наличии и движении инвестиционной недвижимости приведена в табличном пояснении 2.2 «Наличие и движение инвестиционной недвижимости, оцениваемой по первоначальной стоимости». Информация о полученных в аренду основных средств приведена в табличном пояснении 2.3.

В таблице приведена остаточная стоимость здания гостиницы Общества за 2025, 2024 и 2023 год.

| | (тыс. руб.) | | |
|---|------------------|------------------|------------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Здание гостинично-делового центра (гостиница) | 3 566 831 | 3 810 023 | 4 053 215 |
| Итого: | 3 566 831 | 3 810 023 | 4 053 215 |

3.3. Обесценение внеоборотных активов

Общество провело анализ индикаторов на обесценение в соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» и не выявило индикаторов. На дату составления отчетности балансовая стоимость основных средств не превышает их справедливую стоимость, что также подтверждает отсутствие обесценения основных средств. Информация о справедливой стоимости основных средств приведена в таблице и подтверждается независимым оценщиком АО «КЕПТ».

При изменении данных показателей в разумно возможных пределах не приводит к убытку от обесценения. Информация о справедливой стоимости основных средств приведена в таблице ниже.

| | (тыс. руб.) |
|---|-------------------|
| | 31.12.2025 |
| Здание гостинично-делового центра (гостиница) | 9 220 000 |
| Торгово-деловой центр | 12 750 000 |
| Квартиры | 937 000 |
| Итого: | 22 907 000 |

Арендованные объекты основных средств отражаются за балансом. В аренде находится Земельный участок 1,96 га, арендодатель – Департамент земельных ресурсов г. Москвы ТУ ЦАО. Арендный платеж определяется на основе кадастровой стоимости земли и является переменным платежом. Актив в форме права пользования не признается.

Информация о земельных участках, полученных по договорам аренды, учитываемым за балансом по кадастровой стоимости на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов, представлена следующим образом:

| | (тыс. руб.) | | | |
|--------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Кадастровый номер земельного участка | Общая площадь | 31 декабря 2025 года | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2023 года |
| 77:01:0001059:1 | 18 484 кв.м. | 2 415 236 | 2 374 629 | 2 374 629 |

3.4. Незавершенное строительство

Незавершенные вложения во внеоборотные активы включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, а также иные вложения во внеоборотные активы, не принятые в состав основных средств, нематериальных активов.

В таблице приведена стоимость незавершенного строительства:

| | (тыс. руб.) | | |
|--|-------------|------------|--------------|
| Наименование | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Торгово-деловой центр (оборудование) | - | - | 5 176 |
| Приобретение оборудования и ОС для гостиницы | - | 139 | - |
| Итого | - | 139 | 5 176 |

3.5. Прочие внеоборотные активы

В таблице приведена информация по прочим активам, числящимся в Обществе:

(тыс. руб.)

| № п/п | Наименование нематериальных активов | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-------|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 1. | Долгосрочное право аренды на землю | 21 675 | 22 898 | 24 118 |
| | Итого | 21 675 | 22 898 | 24 118 |

3.6. Запасы

В составе материалов учитываются: запасные части для компьютера и оргтехники, материалы, используемые для приема гостей, материалы, которые служат обеспечением непрерывности производственной деятельности Гостиницы (посуда, банные и постельные принадлежности, комплектация номеров).

В таблице приведена информация по запасам, числящимся в Обществе:

(тыс. руб.)

| Наименование группы материалов | Сумма | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Инвентарь и хоз. принадлежности | 83 438 | 86 332 | 66 469 |
| Сырье и материалы | 87 345 | 98 200 | 85 347 |
| Хозматериалы для приема гостей | 60 647 | 52 182 | 43 794 |
| Товары для перепродажи | - | 826 | 922 |
| Расходы будущих периодов | 2 817 | 1 126 | 3 482 |
| Запчасти | 18 722 | 17 468 | 21 712 |
| ГСМ | 13 | 12 | 7 |
| Итого | 252 982 | 256 146 | 221 733 |

По состоянию на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов отсутствуют запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, в том числе находящиеся в залоге.

К расходам будущих периодов относились в течение 2025 и 2024 года программные продукты без исключительных прав (срок списания установлен 12 мес.), расходы по франшизе.

Информация о наличии и движении запасов в разрезе групп, видов их приведена в разделе 4 «Запасы» (подраздел 6.1 «Наличие и движение запасов») пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.7. Дебиторская задолженность

Руководствуясь принципом рациональности (п.6 ПБУ 1/2008), сумма предварительной оплаты в счет предстоящих поставок, работ, услуг в бухгалтерском балансе по стр.1230 отражена с НДС. Общество не использует право налогового вычета в части НДС с авансов уплаченных.

Расшифровка дебиторской задолженности отражена в таблице.

(тыс. руб.)

| Дебиторская задолженность | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Авансы выданные (с НДС) | 66 768 | 126 684 | 183 732 |
| Авансы выданные на закупку основных средств (с НДС) | 356 | 2 258 | 4 795 |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | 58 588 | 56 285 | 41 797 |
| Прочая (68, 69, 71, 73, 76,79) | 8 349 | 7 805 | 9 628 |
| Расходы будущих периодов | 4 685 | 2 185 | - |
| Резерв сомнительных долгов по авансам выданным | - | (494) | (17 411) |
| Итого | 138 746 | 194 723 | 222 541 |

Просроченная дебиторская задолженность на 31.12.2025 составила 8 892 тыс. руб., на 31.12.2024 – 1 235 тыс. руб., на 31.12.2023 – 108 тыс. руб.

Движение резервов по сомнительной дебиторской задолженности представлено следующим образом:

(тыс. руб.)

| | Покупатели и Заказчики | Авансы выданные |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|
| Баланс на 31 декабря 2023 года | 11 077 | 17 411 |
| Увеличение резервов | - | - |
| Уменьшение резервов | (11 077) | (16 917) |
| Баланс на 31 декабря 2024 года | - | 494 |
| Увеличение резервов | - | - |
| Уменьшение резервов | - | (494) |
| Баланс на 31 декабря 2025 года | - | - |

3.8. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и их эквивалентов приведен в таблице:

(тыс. руб.)

| Наименованию показателя | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Средства на банковских картах (переводы в пути) | 25 773 | 43 306 | 37 358 |
| Средства на валютных счетах | 1 947 588 | 228 267 | 419 868 |
| Средства в кассе | 8 849 | 5 386 | 4 634 |
| Средства на расчетных счетах | 85 477 | 82 297 | 7 610 |
| Средства на депозитных счетах в российских рублях | 1 700 000 | 2 524 500 | 2 270 000 |
| Средства на специальных счетах в банках | 551 | 432 | 670 |
| Итого денежных средств (строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты») | 3 768 238 | 2 884 188 | 2 740 140 |

Денежные средства на текущих счетах и денежные эквиваленты размещены в российских банках с кредитным рейтингом не ниже AAA(RU) (АКРА).

На 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 у Общества отсутствуют недоступные для использования денежные средства. По состоянию на 31 декабря 2025 года денежные эквиваленты представлены банковскими депозитами со сроком погашения менее 3-х месяцев в российских рублях по ставкам от 14% до 15,4% (на 31 декабря 2024 года: от 21,1% до 23,1%, на 31 декабря 2023 года: от 14% до 16,35%).

Сумма доходов по депозитам, включенных в прочие доходы, отражена в таблице:

(тыс. руб.)

| Виды доходов, включенных в прочие доходы | 2025 г. | 2024 г. |
|--|---------|---------|
| Начисленные проценты | 416 156 | 330 617 |

Денежные потоки по прочим платежам и поступлениям

Прочие поступления, отраженные в строке 4119 «Прочие поступления» Отчета о движении денежных средств, включают:

(тыс. руб.)

| Наименование | 2025 г. | 2024 г. |
|--|----------------|----------------|
| Прочие поступления по текущей деятельности | | |
| Суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и возмещений по косвенным налогам из бюджета за вычетом суммы косвенных налогов в составе произведенных платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджет | 140 214 | 151 171 |
| Процентный доход по депозитным счетам | 424 183 | 318 672 |
| Прочие поступления | 52 607 | 110 184 |
| Итого | 617 004 | 580 027 |

Прочие платежи, отраженные в строке 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств, включают:

(тыс. руб.)

| Наименование | 2025 г. | 2024 г. |
|---|----------------|----------------|
| Прочие платежи по текущей деятельности | | |
| Налог на имущество | 538 891 | 475 067 |
| Прочие поступления | 98 646 | 120 116 |
| Итого | 637 537 | 595 183 |

3.9. Кредиторская задолженность

При получении Обществом оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг) кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе по стр. 1520 в оценке за минусом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей вычету в соответствии с налоговым законодательством. Для сопоставимости авансы полученные отражены без НДС на даты 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 соответственно.

Виды кредиторской задолженности отражены в таблице:

| (тыс. руб.) | | | |
|---|------------|------------|------------|
| Долгосрочная кредиторская задолженность | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Обеспечительные депозиты от арендаторов | 408 130 | 264 880 | 324 861 |

| (тыс. руб.) | | | |
|--|----------------|------------------|----------------|
| Краткосрочная кредиторская задолженность | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Авансы полученные (без НДС) | 337 853 | 337 667 | 270 624 |
| Расчеты с поставщиками | 268 166 | 303 605 | 159 672 |
| Налоги и сборы (68) | 283 315 | 276 033 | 243 512 |
| Обеспечительные депозиты от арендаторов | 14 122 | 122 910 | 29 475 |
| Прочая (69, 70, 76) | 57 977 | 45 514 | 18 859 |
| Итого | 961 433 | 1 085 729 | 722 142 |

Просроченная кредиторская задолженность на 31.12.2025 составила 40 тыс. руб., на 31.12.2024 – 503 тыс. руб., на 31.12.2023 – 0 тыс. руб.

3.10. Налоги

Состояние расчетов по уплате налогов приведено в таблице:

| Наименование налога | 31.12.2025 | | 31.12.2024 | | 31.12.2023 | |
|--------------------------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|
| | Дт | Кт | Дт | Кт | Дт | Кт |
| НДС | - | 135 741 | - | 121 972 | - | 101 956 |
| Налог на имущество | - | 134 723 | - | 134 723 | - | 116 175 |
| Налог на доходы физических лиц | - | 164 | 3 | - | 10 | - |
| Транспортный налог | - | 13 | - | 13 | - | 28 |
| Прочие налоги | - | 12 674 | 182 | - | 176 | - |
| Налог на прибыль | 481 | - | - | 19 326 | - | 25 353 |
| Итого | 481 | 283 315 | 185 | 276 034 | 186 | 243 512 |

10.1 Налог на прибыль организации

За 2025 год Обществом был получена бухгалтерская прибыль. Налог на прибыль, определенный исходя из бухгалтерской прибыли (суммы условного дохода по налогу на прибыль) за отчетный год составил 210 151 тыс. руб. За 2024 год налог на прибыль составил 116 160 тыс. руб.

В таблице приведены данные по прибыли за 2025 г. и 2024 г.:

| Наименование | 2025 г. | | 2024 г. | |
|--|-----------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| | Налогооблагаемая база | Налоговый эффект | Налогооблагаемая база | Налоговый эффект |
| Прибыль/ (убыток) до налогообложения | 2 404 279 | 601 070 | 414 469 | 82 894 |
| Не признаваемые расходы | 242 625 | 60 656 | 202 191 | 40 438 |
| Временные вычитаемые разницы (ОНА) | (606 993) | (151 748) | 472 111 | 94 422 |
| Временные налогооблагаемые разницы (ОНО) | (1 199 307) | (299 827) | (507 971) | (101 594) |
| Налог на прибыль по декларации | 840 604 | 210 151 | 580 800 | 116 160 |

В отчетном году сумма постоянных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила 242 624 тыс. руб. (в 2024 году – 202 191 тыс. руб.), повлекшая возникновение постоянного налогового расхода – 60 656 тыс. руб. (в 2024 году – 40 438 тыс. руб.).

Постоянные налоговые обязательства сформированы в основном в связи с различиями отражения в бухгалтерском и налоговом учете расходов производственного характера сверх установленных норм.

Налоговый эффект по отложенному налогу на прибыль, обусловленный возникновением и погашением временных разниц, представлен следующим образом:

(тыс. руб.)

| | 2025 год | 2024 год |
|---|------------------|------------------|
| Увеличение / (уменьшение) отложенных налоговых активов: | | |
| по основным средствам и нематериальным активам | 10 | 10 |
| по оценочным обязательствам | 221 | 2 456 |
| по кредиторской задолженности | (123) | (3 431) |
| по накопленному убытку | (210 151) | (116 160) |
| по курсовым разницам | 58 295 | 211 549 |
| эффект пересчета налога на прибыль по ставке 25% | - | 176 386 |
| Итого | (151 748) | 270 810 |
| (Увеличение) / уменьшение отложенных налоговых обязательств: | | |
| по курсовым разницам | (312 519) | (110 748) |
| по основным средствам и нематериальным активам | 12 692 | 9 153 |
| эффект пересчета налога на прибыль по ставке 25% | - | (67 131) |
| Итого | (299 827) | (168 726) |
| Отложенный доход / (расход) по налогу на прибыль | 451 575 | 102 084 |

По данным налогового учета за 2025 год прибыль Общества составила 1 681 208 тыс. руб. до переноса убытка прошлых лет (в 2024 году прибыль Общества составила 1 161 601 тыс. руб.).

С 01 января 2025 года ставка налога на прибыль установлена в размере 25%. Пересчет отложенных налоговых активов и обязательств отражен на 31.12.2024 в составе налога на прибыль текущего периода.

3.11. Заемные средства

К краткосрочным кредитам относятся суммы обязательств, которые должны быть погашены в течение 12 месяцев после отчетной даты. В таблице приведены обязательства по кредитам с разбивкой на долгосрочные и краткосрочные за 2025 г.:

(тыс. руб.)

| №п/п | Основные виды кредитов | Сумма на 31.12.2024 | Поступление/ начисление % | Погашение | Переход между группами | Сумма на 31.12.2025 | Влияние изменения курса валюты | Сроки погашения (срок перехода между группами) |
|------|---|---------------------|---------------------------|--------------------|------------------------|---------------------|--------------------------------|--|
| I. | Краткосрочные кредиты | | | | | | | |
| 1. | Шинхан банк | 2 063 879 | 94 982 | (103 033) | - | 1 585 007 | (470 821) | 02.07.2026 |
| 2. | КЭБ Хана Банк Бахрейн Бранч | 2 029 923 | 91 575 | (91 906) | - | 1 562 935 | (466 657) | 10.07.2026 |
| 3. | КЭБ ЭЙЧЭНБИ Банк ООО | 1 039 861 | 11 958 | (1 051 819) | - | - | - | - |
| 4. | Лотте Хотэл Ко., Лтд. (компания группы) | 237 078 | 117 932 | - | - | 289 386 | (65 624) | 07.10.2026 |
| | Итого краткосрочные | 5 370 741 | 316 447 | (1 246 758) | - | 3 437 328 | (1 003 102) | - |

В таблице приведены обязательства по кредитам с разбивкой на краткосрочные и долгосрочные за 2024 г.:

(тыс. руб.)

| № п/п | Основные виды кредитов | Сумма на 31.12.2023 | Поступление/ начисление % | Погашение | Переход между группами | Сумма на 31.12.2024* | Влияние изменения курса валюты | Сроки погашения |
|-------|---|---------------------|---------------------------|--------------------|------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------|
| I. | Краткосрочные кредиты | | | | | | | |
| 1. | Шинхан Банк | 1 825 603 | 133 386 | (135 815) | - | 2 063 879 | 240 705 | 03.07.2025 |
| 2. | КЭБ Хана Банк Бахрейн Бранч | 1 804 380 | 121 888 | (134 940) | - | 2 029 923 | 238 595 | 10.07.2025 |
| 3. | КЭБ ЭЙЧЭНБИ Банк ООО | 2 670 164 | 308 125 | (1 938 428) | - | 1 039 861 | - | 23.07.2025 |
| 4. | Лотте Хотэл Ко., Лтд. (компания группы) | - | 184 039 | - | 44 776 | 237 078 | 8 263 | 07.10.2025 |
| | Итого краткосрочные | 6 300 147 | 747 438 | (2 209 183) | 44 776 | 5 370 741 | 487 563 | |
| II. | Долгосрочные кредиты | | | | | | | |
| 1. | Лотте Хотэл Ко., Лтд. (компания группы) | 44 776 | - | - | (44 776) | - | - | 07.10.2025 |
| | Итого долгосрочные | 44 776 | - | - | (44 776) | - | - | - |
| | Итого кредиты | 6 344 923 | 747 438 | (2 209 183) | - | 5 370 741 | 487 563 | - |

* На 31.12.2024 займы был переведен из долгосрочных заемных средств в краткосрочные (в соответствии с действующими договорами), в части краткосрочных заемных средств отражаются проценты по указанным долгосрочным займам.

Кредитные соглашения, заключенные Обществом, содержат нефинансовые ограничительные условия в отношении собственных обязательств, а также обязательств гаранта – Лотте Хотэл Ко., Лтд. По состоянию на 31.12.2025 и за 2025 год Общество соблюдало все условия собственных обязательств перед банками, а также Общество не получало уведомлений о неисполнении ограничительных условий от банков, с которыми Общество заключило кредитные соглашения. По мнению Общества, гарант соблюдает ограничительные условия, поскольку в случае несоблюдения их последним, Общество получит уведомление о неисполнении ограничительных условий от банка.

Краткосрочные обязательства

Кредит от Шинхан банк был получен в июле 2015 года в сумме 50 000 тыс. долларов США под гарантию, выданную компанией Лотте Хотэл Ко., Лтд. Кредит выдан сроком на 3 года под 2,1 процентов годовых.

10.07.2018 было подписано Дополнительное соглашение о продлении срока возврата кредита до 09.07.2021.

8 июля 2021 года кредит от Шинхан банка был погашен в сумме 20 000 тыс. долларов США в пересчете по курсу 1\$ = 74,0580 сумма возвращенного долга составила 1 481 160 тыс. руб., по начисленным процентам по кредиту составила 12 646 тыс. руб.

8 сентября 2021 года кредит от Шинхан банка был погашен в сумме 10 000 тыс. долларов США в пересчете по курсу 1\$ = 73,1909 сумма возвращенного долга составила 731 909 тыс. руб., по начисленным процентам по кредиту составила 8 345 тыс. руб.

05.07.2024 было подписано Дополнительное соглашение о продлении срока возврата 20 000 тыс. долларов США до 03.07.2026. Сумма задолженности в рублях на 31.12.2024 в пересчете по курсу 1\$ = 101,6797 составила по кредиту 2 033 594 тыс. руб., по начисленным процентам по кредиту составила 133 386 тыс. руб.

04.07.2025 было подписано Дополнительное соглашение о продлении срока возврата 20 000 тыс. долларов США до 02.07.2026. Сумма задолженности в рублях на 31.12.2025 в пересчете по курсу 1\$ = 78,2267 составила по кредиту 1 585 007 тыс. руб., по начисленным процентам по кредиту составила 94 982 тыс. руб.

Действующая в 4 квартале процентная ставка по кредиту: SOFR (ставка овернайт) + 1,3%, или 5,23418% годовых

29 июля 2020 года получен рублевый заем в сумме 3 600 000 тыс. руб. от ООО КЭБ ЭЙЧЭНБИ Банка для рефинансирования валютного кредита КЭБ Хана банк Бахрейн Бранч в сумме 50 000 тыс. долларов США под гарантию, выданную компанией Лотте Хотэл Ко, Лтд.

25 июля 2023 года кредит от ООО КЭБ ЭЙЧЭНБИ был погашен в сумме 1 000 000 тыс. руб. Сумма задолженности в рублях на 31.12.2023 составила по кредиту 2 600 000 тыс. руб., по начисленным процентам по кредиту составила 322 008 тыс. руб.

25 января 2024 года кредит от ООО КЭБ ЭЙЧЭНБИ Банка был погашен в сумме 600 000 тыс. руб., 23 июля 2024 года – погашен в сумме 500 000 тыс. руб., 23 октября 2024 года – погашен в сумме 500 000 тыс. руб.

22 января 2025 года кредит от ООО КЭБ ЭЙЧЭНБИ Банка был погашен в сумме 1 000 000 тыс. руб., по начисленным процентам по кредиту составила 51 819 тыс. руб.

Действующая в 4 квартале 2024 г. процентная ставка по кредиту: ключевая ставка ЦБ + маржа 1,5%, или 20,5% годовых.

Кредит от КЭБ Хана банк Бахрейн Бранч был получен в июне 2018 года в сумме 20 000 тыс. долларов США под поручительство, выданное компанией Лотте Хотэл Ко., Лтд.

Сумма задолженности в рублях на 31.12.2024 в пересчете по курсу 1\$ = 101,6797 составила по кредиту 2 033 594 тыс. руб., по начисленным процентам по кредиту составила 121 888 тыс. руб.

Сумма задолженности в рублях на 31.12.2025 в пересчете по курсу 1\$ = 78,2267 составила по кредиту 1 562 935 тыс. руб., по начисленным процентам по кредиту составила 91 575 тыс. руб.

Действующая в 4 квартале 2025 г процентная ставка по кредиту составляет USD SOFR (3м) + маржа 1,25%, или 5,17738%.

В 2025 году Лотте Хотэл Ко., Лтд. предоставило заем в сумме 1 187 тыс. долларов США, для оплаты процентных обязательств по кредитному договору с Шинхан банком и КЭБ Хана банк Бахрейн Бранч.

Сумма задолженности 3 394 тыс. долларов США в рублях на 31.12.2025 в пересчете по курсу 1\$ = 78,2267 составила по кредиту 265 463 тыс. руб., по начисленным процентам по займу составила 14 899 тыс. руб.

Действующая в 4 квартале 2025 г процентная ставка по кредиту составляет USD SOFR (3м) + маржа 1,25%, или 5,2%.

Расходы за предоставление поручительства за 2025 год составили 19 155 тыс. руб., за 2024 год – 36 105 тыс. руб. (включены в состав прочих расходов Отчета о финансовых результатах).

3.12. Выручка от продаж

Расшифровка доходов в разрезе видов деятельности за 2025 и 2024 год приведена в таблице:

| № | Виды выручки | Сумма (без НДС) | |
|----|--|------------------|------------------|
| | | 2025 г. | 2024 г. |
| 1. | Выручка от реализации гостиничных услуг | 2 379 895 | 2 380 370 |
| 2. | Выручка от аренды офисных и торговых помещений | 2 122 984 | 1 817 290 |
| 3. | Выручка от услуг ресторанов и баров в отеле | 1 136 598 | 1 276 765 |
| | Итого | 5 639 477 | 5 474 425 |

Увеличение выручки по гостиничным услугам связано с повышением деловой активности и развитием внутреннего туризма в стране.

3.13. Себестоимость

Расшифровка себестоимости в разрезе видов деятельности за 2025 и 2024 год приведена в таблице:

| № | Виды себестоимости | Сумма (без НДС) | |
|----|---|------------------|------------------|
| | | 2025 г. | 2024 г. |
| 1. | Себестоимость реализации гостиничных услуг | 1 521 948 | 1 427 342 |
| 2. | Себестоимость аренды офисных помещений | 734 459 | 707 461 |
| 3. | Себестоимость реализации услуг ресторанов и баров в отеле | 873 493 | 936 906 |
| | Итого | 3 129 900 | 3 071 709 |

Расшифровка себестоимости в разрезе элементов затрат за 2025 и 2024 годы представлена в приложении к отчетности.

3.14. Управленческие расходы

Расшифровка управленческих расходов в разрезе видов деятельности за 2025 и 2024 год приведена в таблице:

| № | Виды расходов | Сумма (без НДС) | |
|-----|--|------------------|------------------|
| | | 2025 г. | 2024 г. |
| 1. | Налог на имущество | 538 890 | 538 892 |
| 2. | Зарплата и социальные отчисления | 210 108 | 193 525 |
| 3. | Коммунальные расходы | 58 573 | 61 076 |
| 4. | Информационно-консультационные услуги от связанной стороны – Лотте Хотэл Ко., Лтд. | 80 198 | 74 463 |
| 5. | Консультационные услуги | 8 305 | 8 527 |
| 6. | Аренда квартир | 14 900 | 13 831 |
| 7. | Страхование недвижимого имущества | 7 529 | 7 174 |
| 8. | Аудиторские услуги | 12 308 | 7 500 |
| 9. | Лицензии и программы | 12 339 | 13 882 |
| 10. | Юридические услуги | 12 846 | 63 455 |
| 11. | Услуги связи | 4 618 | 4 733 |
| 12. | Амортизация ОС | 3 054 | 3 509 |
| 13. | Канцтовары | 4 744 | 5 047 |
| 14. | Командировочные расходы | 4 163 | 4 545 |
| 15. | Услуги по поиску и подбору кандидатов | 1 872 | 1 627 |
| 16. | Прочие расходы | 26 540 | 26 615 |
| | Итого | 1 000 987 | 1 028 401 |

3.15. Прочие доходы и расходы

Расшифровка по прочим доходам за 2025 и 2024 гг. приведена ниже в таблице:

| (тыс. руб.) | | | |
|-------------|---|----------------|---------------|
| № | Виды доходов | Сумма | |
| | | 2025 г. | 2024 г. |
| 1. | Положительные курсовые разницы по расчетам в иностранной валюте | 963 798 | - |
| 2. | Штрафы, признанные контрагентами | 1 839 | 2 094 |
| 3. | Уменьшение кадастровой стоимости здания Бизнес-центра | - | 45 277 |
| 4. | Доходы от аренды квартир | 15 809 | 8 334 |
| 5. | Доходы от возмещения по страховому случаю | 73 | 999 |
| 6. | Прибыль от продажи имущества | 250 | 1 180 |
| 7. | Списание кредиторской задолженности | 717 | 347 |
| 8. | Восстановление резерва на оплату годовой премии | 4 325 | 1 772 |
| 9. | Правительственный грант | 2 000 | - |
| 10. | Прочие доходы | 11 067 | 11 946 |
| | Итого | 999 878 | 71 949 |

В результате обмера площади здания Бизнес-центра с 26.12.2022 была установлена кадастровая стоимость 19 037 162 тыс. руб. В связи с этим был произведен пересчет налога на имущество за 2022 год. Сумма налога к уменьшению составила 5 667 тыс. руб. и в бухучете отражена в текущем периоде в прочих доходах.

25 апреля 2024 года Московский городской суд удовлетворил исковое заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости здания Бизнес-центра с кадастровым номером 77:01:0001059:1051 признав его рыночную стоимость 16 876 643 тыс. руб. В связи с этим был произведен пересчет налога на имущество за 2023 год. Сумма налога к уменьшению составила 39 610 тыс. руб. и в бухучете отражена в текущем периоде в прочих доходах.

Расшифровка по прочим расходам за 2025 и 2024 гг. приведена ниже в таблице:

| (тыс. руб.) | | | |
|-------------|---|----------------|----------------|
| № | Виды расходов | Сумма | |
| | | 2025 г. | 2024 г. |
| 1. | Отрицательные курсовые разницы по расчетам в иностранной валюте | - | 483 099 |
| 2. | Проценты по предоставленным гарантиям по заемным средствам | 19 155 | 36 105 |
| 3. | Расходы по обслуживанию кредитных карт и комиссия банка | 37 311 | 41 667 |
| 4. | Продажа валюты | 27 | 161 |
| 5. | Амортизация квартир | 24 017 | 23 098 |
| 6. | Консультационные услуги | 59 190 | 58 401 |
| 7. | Вознаграждение за использование лицензионного знака | 26 881 | 18 939 |
| 8. | Расходы на обучение детей сотрудников | 17 470 | 9 116 |
| 9. | Расходы по организации литературной премии «Лицей» | 6 850 | 8 016 |
| 10. | Расходы на питание персонала | 5 271 | 4 092 |
| 11. | Компенсация НДФЛ | 7 616 | 4 615 |
| 12. | Списание НДС, подлежащий возмещению из бюджета | 32 | 830 |
| 13. | Признанные штрафы | 273 | 12 |
| 14. | Прочие расходы | 47 988 | 47 441 |
| | Итого | 252 081 | 735 592 |

3.16. Связанные стороны

Список связанных сторон включает компании, которые, как и Общество, контролируются группой ЛОТТЕ (в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»).

У Общества не было операций с головной организацией (собственником) Лотте Хотэл Холдингс Юроуп Б. В. в 2025, 2024 годах.

Общество не имеет конечного контролирующего лица, который прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25% в капитале) Обществом, либо имеет возможность контролировать его действия.

Состояние расчетов со связанными сторонами:

Дебиторская задолженность, авансы выданные:

(тыс. руб.)

| № | Наименование связанной стороны | Вид операции (сделки) | Задолженность на 31.12.2025, вкл. НДС | Задолженность на 31.12.2024, вкл. НДС | Задолженность на 31.12.2023, вкл. НДС | Тип задолженности |
|--------------|--|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| 1. | Филиал Частного ООО Лотте Юроуп Инвестмент Б. В. (компания группы) | Лицензионное соглашение | 3 | 3 | 3 | Дебиторская задолженность |
| 2. | Лотте Хотэл Ко., Лтд. (компания группы) | Услуги бонусной программы | 21 538 | 37 682 | 8 041 | Дебиторская задолженность |
| Итого | | | 21 541 | 37 685 | 8 044 | |

Кредиторская задолженность, займы, авансы полученные:

(тыс. руб.)

| № | Наименование связанной стороны | Вид операции (сделки) | Задолженность на 31.12.2025, вкл. НДС | Задолженность на 31.12.2024, вкл. НДС | Задолженность на 31.12.2023, вкл. НДС | Тип задолженности |
|--------------|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| 1. | Лотте Хотэл Ко., Лтд. (компания группы) | Предоставление гарантий, Заем, Лицензия на торговую марку, Консультационные услуги | 448 994 | 413 263 | 80 151 | Кредиторская |
| 2. | Филиал Частного ООО Лотте Юроуп Инвестмент Б. В. (компания группы) | Аренда площадей | 294 | 294 | 294 | Кредиторская |
| 3. | ООО «Лотте Отель СПб» (компания группы) | Агентские услуги | 885 | 4 713 | 728 | Кредиторская |
| Итого | | | 450 173 | 418 270 | 81 173 | |

Вся дебиторская и кредиторская задолженность подлежит оплате денежными средствами.

Условия и сроки осуществления расчетов со связанными сторонами по сделкам приобретения товаров, имущества, работ или услуг, по реализации товаров, имущества, работ и услуг обычно не превышают 90 дней и осуществляются в безналичной форме. Расчеты по операциям получения и выдачи займов со связанными сторонами осуществляются в безналичной форме, условия и сроки осуществления таких расчетов раскрыты в соответствующих пояснениях.

Операции со связанными сторонами приведены в таблице:

(тыс. руб.)

| № | Наименование связанной стороны | Вид операции (сделки) | Объем операций за 2025 год, вкл. НДС | Объем операций за 2024 год, вкл. НДС |
|--------------|--|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. | Лотте Хотэл Ко., Лтд. (компания группы) | Предоставление гарантий, лицензия на торговый знак, консультационные услуги (закупки) | 261 819 | 266 387 |
| | | Договор займа (процентный расход) | 117 932 | 167 087 |
| | | Услуги бонусной программы (выручка) | 28 467 | 34 749 |
| 2. | ООО «Лотте Отель СПб» (компания группы) | Услуги агента (выручка), | 2 340 | 2 131 |
| | | Услуги проживания (выручка) | 13 495 | 10 544 |
| | | Консультационные услуги (выручка) | - | 14 |
| | | Лицензионное соглашение (выручка) | 10 | 10 |
| | | Покупка товаров (закупки) | 99 | - |
| | | Услуги проживания (закупки) | 736 | 250 |
| | | Услуги агента (закупки) | 1 574 | 1 232 |
| 3. | Филиал Частного ООО Лотте Юроуп Инвестмент Б. В. (компания группы) | Аренда площадей (выручка), лицензионное соглашение (выручка) | 892 | 892 |
| | | Покупка оборудования (закупки) | - | 1 252 |
| 4. | ООО «Лотте КФ Рус» (компания группы) | Покупка товаров (закупки) | 375 | 475 |
| Итого | | | 427 739 | 485 023 |

Оказание услуг связанным сторонам осуществлялось Обществом по рыночным ценам в 2025 и 2024 гг.

Денежные потоки между зависимыми участниками группы ЛОТТЕ приведены в таблице:

(тыс. руб.)

| Наименование | Поступления | | Платежи | |
|--|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2025 г. | 2024 г. | 2025 г. | 2024 г. |
| Денежные потоки при расчетах с компаниями Группы Лотте | | | | |
| ООО «Лотте Отель СПб» | | | | |
| Услуги проживания | | | 737 | 250 |
| Услуги агента | | | 9 545 | 2 690 |
| Покупка товаров | - | - | 99 | - |
| ООО Лотте Юроуп Инвестмент Б. В. | | | | |
| Покупка ОС | | | - | 1 252 |
| Аренда площадей | 892 | 892 | | |
| ООО Лотте КФ Рус | | | | |
| Покупка товаров | - | - | 375 | 475 |
| Лотте Хотэл Ко., Лтд. | | | | |
| Предоставление гарантий | | | 30 811 | 4 826 |
| Лицензия на торговый знак | | | 78 317 | 78 316 |
| Консультационные услуги | | | 79 160 | 26 321 |
| Услуги бонусной программы | 44 611 | 10 671 | | |
| Итого | 45 503 | 11 563 | 199 044 | 114 130 |

Вознаграждение основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Общество относит генерального директора, директора департамента управления отелем, заместителя директора департамента управления отелем, директора по экономике/директора отдела планирования, директор коммерческий, члены совета директоров. Вознаграждения основному управленческому персоналу по оплате услуг включают:

(тыс. руб.)

| Вид выплат | 2025 г. | 2024 г. |
|---|---------|---------|
| Заработная плата | 41 559 | 36 506 |
| Оплаты найма квартиры | 14 900 | 13 831 |
| Обучение детей сотрудников | 17 380 | 9 116 |
| Налоги и обязательные платежи во внебюджетные фонды | 1 745 | 1 408 |

Прибыль (убыток) на акцию

Расчет базовой прибыли (убытка) на акцию отражает часть прибыли (убытка) отчетного периода, которая потенциально может быть распределена среди акционеров – владельцев обыкновенных акций.

Разводненная прибыль (убыток) на акцию не рассчитывался в связи с отсутствием факторов, дающих разводняющий эффект на показатель базовой прибыли (убытка) на акцию.

Расчет базовой прибыли (убытка) на акцию приведен в таблице:

| Наименование показателя | 2025 г. | 2024 г. |
|---|-----------|-----------|
| Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. руб. | 1 742 553 | 400 392 |
| Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, тыс. акций | 1 305 812 | 1 305 812 |
| Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. | 1 334,46 | 306,62 |

3.17. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Условные обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов хозяйственной жизни Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации ужесточается, вследствие чего повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной и это приводит к уменьшению суммы налога, подлежащего уплате в бюджетную систему Российской Федерации, или увеличению суммы убытка, определяемого в соответствии с главой 25 НК РФ, если иное не предусмотрено по результатам взаимосогласительной процедуры в соответствии с международным договором Российской Федерации по вопросам налогообложения. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований действующего законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате совершения контролируемых сделок, определяются на основе фактических цен таких сделок. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Общества.

Кроме того, по некоторым вопросам российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства, Общество в отдельных случаях применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов Общества.

Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Общество понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и результатов деятельности Общества.

3.18. Управление финансовыми рисками

3.18.1. Рыночный риск

Общество подвержено воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с обязательствами Общества (по заемным средствам), выраженными в иностранной валюте.

Влияние рыночного риска, предоставленное ниже, основано на изменении одного фактора при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными.

В таблице ниже предоставлен риск Общества в отношении изменения курсов иностранных валют по состоянию на конец отчетного периода:

| | Денежные средства | Краткосрочные финансовые вложения | Дебиторская задолженность | Кредиторская задолженность и займы | Чистая балансовая позиция |
|----------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| <i>На 31.12.2025</i> | | | | | |
| Доллары США | 1 947 224 | - | 21 538 | 3 598 013 | (1 629 251) |
| <i>На 31.12.2024</i> | | | | | |
| Доллары США | 227 849 | - | 37 682 | 4 519 400 | (4 253 869) |
| <i>На 31.12.2023</i> | | | | | |
| Доллары США | 419 348 | - | 10 314 | 3 713 531 | (3 283 869) |

(тыс. руб.)

Степень риска изменения курсов иностранных валют определяется показателем чистой балансовой позиции. Чистая балансовая позиция рассчитывается построчно по статьям, выраженным в иностранной валюте, следующим образом: Денежные средства + Краткосрочные финансовые вложения + Дебиторская задолженность – Кредиторская задолженность.

Приведенный выше анализ включает краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте. Общество регулярно отслеживает изменение показателя чистой балансовой позиции.

В таблице ниже представлено изменение прибыли/(убытка) и капитала в результате возможных изменений курсов иностранных валют, используемых на конец отчетного периода, по отношению к российскому рублю, при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными (без учета эффекта налогообложения):

(тыс. руб.)

| | 31.12.2025 | | 31.12.2024 | | 31.12.2023 | |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------|
| | Воздействие на прибыль/ (убыток) | Воздействие на капитал | Воздействие на прибыль/ (убыток) | Воздействие на капитал | Воздействие на прибыль/ (убыток) | Воздействие на капитал |
| Ослабление доллара США на 10% | 358 236 | 425 387 | 425 387 | 425 387 | 328 387 | 328 387 |
| Укрепление доллара США на 10% | (358 236) | (425 387) | (425 387) | (425 387) | (328 387) | (328 387) |

Из-за незначительности сумм Общество не приводит аналогичных расчетов по активам и обязательствам, выраженным в Евро.

3.18.2. Кредитный риск

Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Обществом товаров и услуг на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникает дебиторская задолженность, а также в результате размещения средств Общества в финансовые вложения и на банковские счета.

(тыс. руб.)

| Наименование | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| <i>Дебиторская задолженность</i> | | | |
| -Дебиторская задолженность по товарам и услугам | 58 588 | 56 285 | 41 796 |
| -Прочая дебиторская задолженность | 80 158 | 138 438 | 180 745 |
| <i>Денежные средства и денежные эквиваленты</i> | | | |
| -Денежные средства на расчетных, валютных, специальных и прочих банковских счетах | 3 759 389 | 2 878 802 | 2 735 506 |
| Итого максимальный кредитный риск | 3 898 135 | 3 073 525 | 2 958 047 |

Снижение кредитного риска осуществляется за счет депозитного обеспечения и прочих мер обеспечения качества кредита. Общество контролирует кредитный риск, устанавливая лимиты на одного контрагента или группу контрагентов (в частности, лимиты продаж с условием отсрочки платежа). Лимиты кредитного риска утверждаются руководством Общества. Мониторинг таких рисков осуществляется регулярно, при этом лимиты пересматриваются не реже одного раза в год. Руководство Общества ежемесячно проводит анализ по срокам задержки платежей дебиторской задолженности по основной деятельности и отслеживает просроченные остатки дебиторской задолженности.

Выбор банка для размещения денежных средств определяется корпоративной политикой Группы Лотте; исторически Группа Лотте сотрудничает с высоконадежными финансовыми институтами.

3.19. События после отчетной даты

Существенные события после отчетной даты 31 декабря 2025 года, которые имели бы место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности, и которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

Генеральный директор
АО «ЛОТТЕ РУС»

Андерсен Мортен Бундгорд

30 марта 2026 года