Общество с ограниченной ответственностью «Евроспортфинанс»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

I. Общие сведения

ООО «Евроспортфинанс» (далее - Общество) (ОГРН 1057749693100, код по ОКПО 93279928, ИНН 7708586032, КПП 770701001) создано 26 декабря 2005 года для ведения хозяйственной деятельности в целях удовлетворения общественных потребностей и извлечения прибыли.

Юридический адрес и фактический адрес местонахождения Общества: 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д. 23, эт. 3, пом. I, ком. 2.

Генеральный директор Общества:

- с 01.04.2017 по настоящее время - Макаров Евгений Владимирович (Протокол Внеочередного собрания участников от 12.03.2020 г. б/№, от 22.03.2023 г. б/N).

Главный бухгалтер Общества – Вох Ирина Владимировна.

Среднесписочная численность сотрудников в 2025 году составила 67 человек.

Общество осуществляет следующие основные виды хозяйственной деятельности:
1. Услуги гостиницы с рестораном.
2. Сдача нежилых помещений в аренду (офисы, парковочные места).

Общество также осуществляет эксплуатацию зданий, принадлежащих ему на праве собственности, в том числе – эксплуатацию на возмездной основе помещений, сдаваемых в аренду.

Деятельность Общества по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества осуществляется с 24 июня 2009 года.
Эксплуатационные услуги оказываются арендаторам с 1 октября 2009 года.
Услуги гостиницы и ресторана – с 1 января 2010 года.

Согласно Протоколу заседания внеочередного общего собрания участников Общества от 14.03.2024 б/№ был одобрена крупная сделка, состоящая из нескольких взаимосвязанных сделок между Обществом (Покупатель) и ООО «РОЗА ХУТОР» (Продавец), связанных с приобретением здания гостиницы в г. Сочи.

На основании принятого решения Обществом с ООО «РОЗА ХУТОР» были заключены следующие договоры:

- договор купли-продажи недвижимого имущества № 00758/2025 РХ от 08.04.2025, согласно которому Общество покупает здание, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, с. Эстосадок, наб. Лаванда, д. 4, функционирующее в качестве отеля;
- договор купли-продажи имущества № 00759/2025 РХ от 08.04.2025, согласно которому Общество покупает имущество отеля;
- договор купли-продажи транспортного средства (легковой автомобиль Фольксваген) № 00770/2025 РХ от 08.04.2025;
- соглашение об эксплуатации №00764/2025 РХ от 08.04.2025, согласно которому Общество подключается и пользуется инженерными и энергетическими сетями курорта;

- договор субаренды земельного участка № 00763/2025 РХ от 08.04.2025, согласно которому Общество принимает в субаренду земельный участок, на котором расположено здание отеля.

В связи с вышеуказанными крупными сделками в Единый государственный реестр юридических лиц 24.01.2025 и 19.03.2025 были внесены изменения в сведения об основном виде деятельности (ОКВЭД ред.2):

До 24.01.2025	55.10 Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания
С 24.01.2025 по 19.03.2025	68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
С 19.03.2025	55.10 Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания

II. Принципы подготовки бухгалтерской отчетности

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год составлена в соответствии с федеральными стандартами, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ, Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, Федеральным стандартом бухгалтерского учёта «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» ФСБУ 4/2023, утвержденным Приказом Минфина РФ от 04.10.2023 № 157н, действующими Положениями по бухгалтерскому учету, другими действующими положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности Общества.

III. Информация об учетной политике Общества и ее изменениях

3.1. Сведения о применяемой учетной политики для целей бухгалтерского учета

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год была подготовлена в соответствии с указанными стандартами, а также в соответствии с учетной политикой, утвержденной приказом генерального директора от 26 декабря 2024 г. №214.01/04.

3.2. Основные элементы учетной политики для целей бухгалтерского учета

3.2.1. Основные средства

Учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

В качестве основных средств к бухгалтерскому учету принимается актив, в отношении которого единовременно выполняются следующие условия:

а) объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;

б) объект используется в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;

г) объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем;

д) стоимость актива превышает 100.000 рублей.

К основным средствам относятся здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, и прочие соответствующие объекты, предназначенные для использования при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления Обществом за плату во временное пользование.

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется Обществом самостоятельно в ходе работы специальных комиссий, исходя из ожидаемого физического износа, естественных условий, влияния агрессивной среды, системы ремонтов. Для основных средств, ранее бывших в эксплуатации у других организаций, норма амортизации определяется с учетом срока полезного использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущими собственниками.

Переоценка основных средств не проводится.

3.2.2. Учет аренды

Учет арендованного имущества осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Общество признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Общество может не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и не признавать обязательство по аренде в любом из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Право используется, если единовременно выполняются следующие условия:

- договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

3.2.3. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным приказом Минфина России от 10.12.2002 №126н.

По финансовым вложениям, отраженным в бухгалтерской отчетности Общества, текущая рыночная стоимость не определяется.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости, которая складывается из суммы фактических затрат на их приобретение.

Выбытие активов, принятых к учету в качестве финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, производится по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года Обществом осуществляется проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется. В случае, если проверка подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, создается резерв под обесценение финансовых вложений.

3.2.4. Запасы

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии, их оценка производится по средней себестоимости.

3.2.5. Дебиторская задолженность

В соответствии с пунктом 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998 г. № 34н Общество создает резервы сомнительных долгов по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Дебиторская задолженность списывается, если истек срок исковой давности (три года). Списанная задолженность учитывается на забалансовом учете в течение пяти лет.

3.2.6. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные потоки, т.е. платежи организации и поступления в организацию, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов подразделяются на потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежными эквивалентами признаются финансовые вложения в высоколиквидные активы - это краткосрочные депозиты и вклады до востребования в банках.

Движение между счетами денежных средств (и их эквивалентов) не рассматривается как денежные потоки и не отражаются в Отчете о движении денежных средств.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- поступления и платежи в связи с быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- косвенные налоги (НДС) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность Общества, сколько деятельность его контрагентов.

3.2.7. Налог на прибыль. Отложенные налоговые активы и обязательства

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями 25 главы НК РФ и определенный в бухгалтерском учете исходя из величины условного расхода (дохода) по налогу на прибыль, скорректированной на суммы постоянных налоговых доходов и расходов, а также отложенных налоговых активов и обязательств отчетного периода.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации по налогам и сборам.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

В бухгалтерском балансе сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства показывается развернуто.

3.2.8. Оценочные обязательства

Общество формирует резерв предстоящих расходов на оплату отпусков.

Резерв создается на конец отчетного периода (года) исходя из количества неиспользованных дней отпуска, с учетом страховых взносов.

3.2.9. Учет доходов

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от оказания Обществом гостиничных услуг, услуг по сдаче в аренду собственных нежилых помещений и их эксплуатации.

Для целей налогообложения выручка признается «по отгрузке».

3.2.10. Учет расходов

В соответствии с пунктом 18 ПБУ 10/99 «Расходы организации» расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Порядок распределения управленческих расходов: управленческие расходы ежемесячно списываются с кредита счета 26 «Общехозяйственные расходы» в дебет счета 90 «Продажи».

В отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним (в частности, доходы и расходы, связанные с продажей объектов основных) или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни (в частности, курсовые разницы, доходы и расходы, связанные с куплей-продажей валюты), представляются свернуто.

3.3. Основные изменения учетной политики для целей бухгалтерского учета в 2025 г.

Существенные изменения в Учетной политике Общества на 2025 год обусловлены вступлением в силу Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

3.4. Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению и раскрытию, существенной признается сумма, отношение которой к валюте баланса на отчетную дату составляет не менее 5%.

Показатели, не нашедшие отражения в формах бухгалтерской отчетности, но признанные важными для пользователей, раскрываются в настоящих пояснениях.

IV. Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики

Общество раскрывает информацию, состав и содержание которой определены требованиями ФСБУ 4/2023, установленными для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Наименования и коды показателей бухгалтерского баланса приведены в соответствие с положениями ФСБУ 4/2023:

- инвестиционная недвижимость выделена в отдельную строку 1160 «Инвестиционная недвижимость» из строки 1150 «Основные средства»;
- долгосрочная дебиторская задолженность представлена в составе строки 1190 «Прочие внеоборотные активы».

Отдельные показатели граф бухгалтерского баланса «На 31 декабря 2024 года» и «На 31 декабря 2023 года» сформированы с учетом корректировок в связи с применением Обществом с 01 января 2025 г. ФСБУ 4/2023:

(тыс. руб.)

Показатель	Код показателя	На 31.12.2024 до корректировки	корректировка	На 31.12.2024 после корректировки
Основные средства	1150	275 952	(170 002)	105 950
Инвестиционная недвижимость	1160	-	170 002	170 002
Прочие внеоборотные активы	1190	-	43 415	43 415
в том числе: долгосрочная дебиторская задолженность	11901	-	43 415	43 415
Дебиторская задолженность	1230	105 468	(43 415)	62 053

(тыс. руб.)

Показатель	Код показателя	На 31.12.2023 до корректировки	корректировка	На 31.12.2023 после корректировки
Основные средства	1150	750 107	(188 891)	561 216
Инвестиционная недвижимость	1160	-	188 891	188 891
Прочие внеоборотные активы	1190	-	1 065	1 065
в том числе: долгосрочная дебиторская задолженность	11901	-	1 065	1 065
Дебиторская задолженность	1230	35 234	(1 065)	34 169

V. Пояснения к статьям Бухгалтерского баланса

5.1. Основные средства

5.1.1. Основные средства Общества (стр. 1150 Бухгалтерского баланса)

В состав показателя строки 1150 «Основные средства» включены:

- стоимость основных средств в организации в размере 1 561 234 тыс. руб.;
- стоимость права пользования активом по Договору аренды земельного участка № М-01-021557 от 29.09.2010 с Департаментом городского имущества г. Москвы в сумме признанного обязательства по аренде в размере 13 635 тыс. рублей, определяемого в соответствии с положениями ФСБУ 25/2018.

Информация о наличии и движении основных средств приведена в таблице 1.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (табличная форма).

Информация о наличии и движении прав пользования активами приведена в таблице 1.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (табличная форма).

Информация о движении капитальных вложений в основные средства приведена в таблице 1.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (табличная форма).

5.1.2. Инвестиционная недвижимость (стр. 1160 Бухгалтерского баланса)

К инвестиционной недвижимости стоимостью 151 112 тыс. руб. относятся нежилые помещения, предназначенные для сдачи в аренду, общей площадью 7 962,1 кв. м.

Информация о наличии и движении инвестиционной недвижимости представлена в таблице 1.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (табличная форма).

5.1.3. Формирование налоговой базы по налогу на имущество

В 2025 году налог на имущество рассчитывался Обществом по кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества и по среднегодовой стоимости имущества. Ставка налога на имущество составила 2 % и 2,2% соответственно.

При формировании налоговой базы по налогу на имущество в расчет принята кадастровая стоимость следующих объектов недвижимости:

Объект	Площадь, м2	Наименование	Назначение	Кадастровый №	Кадастровая стоимость, тыс. руб.
Помещения нежилые	7962,1	помещение	нежилое	77:01:0004009:2914	1 356 253
Многоэтажный гараж-стоянка	610,8	помещение	нежилое	77:01:0004007:6595	54 182
Многоэтажный гараж-стоянка	3433,5	помещение	нежилое	77:01:0004009:2913	412 138
Многоэтажный гараж-стоянка	3494,7	помещение	нежилое	77:01:0004009:3847	495 445
Пандус	276,8	помещение	нежилое	77:01:0004009:3844	39 242
Лифтовый холл с лестницей	111,1	помещение	нежилое	77:01:0004009:3845	15 751
Зона разгрузки	80	помещение	нежилое	77:01:0004009:3846	11 342

Налог на имущество по объекту «Гостиница Эрбелия» с кадастровым номером 23:49:0512002:3509 рассчитан по среднегодовой стоимости:

Объект	Площадь, м2	Наименование	Назначение	Кадастровый №	Среднегодовая стоимость, тыс. руб.
Помещения нежилые	7962,1	помещение	нежилое	23:49:0512002:3509	1 002 244

5.2. Финансовые вложения (стр. 1170, 1240 Бухгалтерского баланса)

Стоимость долгосрочных финансовых вложений Общества (стр. 1170 бухгалтерского баланса) на 31.12.2025 составила 346 163 тыс. руб.:

- 3 000 тыс. руб. – вклад в уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью «Архипелаг Онекотан» (100% доля участия);
- 208 163 тыс. руб. – вклад в уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью «Сопка М» (51% доля участия);
- 135 000 тыс. руб. – предоставленные процентные займы со сроком погашения не ранее 2027 г.:

(тыс. руб.)

Заемщик	Срок погашения	Процентная ставка	Сальдо расчетов на 31.12.2025	
			основной долг	Проценты
ООО "АРХИПЕЛАГ ОНЕКОТАН"	22.12.2027	15%	85 000	15 631
ООО "АРХИПЕЛАГ ОНЕКОТАН"	15.05.2028	16%	50 000	12 940
		Итого:	**135 000**	**28 571**

В составе краткосрочных финансовых вложений (стр. 1240 Бухгалтерского баланса) на 31.12.2025 отражено сальдо расчетов по предоставленным краткосрочным процентным займам в размере 180 000 тыс. руб.:

(тыс. руб.)

Заемщик	Срок погашения	Процентная ставка	Сальдо расчетов на 31.12.2025	
			основной долг	Проценты
ООО "АРХИПЕЛАГ ОНЕКОТАН"	16.06.2026	16%	50 000	12 284
ООО "АРХИПЕЛАГ ОНЕКОТАН"	29.06.2026	16%	100 000	24 000
АО «Путеви» Ужице (Республика Сербия) действующее через представительство в РФ, г. Москва	10.02.2026	19%	30 000	11 448
		Итого:	**180 000**	**47 723**

Обязательство Заемщика по договору займа б/№ от 12.12.2022 с АО «Путеви» по состоянию на 31.12.2025 обеспечено договором залога недвижимости (ипотеки) б/№ от 12.12.2022:

- залогом объекта недвижимости - Курортного многофункционального комплекса с апартаментами временного проживания, помещение № 282 (помещение с кадастровым номером 23:49:0302038:1618, находящегося по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный проспект, 105), принадлежащего представителю Заемщика, Мичичу Владимиру.
  В соответствии с договором залога рыночная стоимость предмета залога составляет 70 875 тыс. рублей.
- поручительством Мичича Владимира по всем обязательствам Заемщика, вытекающим из договора займа (на основании договора поручительства б/№ от 12.12.2022.

АО «Путеви» 10.02.2026 погасило займ в размере 30 000 тыс. руб. и проценты по нему.

Структура и движение финансовых вложений Общества представлена в таблице 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (табличная форма).

5.3. Прочие внеоборотные активы (стр. 1190 Бухгалтерского баланса)

В составе строки «Прочие внеоборотные активы» отражена долгосрочная дебиторская задолженность в виде процентов к получению по долгосрочным займам выданным.

(тыс. руб.)

Показатель	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Долгосрочная дебиторская задолженность, в т.ч.:	**28 571**	**43 415**	**1 065**
ООО «АЛАИД»		9 270	-
ООО «АРХИПЕЛАГ ОНЕКОТАН»	28 571	14 881	-
ООО «ВЗМОРЬЕ»	-	5 037	-
ООО «ВОЛГА ИНВЕСТ»	-	14 227	-
ООО «ЗАВИДОВО ДЕВЕЛОПМЕНТ»	-	-	1 065

По условиям договоров займам начисленные проценты подлежат получению одновременно с основной суммой долга.

5.4. Запасы (стр. 1210 Бухгалтерского баланса)

Стоимость товарно-материальных ценностей Общества по состоянию на 31.12.2025 г. составила 17 592 тыс. руб.

Информация о наличии и движении материально-производственных запасов приведена в таблице 3.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (табличная форма).

5.5. Дебиторская задолженность (стр. 1230 Бухгалтерского баланса)

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности приведена в таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (табличная форма).

5.6. Капитал и резервы (раздел III Бухгалтерского баланса)

На 31.12.2025 г. уставный капитал Общества составляет 21 379 тыс. руб., оплачен полностью.

Состав участников Общества на 31.12.2025 г.:

- ООО «Взморье» (ИНН 7715664718) – 49% доля участия,
- ООО «Волга Инвест» (ИНН 7715664676) – 25% доля участия,
- ООО «Органик Проект» (ИНН 7715664651) – 26% доля участия.

В 2025 г. участниками Общества решение о распределении прибыли за 2024 г. не принималось.

Нераспределенная прибыль (стр. 1370 Бухгалтерского баланса) по состоянию на 31.12.2025 г. составила 2 613 284 тыс. руб.

Прибыль отчетного года составила 138 605 тыс. руб. (стр. 2400 Отчета о финансовых результатах).

Чистые активы на отчетные даты составили:

(тыс. руб.)

На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2025
2 634 663	2 496 058	667 455

5.7. Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450 Бухгалтерского баланса)

В составе прочих долгосрочных обязательств (стр. 1450 Бухгалтерского баланса) по состоянию на 31.12.2025 Обществом отражены арендные обязательства по Договору аренды земельного участка № М-01-021557 от 29.09.2010 с Департаментом городского имущества г. Москвы, определяемые в соответствии с ФСБУ 25/2018, в размере 15 689 тыс. рублей.

5.8. Заемные обязательства (стр. 1510 Бухгалтерского баланса)

На 31.12.2025 в составе краткосрочных заемных обязательств (стр. 1510 Бухгалтерского баланса) Обществом отражена задолженность по договору займа б/№ от 21.07.2011, заключенному с ООО «Озерный край» (Займодавец), в размере 376 330 тыс. руб., в том числе:

- 371 626 тыс. руб. – сумма основного долга;
- 4 704 тыс. руб. – сумма начисленных процентов.

Согласно условиям договора срок возврата займа и начисленных процентов - не позднее 31.12.2026 г.

5.9. Кредиторская задолженность (стр. 1520 Бухгалтерского баланса)

Кредиторская задолженность Общества на 31.12.2025 г. составляет 163 213 тыс. руб.

Основными кредиторами Общества на отчетную дату являются следующие контрагенты:

- МОЭК ПАО филиал № 11 Горэнергосбыт – 2 131 тыс. руб.
- ООО «ВАСТА ОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ» – 2 015 тыс. руб.
- ООО ЧОО ХРАНИТЕЛЬ-СПАС – 1 828 тыс. руб.
- АО «АЛЬФА-БАНК» - 4 138 тыс. руб.
- ООО «Роза Хутор» – 9 391 тыс. руб.
- АБ КИАП – 3 998 тыс. руб.
- ООО «ТТК-ТРАНС» – 2 050 тыс. руб.
- ООО «РТК-ЭЛЕМЕНТ» – 2 054 тыс. руб.
- ООО «МИРАЖ» – 2 429 тыс. руб.
- ООО «БИБЛИО-ГЛОБУС ТУРОПЕРАТОР» – 4 369 тыс. руб.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности Общества по ее видам представлены в таблице 5.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (табличная форма).

5.10. Оценочные обязательства (строка 1540 Бухгалтерского баланса)

Общество формирует оценочные обязательства в виде резерва на предстоящую оплату отпусков работников.

Информация о наличии и движении оценочных обязательств приведена в таблице 5.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (табличная форма).

5.11. Обеспечения обязательств выданные (условные обязательства)

Общество в 2023 году передало в залог Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» недвижимое имущество – бизнес-центр (нежилые помещения площадью 7 962,10 кв. м.):

(тыс. руб.)

Кадастровый номер бизнес-центра	Адрес объекта	Кадастровая стоимость	Балансовая стоимость на 31.12.2025	Стоимость предмета ипотеки, согласованная сторонами договора
77:01:0004009:2914	Москва, ул. Новослободская, 23	1 356 253	170 002	1 062 050

Имущество передано в залог по следующему договору ипотеки:

Договор ипотеки	Обеспечиваемые обязательства
Договор последующей ипотеки №2023/1745-ДИП от 22.11.2023 г. между Государственной корпорацией развития «ВЭБ.РФ» (Залогодержатель / Кредитор) и Обществом (Залогодатель)	Обязательства должника ООО «ТВЕРЬКАНАТДОР» (Заемщик) по кредитному соглашению от 10.11.2023 № 2023/1045, заключенному с государственной корпорацией развития «ВЭБ.РФ» (Кредитор)

VI. Пояснения к статьям Отчета о финансовых результатах

6.1. Выручка (стр. 2110 Отчета о финансовых результатах)

Выручка Общества за 2025 год составила 608 676 тыс. руб. (стр. 2110 Отчета о финансовых результатах), в том числе по видам деятельности:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	За январь – декабрь 2025 г.	За январь – декабрь 2024 г.
Услуги гостиницы с рестораном	337 224	611 224
Выручка от сдачи в аренду офисных помещений	195 379	180 894
Выручка от оказания эксплуатационных услуг	67 071	37 320
Выручка от сдачи в аренду парковочных мест	9 002	8 118
Итого:	**608 676**	**837 556**

6.2. Расходы по обычным видам деятельности

В составе себестоимости продаж (строка 2120 Отчета о финансовых результатах) Обществом отражена стоимость реализованных услуг:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	За январь – декабрь 2025 г.	За январь – декабрь 2024 г.
Услуги гостиницы с рестораном	257 326	285 940
Выручка от сдачи в аренду офисных помещений	86 748	91 640
Выручка от оказания эксплуатационных услуг	78 011	36 073
Итого:	**422 085**	**413 653**

Расходы Общества по обычным видам деятельности в 2025 году составили 542 913 тыс. руб. (стр. 2120, 2210, 2220 Отчета о финансовых результатах), в том числе по элементам затрат:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	За январь – декабрь 2025 г.	За январь – декабрь 2024 г.
Материальные затраты	63 225	56 433
Расходы на оплату труда	105 445	138 998
Отчисления на социальные нужды	26 922	24 562
Амортизация	83 462	41 634

Наименование показателя	За январь – декабрь 2025 г.	За январь – декабрь 2024 г.
Прочие затраты	263 859	302 540
Итого расходы по обычным видам деятельности	**542 913**	**564 167**

В составе себестоимости продаж (стр. 2120 Отчета о финансовых результатах) в 2025 году отражены расходы в размере 422 085 тыс. руб., в т. ч.:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	2025 год	2024 год
расходы на оплату труда (с учетом страховых взносов)	65 379	68 802
расходы на амортизацию	79 086	41 270
налог на имущество за год по объектам недвижимости	61 494	57 251
себестоимость готовых блюд в ресторане и барах	34 997	31 096
расходы на услуги сторонних организаций	31 765	44 025
услуги по предоставлению персонала	27 312	53 583
расходы на электроэнергию, воду, прочие коммунальные расходы	34 734	28 352
расходы на ремонт и обслуживание имущества	25 778	22 449
расходы на вознаграждение туристическим агентствам	14 134	13 486
Расходы на услуги Управляющей компании	-	17 140
расходы на услуги стирки, химчистки	3 600	11 250
материалы для гостей	4 754	8 935
прочие расходы, включаемые в себестоимость	39 052	16 014
Итого себестоимость продаж:	**422 085**	**413 653**

В 2025 г. коммерческие расходы Общества составили 5 995 тыс. руб. (2210 Отчета о финансовых результатах:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	2025 год	2024 год
коммерческие расходы	5 995	487

В составе управленческих расходов (стр. 2220 Отчета о финансовых результатах) отражены расходы в размере 114 833 тыс. руб., в т. ч.:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Расходы на оплату труда (с учетом страховых взносов)	66 988	94 757
Расходы на амортизацию	4 376	757
Расходы на услуги Управляющей компании	19 138	43 389
Прочие расходы по обычным видам деятельности	24 331	11 124
Итого управленческие расходы:	**114 833**	**150 027**

6.3. Проценты к получению (стр. 2320 Отчета о финансовых результатах)

В составе процентов к получению Обществом отражена величина процентов, начисленных по предоставленным займам, а также проценты по размещенным депозитам:

(тыс. руб.)

Показатель	За январь – декабрь 2025 г.	За январь – декабрь 2024 г.
Проценты, начисленные по предоставленным займам	63 183	52 847
Проценты по депозиту	134 843	24 862
Итого проценты к получению:	**198 026**	**77 709**

6.4. Проценты к уплате (стр. 2330 Отчета о финансовых результатах)

Суммы процентов к уплате составили:

(тыс. руб.)

Показатель	За январь – декабрь 2025 г.	За январь – декабрь 2024 г.
Проценты, начисленные по полученному займу	21 319	21 775
Процентные расходы, определяемые в соответствии с ФСБУ 25/2018	3 222	6 626
Итого проценты к уплате:	**24 541**	**28 401**

6.5. Прочие доходы (стр. 2340 Отчета о финансовых результатах)

Прочие доходы Общества составили:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	За январь – декабрь 2025 г.	За январь – декабрь 2024 г.
Налог на имущество по уточненной декларации за 2023 год	-	3 490
Доходы от реализации основных средств	-	2 028 766
Доходы от реализации прочего имущества	-	229
Излишки по итогам инвентаризации товаров	760	324
Прочие операционные доходы	4 728	1 187
Итого прочие доходы	**5 348**	**2 033 996**

6.6. Прочие расходы (стр. 2350 Отчета о финансовых результатах)

Прочие расходы Общества составили:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	За январь – декабрь 2025 г.	За январь – декабрь 2024 г.
Расходы на оплату услуг банков	4 986	6 487
Курсовая разница	13	23
Безвозмездный вклад в имущество ООО «Архипелаг Онекотан»	-	50 000
Расходы на юридические услуги	1 457	-
Отчисления в оценочные резервы	3 138	18
Прочие операционные расходы	36 849	1 772
Итого прочие расходы	**46 443**	**58 300**

6.7. Расчеты по налогу на прибыль.

Ставка расчета отложенных налоговых активов и обязательств, а также постоянных налоговых расходов (доходов) составляет 25%.

По строке 2412 Отчета о финансовых результатах отражена сумма отложенного налога на прибыль в размере 1 172 тыс. руб. *((22 889) тыс. руб.– (24061) тыс. руб.).*

Структура отложенных налоговых активов и обязательств представлена в таблицах:

(тыс. руб.)

Виды активов и обязательств	признан ОНА	погашен ОНА	изменение	сальдо на 31.12.2025
Оценочные обязательства и резервы	890	73	817	1 474
Расходы будущих периодов	83	15	69	83
Арендные обязательства	-	23 774	(23 774)	20 835
Итого	**973**	**23 862**	**(22 889)**	**22 392**

(тыс. руб.)

Виды активов и обязательств	признано ОНО	погашено ОНО	изменение	сальдо на 31.12.2025
Оценочные обязательства и резервы		57	(57)	-
Нематериальные активы	14	15	(1)	14
Основные средства	-	6 646	(6 646)	3 771
Проценты по обязательствам	-	17 357	(17 357)	16 063
Итого	**14**	**24 075**	**(24 061)**	**19 848**

Сумма текущего налога на прибыль (строка 2411 Отчета о финансовых результатах) составила 60 720 тыс. руб.:

(тыс. руб.)

№ стр.	Показатель	Сумма (база)	Показатель	Сумма (налог)
1.	Прибыль до налогообложения (за исключением прибыли, облагаемой по иным основаниям)	198 153	Условный расход по налогу на прибыль	49 538
2.	Постоянные налоговые разницы, увеличивающие налогооблагаемую прибыль	40 038	Постоянный налоговый расход	10 009
3.	Изменение временных налогооблагаемых разниц текущего периода	(91 556)	Отложенные налоговые активы	(22 888)
4.	Изменение временных вычитаемых разниц текущего периода	96 243	Отложенные налоговые обязательства	24 061
5.	**Налогооблагаемая прибыль**	**242 878**	**Текущий налог на прибыль** *(стр. 1 + стр. 2 + стр. 3 + стр. 4 + стр. 5)*	**60 720**

VII. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса:

(тыс. руб.)

Отчет о движении денежных средств		Значение	Бухгалтерский баланс		Значение
Наименование (строка)	(графа)		Наименование (строка)	(графа)	
Остаток денежных средств на начало отчетного года (4500)	За январь-декабрь 2024 г.	998 074	Денежные средства и денежные эквиваленты (1250)	На 31 декабря 2024 г.	998 074
Остаток денежных средств на конец отчетного года (4500)	За январь-декабрь 2025г.	779 349	Денежные средства и денежные эквиваленты (1250)	На 31 декабря 2025 г.	779 349

Сумма НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации отражается свернуто в составе прочих платежей или прочих поступлений.

В составе прочих платежей (строка 4129 Отчета о движении денежных средств) за 2025 год, в т.ч. отражена сумма свернутого НДС в размере 528 651 тыс. руб.

В составе прочих поступлений (строка 4119 Отчета о движении денежных средств) за 2024 год, в т.ч. отражена сумма свернутого НДС в размере 508 470 тыс. руб.

Информация о денежных потоках, связанных с движением займов выданных и полученных, а также полученных и уплаченных процентов отражена в соответствующих разделах настоящих Пояснений.

VIII. Информация о связанных сторонах

8.1. Перечень связанных сторон.

Связанными сторонами Общества в 2025 году являлись:

Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным
Бачин Сергей Викторович	Бенефициар (контролирует Общество)
Макаров Евгений Владимирович	Лицо оказывает значительное влияние на Общество. Осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества - Генеральный директор Общества
Общество с ограниченной ответственностью «Взморье»	Организация владеет 49% долей, составляющих уставный капитал Общества.
Общество с ограниченной ответственностью «Волга Инвест»	Организация владеет 25% долей, составляющих уставный капитал Общества.
Общество с ограниченной ответственностью «Органик Проект»	Организация владеет 26% долей, составляющих уставный капитал Общества.
Общество с ограниченной ответственностью «Архипелаг Онекотан»	Доля участия Общества в уставном капитале – 100%
Общество с ограниченной ответственностью «Сопка М»	Доля участия Общества в уставном капитале – 51%
Общество с ограниченной ответственностью «Завидово Девелопмент»	Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Озерный край»	Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Алаид»	Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество

8.2. Вознаграждение управленческому персоналу

Размер вознаграждения за 2025 г. основному управленческому персоналу Общества составил 14 607 тыс. руб., в том числе премии 12 546 тыс. руб., размер начисленных страховых взносов – 2 258 тыс. руб.

8.3. Операции со связанными сторонами

В 2025 году Общество осуществляло следующие операции со связанными сторонами:

- ООО «Сопка М» - перечислен вклад в уставной капитал в размере 208 163 тыс. руб.
- ООО «Взморье» - погашен займ в размере 15 362 тыс. руб.
- ООО «Волга Инвест» - погашен займ в размере 43 393 тыс. руб.
- ООО «Алаид» - погашен займ в размере 2 157 000 тыс. руб. в соответствии с договором уступки прав (требований) № БСВ-ЕСФ/1 от 13.01.2025, заключенным между Обществом и гражданином РФ Бачиным С.В., согласно которому Общество (Цедент) уступает Бачину С.В. (Цессионарий) права требования к ООО «АЛАИД».

Стоимость уступаемых прав соответствует сумме задолженности по договору займа.

Информация о денежных потоках со связанными сторонами за отчетный и предыдущий периоды представлена в п. 8.5 настоящих Пояснений.

Доходы и расходы, возникшие в результате операций со связанными сторонами, за отчетный и предыдущий периоды составили:

(тыс. руб.)

Операции / наименование контрагента	За январь – декабрь 2025 г.	За январь – декабрь 2024 г.
Проценты к получению по займам выданным, в том числе:	**55 706**	**48 798**
ООО «ВЗМОРЬЕ»	259	1 152
ООО «ВОЛГА ИНВЕСТ»	731	3 254
ООО «АРХИПЕЛАГ ОНЕКОТАН»	44 750	29 974
ООО «ЗАВИДОВО ДЕВЕЛОПМЕНТ»	-	478
ООО «АЛАИД»	9 966	13 940
Проценты к уплате по займам полученным, в том числе:	**21 319**	**21 775**
ООО «ОЗЕРНЫЙ КРАЙ»	21 319	21 775
Прочие расходы, в том числе:	**-**	**50 000**
ООО «АРХИПЕЛАГ ОНЕКОТАН» (вклад в имущество)	-	50 000

8.4. Состояние расчетов со связанными сторонами

Задолженность связанных сторон перед Обществом и Общества перед связанными сторонами на отчетные даты составляет:

(тыс. руб.)

Показатель	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
АКТИВЫ			
Финансовые вложения			
Займы выданные долгосрочные, в т.ч.:	**135 000**	**200 755**	**26 671**
ООО «АЛАИД»	-	57 000	-
ООО «АРХИПЕЛАГ ОНЕКОТАН»	135 000	85 000	-
ООО «ВЗМОРЬЕ»	-	15 362	-
ООО «ВОЛГА ИНВЕСТ»	-	43 393	-
ООО «ЗАВИДОВО ДЕВЕЛОПМЕНТ»	-	-	26 671
Займы выданные краткосрочные, в т.ч.:	**150 000**	**2 300 000**	**200 755**
ООО «АЛАИД»	-	2 100 000	57 000
ООО «АРХИПЕЛАГ ОНЕКОТАН»	150 000	200 000	85 000
ООО «ВЗМОРЬЕ»	-	-	15 362
ООО «ВОЛГА ИНВЕСТ»	-	-	43 393
Дебиторская задолженность (проценты к получению), в т.ч.:	**64 855**	**65 458**	**18 203**
Долгосрочная дебиторская задолженность, в т.ч.:	**28 571**	**43 415**	**1 065**
ООО «АЛАИД»		9 270	-
ООО «АРХИПЕЛАГ ОНЕКОТАН»	28 571	14 881	-
ООО «ВЗМОРЬЕ»	-	5 037	-
ООО «ВОЛГА ИНВЕСТ»	-	14 227	-
ООО «ЗАВИДОВО ДЕВЕЛОПМЕНТ»	-	-	1 065
Краткосрочная дебиторская задолженность, в т.ч.:	**36 284**	**22 044**	**17 138**
ООО «АЛАИД»	-	4 820	150
ООО «АРХИПЕЛАГ ОНЕКОТАН»	36 284	17 224	2 131
ООО «ВЗМОРЬЕ»	-	-	3 885
ООО «ВОЛГА ИНВЕСТ»	-	-	10 973
ПАССИВЫ			

Показатель	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Займы полученные долгосрочные, в т.ч.:	-	**409 177**	**432 402**
ООО «ОЗЕРНЫЙ КРАЙ»	-	409 177	432 402
Займы полученные краткосрочные, в т.ч.:	**376 330**	**-**	**-**
ООО «ОЗЕРНЫЙ КРАЙ»	376 330	-	-

8.5. Денежные потоки со связанными сторонами

Денежные потоки со связанными сторонами составили:

(тыс. руб.)

Операции / наименование контрагента	За январь – декабрь 2025 г.	За январь – декабрь 2024 г.
Денежные потоки от текущих операций		
Платежи процентов по долговым обязательствам, в том числе:	**33 080**	**31 565**
ООО «ОЗЕРНЫЙ КРАЙ»	33 080	31 565
Денежные потоки от инвестиционных операций		
Поступления от возврата предоставленных займов, в том числе:	**2 215 755**	**26 672**
ООО «ВЗМОРЬЕ»	15 362	-
ООО «ВОЛГА ИНВЕСТ»	43 393	-
ООО «АЛАИД»	2 157 000	-
ООО «ЗАВИДОВО ДЕВЕЛОПМЕНТ»	-	26 672
Поступления процентов по предоставленным займам, в том числе:	**56 309**	**1 543**
ООО «ВЗМОРЬЕ»	5 296	-
ООО «ВОЛГА ИНВЕСТ»	14 958	-
ООО «АЛАИД»	24 055	-
ООО «АРХИПЕЛАГ ОНЕКОТАН»	12 000	-
ООО «ЗАВИДОВО ДЕВЕЛОПМЕНТ»	-	1 543
Вклады в уставный капитал обществ с ограниченной ответственностью, в том числе:	**208 163**	**-**
ООО «Сопка М»	208 163	-
Платежи в связи с предоставлением займов другим лицам, в том числе:	**-**	**2 300 000**
ООО «АРХИПЕЛАГ ОНЕКОТАН»	-	200 000
ООО «ЗАВИДОВО ДЕВЕЛОПМЕНТ»	-	-
ООО «АЛАИД»	-	2 100 000
Денежные потоки от финансовых операций		
Платежи в связи с возвратом займов в том числе:	**21 086**	**13 435**
ООО «ОЗЕРНЫЙ КРАЙ»	21 086	13 435
Вклады в имущество обществ с ограниченной ответственностью, в том числе:	**-**	**50 000**
ООО «АРХИПЕЛАГ ОНЕКОТАН»	-	50 000

Генеральный директор **Е.В. Макаров**

26 марта 2026 г.