



Общество с ограниченной ответственностью

«ВЕТА ЭСТЕЙТ»

ОГРН 1167746577492, ИНН 7722367385, КПП 773001001, тел. 8 495 137 7117

Юридический и фактический адрес: 123112 г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный Округ Пресненский, 1-й Красногвардейский проезд, д.21. стр.2, пом.10/8
Апарт - отель «DIAMOND» 5* (башня ОКО), сайт: | www.diamond-apart.com, ОКВЭД 55.10

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год в текстовой форме

1. Краткая характеристика деятельности организации

1.1. Сокращенное наименование – ООО «ВЕТА ЭСТЕЙТ».

1.2. Юридический адрес -123112 г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный Округ Пресненский, 1-й Красногвардейский проезд, д.21. стр.2, пом.10/8

1.3. Дата государственной регистрации – 26.05.2017 г.

1.4. Перечень видов деятельности, из них обычных видов деятельности:

- Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания (ОКВЭД 55.10)
- Деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания (ОКВЭД 56.10)

1.5. Среднемесячная численность сотрудников (без внешних совместителей) – 97 человек.

Численность штатных сотрудников, по состоянию на 31.12.2025 составляет 118 человек, в том числе:

Наименование отдела	Численность, чел.
Администрация	18
Финансово – экономический отдел	3
Бухгалтерия	7
Служба приема и размещения	10
Хозяйственная служба	15
Ресторанная служба (клуб – караоке)	27

Служба эксплуатации	5
Транспортный отдел	21
Отдел снабжения	3
Отдел информационных технологий	2
Служба по продажам и маркетингу	1
Служба Рум сервиса	3
Служба по работе с Вип клиентами	2
Служба заказчика по строительству	1

1.6. Уставный капитал составляет 20 000 руб. Единственным участником Общества является:

- Полякова Светлана Викторовна с долей 100 процентов.

1.7. Сведения о руководителе и главном бухгалтере.

Генеральный директор Общества: Дороченков Борис Андреевич (приказ № 188-ОХД от 22.09.2025 г.).

Главный бухгалтер Общества: Горбач Марина Николаевна (приказ № 52 от 21.12.2023 г.).

Кадровый учет и расчет оплаты труда ведется в программе 1С ЗУП (зарплата и управление персоналом) директором по персоналу и бухгалтером по учету заработной платы.

1.8. Деловая репутация

- Отель с апартаментами Diamond – это единственный сертифицированный пятизвездочный отель, расположенный в бизнес-районе «Москва-Сити». Отель занял несколько этажей башни «ОКО», из окон которой открывается панорамный вид на город. Большим преимуществом отеля является собственный подземный паркинг для гостей. Комплекс небоскребов на Пресненской набережной находится недалеко от таких мест, как Дом Правительства РФ, Центр международной торговли и «Экспоцентр». Рядом главные магистрали: Третье транспортное кольцо, Новый Арбат, Кутузовский проспект. Сюда ходит аэроэкспресс из Шереметьево.
- За счет расположения в «Москва-Сити» гостям апартаментов открывается доступ к огромному количеству мест для отдыха и развлечений. Здесь сосредоточено более 150 ресторанов и кафе, около 400 магазинов, 10 фитнес-клубов, 12 кинозалов, десятки салонов красоты и SPA, ателье и химчистки, отделения крупных российских банков, а также крупный торгового-развлекательный центр «Афимолл Сити».

- Апартаменты Diamond Apartments (Diamond) — победитель в номинации «Лучший апартамент-отель 2023 года» по версии независимой гостиничной премии Russian Hospitality Awards. Награду отель получил 19 апреля 2023 года на церемонии, которая прошла в «Казино Сочи».
- Рейтинг апартамент-отеля на Яндекс картах – 4,9

2. Валюта отчетности

Бухгалтерская отчетность ООО «Вета Эстейт» составлена в тыс. руб.

3. Стандарты, по которым составлена отчетность

Бухгалтерский учет в организации ведется с применением бухгалтерской программой "1С Бухгалтерия КОРП 8", ред. 3.0.

Бухгалтерская отчетность организации составлена в соответствии с федеральными стандартами РСБУ. При формировании бухгалтерской отчетности учтены правила и нормы, установленные Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (в редакции последних изменений и дополнений), Федеральными стандартами бухгалтерского учета, утвержденными Минфином России, а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с использованием плана счетов, утвержденного учетной политикой и составлена на основе данных, содержащихся в регистрах бухгалтерского учета, а также информации, определенной федеральными и отраслевыми стандартами.

(в ред. Федерального [закона](#) от 21.12.2013 N 357-ФЗ)

Согласно ПБУ 18 (учет расчета по налогу на прибыль организаций) Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

Основным видом деятельности компании является деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания.

С 01 июля 2022 года ООО «Вета Эстейт» ведет отдельный учет НДС и осуществляет облагаемые НДС операции по ставке 20% (до 31.12.2025 г.), далее 22% и облагаемые НДС операции по льготной ставке 0%. При этом организация определяет пропорцию для распределения "входного" НДС, подлежащего разделению, в соответствии с п. 4.1 ст. 170 НК РФ.

4. Основные положения учетной политики

Общество относится к субъектам малого и среднего предпринимательства и в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» имеет право на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Корректировки показателей бухгалтерской отчетности прошлых отчетных периодов ретроспективно не применялись. Существенные ошибки прошлых отчетных периодов в отчетном году не выявлялись.

Положение учетной политики		Основание
	Основные средства и НМА	
Принятие к учету	Объекты, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС, имеющие стоимость не более 100 000 руб. за единицу, учитываются за балансом, а затраты на их приобретение и создание признаются расходами периода, в котором они понесены.	п. 5 ФСБУ 6/2020 "Основные средства"
Оценка	<p>Основные средства классифицируются по группам. Все группы основных средств оцениваются по первоначальной стоимости (подп. а п. 13 ФСБУ 6).</p> <p>Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.</p> <p>Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех групп основных средств.</p> <p>Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6 отражаются в соответствии с п. 49 ФСБУ 6/2020. Переоценка не производится.</p>	п.13 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
Способ и период начисления амортизации	Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем	п.33, 35 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

	списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.	
Срок полезного использования	Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС устанавливается приказом руководителя исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта.	п.9 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
Оценка НМА	Переоценка нематериальных активов не производится	(п. 17 ПБУ 14/07)
	Учет материально – производственных запасов	
Учет продукции и запасов	Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости.	
Оценка списания материально-производственных запасов	Оценка материально-производственных запасов при их использовании и прочем выбытии производится по средней себестоимости.	п. 36 ФСБУ 5/2019 "Запасы" (утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. N 180н)
	Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам	
Учет процентов по займам и кредитам	Проценты по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов	П. 4 ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.
	Учет доходов и расходов	
Учет общехозяйственных расходов (прямых и косвенных расходов)	Списание расходов в бухгалтерском учете производится ежемесячно полностью в качестве условно-постоянных расходов в дебет счета 90 "Продажи" с использованием промежуточных затратных счетов 20,25,26	п.18-19 ПБУ 10/99

Учет прочих внереализационных доходов и расходов	Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами Пересчет обязательств, выраженных в иностранной валюте производится ежемесячно Расходы будущих периодов списываются равномерно.	п. 8 ПБУ 10/99 п. 12 ПБУ 4/99, п. 8 ПБУ 3/2006
Признание выручки оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления	Выручка от выполнения работ, оказания услуг признается по завершению выполнения работы, оказания услуги Операционный цикл равен 12 месяцев	п. 13 и п. 17 ПБУ 9/99 "Доходы организации" (утв. Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. N 32н)"

5. Аренда и ее признание в учете, отражение в отчетности

Общество арендует два помещения по долгосрочному договору аренды 1701/2025 от 09.06.2025 и 1801/2025 от 09.06.2025 на период с 04.08.2025 по 10.05.2030 года и ведет учет аренды ОС.

Предмет аренды ОС квалифицируется в качестве права пользования активом (п.11 ФСБУ 25/2018). Оценка обязательства произведена по ФСБУ 25 «Бухгалтерский учет аренды», где приведенная стоимость рассчитана по ставке дисконтирования.

Объектов лизинга и кредитных обязательств компания не имеет.

6. Основные средства, капитальные вложения в основные средства

В составе основных средств по строке 1150 «Основные средства» баланса, принятые к учету входят здания, производственное и офисное оборудование, транспортные средства и хозяйственный инвентарь, а также права пользования активами по договорам аренды помещений. Основные показатели основных средств представлены в табличных пояснениях – 4.

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	2 412 629	2 500 105	2 591 005
В том числе:			
Здания	2 328 372	2 402 425	2 470 572
Машины и оборудование (кроме офисного)	42 488	59 832	72 844
Офисное оборудование	1 828	1 851	1 495
Транспортные средства	26 792	17 860	24 536
Производственный и хозяйственный инвентарь	12 703	17 754	21 295
Другие виды основных средств	447	384	264

7. Нематериальные активы

По итогам инвентаризации на 31 декабря 2025 года в составе НМА принятые к учету объекты в виде программного обеспечения и системы распознавания гос. номеров амортизированы и остаточной стоимости не имеют. Данные объекты признаются по ФСБУ 14/2022 и согласно учетной политике Общества как НМА по балансовой (без переоценки) стоимости с учетом накопленной амортизации. Никакие корректировки в учете и отчетности не требуются, так как стоимость активов не переоценивается, не было признаков обесценения, срок полезного использования не пересматривался, ликвидационная стоимость установлена нулевой по окончании срока эксплуатации объектов НМА. (Табличные пояснения – 3)

8. Запасы

В состав запасов по строке 1210 баланса входят товары и материалы. Основную часть материальных запасов составляют товары, продукты, полуфабрикаты и напитки, которые учитываются на счете 41 и составляют 6744 тыс. рублей. Сумма резерва по товарным остаткам за отчетный период больше по отношению к 2024 г на 71 тыс. рублей. (Табличные пояснения – 6 показывают более детальную расшифровку по запасам организации).

II. Оборотные активы					
	Запасы	1210	9 037	8 955	9 192
	в том числе:				
x	Сырье и материалы		2 293	2 282	2 291
x	Товары		6 744	6 673	6 901

Все числовые раскрытия по данным объектам указаны в табличных пояснениях к балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 6.

8. Инвентаризация

По итогам года в Обществе была проведена инвентаризация материалов, продуктов, посуды и основных средств. Также проведена инвентаризация бухгалтерских счетов.

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечание
Основные средства	15.12.2025 – 31.12.2025	Сч.08, 01, МЦ
Материально – производственные запасы	31.12.2025	Сч.10,41
Нематериальные активы	31.12.2025	Сч.04
Запасы (продукты, товары, посуда, материалы)	23.12.25 – 30.12.2025	Сч.41, 10
Касса организации, банковские счета	31.12.2025	Сч.50, 51, 52 ,55, 57
Финансовые вложения	30.12.2025	Сч.58

Дебиторская и кредиторская задолженность	25.12.2025 – 31.12.2025	Сч.62,60,76
Оценочные обязательства (резервы по отпускам)	31.12.2025	Сч.96
Резервы по сомнительным долгам	31.12.2025	Сч.63
Отложенные налоговые активы и обязательства	31.12.2025	Сч.09, 77
Расходы будущих периодов	31.12.2025	Сч.97

В ходе инвентаризации по материальным запасам выявлены излишки и недостачи. Данные цифры и расшифровки отражены в прочих доходах и расходах в отчеты о финансовых результатах в строке 2340 и 2350 соответственно.

9. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности

Выручка от реализации за отчетный период составила 4520241 тыс. руб., что меньше аналогичного показателя прошлого года на 24 925 тыс. руб. или на 5.22 %.

Все показатели приведены в форме – 2 (Отчета о финансовых результатах).

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Выручка	2110	452 241	477 166
	в том числе:			
x	АПАРТАМЕНТЫ		326 678	359 606
x	РЕСТОРАННАЯ СЛУЖБА		125 563	117 560

Резкое снижение выручки произошло из – за уменьшения въездного турпотока, сокращения визитов иностранных туристов и предпринимателей. По данным Росстата, число въездных поездок в январе—июне 2025 года снизилось на 20% по отношению к предыдущему году.

Угрозы безопасности перелётов в России из-за участившихся перекрытий работы аэропортов страны по причине беспилотных атак также повлияли на отток туристов в страну.

Себестоимость продаж в 2025 году по отношению к прошлому году изменилась незначительно.

	Себестоимость продаж	2120	(477 015)	(476 584)
	в том числе:			
x	АПАРТАМЕНТЫ		(269 146)	(282 066)
x	РЕСТОРАННАЯ СЛУЖБА		(207 869)	(193 866)

Рентабельность компании в 2025 году составила – 13,5%

Рентабельность компании за 2024 год составила + 2%

Управленческие расходы в 2025 г. по отношению к предыдущему году увеличились и составили 86 131 тыс. рублей, что больше на 32 607 тыс. рублей.

	Управленческие расходы	2220	(86 131)	(53 524)
	в том числе:			
			-	-

Это связано с инфляцией, увеличением цен на эксплуатационные и коммунальные услуги, ростом потребительских цен на продукты, увеличением заработной платы сотрудникам и налогов бюджет.

Все эти показатели привели к снижению чистой прибыли.

10. Информация о связанных сторонах и бенефициарах

Бенефициаром компании является Полякова Светлана Викторовна, гражданин РФ (Россия), адрес постоянного проживания: г. Москва. За проверяемый период дивиденды не выплачивались.

11. Способ раскрытия информации о господомощи

Государственная помощь не предоставлялась

12. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

Общество провело количественную и качественную оценку применимости допущения непрерывности деятельности (НД). Количественная оценка заключается в расчете чистых активов и коэффициентов платежеспособности. Выписка из финансового анализа отчетности Общества приведена в таблице ниже.

Таблица. Выписка из финансового анализа по итогам оценки допущения непрерывности деятельности

Показатель по оценке НД	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Выручка от реализации, тыс. руб.	452241	477166	416052
Чистая прибыль, тыс. руб.	-61181	9595	77174
Чистые активы	2 895 738	2 956 620	2 939 766
Коэффициент срочной ликвидности («кислотный тест»)	15,218	7,428	4,756
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,897	0,359	1,159
Рентабельность компании,%	-13,53	2,01	18,50

Чистые активы Общества за последние два года снизились незначительно. Это свидетельствует о стабильной финансовой оценке компании, при уставном капитале в 20 тыс. рублей.

Коэффициенты ликвидности положительные, они соответствуют о высокой платежеспособности. Коэффициент наличия собственных средств в 2025 г - 0,983, что также показывает высокую финансовую устойчивость Общества.

В 2025 году Общество получило убыток в размере – 61 181 тыс. рублей, что привело к снижению рентабельности компании (-13,53%). (ЧП/В*100%), Снижение показателей напрямую связано с нестабильной финансовой обстановкой в стране, ростом инфляции, снижением туристического потока в страну, а также ростом цен на продукты и услуги, которые на фоне геополитической обстановки и сейчас продолжают дорожать (импортные продукты, в том числе из стран Ближнего Востока), необходимостью увеличения заработной платы, ростом налогов и прочих расходов. Несмотря на эти показатели, финансовое состояние Общества оценивается как – стабильное. Общество пользуется льготами по налогообложению, применяет нулевую ставку по НДС и имеет льготу по налогу на имущество в рамках ОКВЭД 55.10 (Деятельность гостиниц и мест для временного проживания), что компенсирует часть расходов и позволяет компании удерживать устойчивое положение на рынке.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

ООО «Вета Эстейт» не планирует прекращение деятельности или ее реорганизации.

Дата составления текстовых пояснений 27 марта 2026 года.

Генеральный директор:

Б. А. Дороченков

ООО «Вета Эстейт»

Исполнитель:

Гл. бухгалтер Горбач М.Н.

т/ф +7 (915) 175-5880