

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период										
		На начало года		поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г. За 2024 г.	686 582	(132)	105	-	(151) (132)	-	-	-	686 686	(284) (132)	
в том числе:												
Лицензии и разрешения	За 2025 г. За 2024 г.	686 582	(132)	-	-	(151) (132)	-	-	-	686 686	(284) (132)	
из них исключительные права	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	Изменения за период										
		На начало года		поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Амортизируемые нематериальные активы - всего	582	403	554	582	582	582
Лицензии и разрешения из них созданные организацией	582	403	554	582	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период									
		На начало года		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение							фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	105	-	-	(105)	-	-
в том числе:											
Лицензии и разрешения	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	105	-	-	(105)	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		На начало года		затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
		фактические затраты	накопленное обесценение				
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

4. Основные средства
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано (пероцененная) стоимость	амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано (пероцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
								первоначальная (пероцененная) стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	4 003 948	(1 408 953)	41 748	(9 115)	(167 906)	-	8 966	-	-	4 036 481	(1 567 893)
	За 2024 г.	3 995 410	(1 243 444)	9 212	(773)	(166 158)	-	648	-	-	4 003 849	(1 408 952)
Здания	За 2025 г.	2 544 560	(556 843)	-	-	(84 584)	-	-	-	-	2 544 560	(641 427)
	За 2024 г.	2 544 560	(472 260)	-	-	(84 584)	-	-	-	-	2 544 560	(556 843)
Сооружения	За 2025 г.	1 274 747	(715 466)	28 326	-	(71 114)	-	-	-	-	1 303 074	(766 580)
	За 2024 г.	1 273 515	(645 815)	1 232	-	(69 651)	-	-	-	-	1 274 747	(715 466)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	126 169	(92 832)	13 277	(9 115)	(9 114)	-	8 966	-	-	130 331	(92 980)
	За 2024 г.	122 269	(84 194)	4 347	(447)	(8 993)	-	355	-	-	126 169	(92 832)
Офисное оборудование	За 2025 г.	5 843	(2 897)	144	-	(667)	-	-	-	-	5 987	(3 564)
	За 2024 г.	4 060	(2 378)	1 782	-	(519)	-	-	-	-	5 843	(2 897)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	50 936	(40 670)	-	-	(2 334)	-	-	-	-	50 936	(43 005)
	За 2024 г.	50 600	(38 587)	663	(326)	(2 377)	-	293	-	-	50 936	(40 670)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	1 594	(244)	-	-	(93)	-	-	-	-	1 594	(337)
	За 2024 г.	406	(210)	1 188	-	(34)	-	-	-	-	1 594	(244)
Инвестиционная недвижимость	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- всего	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода			
		фактическая (пероцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)	амортизация	обесценение	переоценка	
									фактическая (пероцененная) стоимость
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	32 181	(1 887)	73 782	(16 124)	(9 564)	-	89 839	(11 452)
	За 2024 г.	32 181	(1 219)	-	-	(668)	-	32 181	(1 887)
в том числе:	Сооружения	-	-	73 782	-	(9 223)	-	73 782	(9 223)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	За 2025 г.	32 181	(1 887)	-	(16 124)	(342)	-	16 057	(2 229)
	За 2024 г.	32 181	(1 219)	-	-	(666)	-	32 181	(1 887)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
	на 31 декабря 2025 г.	на 31 декабря 2024 г.	на 31 декабря 2025 г.	на 31 декабря 2024 г.
Амортизируемые основные средства - всего	2 546 975	2 625 189	2 782 928	2 782 928
в том числе:				
Здания	1 903 133	1 987 716	2 072 300	2 072 300
Сооружения	581 052	559 281	627 700	627 700
Машины и оборудование (кроме офисного)	37 351	33 337	38 075	38 075
Офисное оборудование	2 423	2 945	1 682	1 682
Производственный и хозяйственный инвентарь	7 931	10 265	12 013	12 013
Земельные участки	13 828	30 294	30 962	30 962
Другие виды основных средств	1 257	1 350	196	196
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-	-
в том числе:				
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются				
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости				

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период							На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение				
Запасы - всего	За 2025 г.	23 232	(53)	737 780	(736 498)	43	(2)	X		24 514	(13)		
	За 2024 г.	21 292	(824)	614 326	(612 386)	656	115	X		23 232	(53)		
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	19 517	(53)	171 682	(155 676)	43	(2)		(14 723)	20 809	(13)		
	За 2024 г.	18 552	(824)	149 265	(136 079)	656	115		(12 221)	19 517	(53)		
Готовая продукция	За 2025 г.	-	-	548 624	(563 332)	-	-		14 709	-	-		
	За 2024 г.	-	-	450 055	(462 276)	-	-		12 221	-	-		
Товары	За 2025 г.	3 716	-	17 464	(17 489)	-	-		15	3 705	-		
	За 2024 г.	2 741	-	15 006	(14 031)	-	-		-	3 716	-		

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущества

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	-	-	-	-	-	-
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано		восстановление резерва	переклассифицировано		
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	87 972	(321)	1 753 597	-	(1 750 145)	(3)	-	-	91 421	(55)
	За 2024 г.	71 703	(7 793)	1 436 513	-	(1 420 187)	(2)	(55)	-	87 972	(321)
в том числе:											
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	57 848	-	1 379 569	-	(1 357 801)	-	-	-	79 616	(37)
	За 2024 г.	53 166	(10)	1 178 500	-	(1 173 818)	-	-	-	57 848	-
Авансы выданные	За 2025 г.	5 663	(321)	180 385	-	(181 822)	(3)	-	-	4 223	(18)
	За 2024 г.	11 309	(7 783)	183 663	-	(189 253)	(2)	(55)	-	5 663	(321)
Прочая	За 2025 г.	24 461	-	193 642	-	(210 522)	-	-	-	7 582	-
	За 2024 г.	7 228	-	74 350	-	(57 116)	-	-	-	24 461	-
Авансы выданные в рублях	За 2025 г.	5 663	(321)	180 385	-	(181 822)	(3)	-	-	4 223	(18)
	За 2024 г.	3 740	(214)	183 663	-	(181 684)	(2)	(55)	-	5 663	(321)
Авансы выданные в валюте	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	7 569	(7 569)	-	-	(7 569)	-	-	-	-	-
Прочая: расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	23 027	-	143 208	-	(161 476)	-	-	-	4 759	-
	За 2024 г.	4 838	-	32 373	-	(14 184)	-	-	-	23 027	-
Прочая: расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	1 434	-	50 434	-	(49 046)	-	-	-	2 822	-
	За 2024 г.	2 390	-	41 977	-	(42 932)	-	-	-	1 434	-
Итого	За 2025 г.	87 972	(321)	1 753 597	-	(1 750 145)	(3)	-	X	91 421	(55)
	За 2024 г.	71 703	(7 793)	1 436 513	-	(1 420 187)	(2)	(55)	X	87 972	(321)

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	58	3	6 328	6 007	12 808	5 016
в том числе:						
Расчеты с покупателями и заказчиками	37	-	6 005	6 005	4 850	4 840
Расчеты с поставщиками (в части авансов выданных, пердоплат)	21	3	323	2	7 958	176

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период						На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)			списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	1 161 848 2 388 750	125 925 -	190 120 175 429	(435 968) (1 231 677)	- -	(10 158) (170 654)	1 031 767 1 161 848	
в том числе:									
Расчеты по аренде	За 2025 г. За 2024 г.	31 848 31 945	125 925 -	81 828 2 344	(155 248) (2 344)	- -	(8 586) (97)	75 767 31 848	
Долгосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	1 130 2 356 805	- -	108 292 173 085	(280 720) (1 229 333)	- -	(1 572) (170 557)	956 000 1 130 000	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	230 927 267 554	1 511 260 1 436 898	8 440 -	(1 637 507) (1 638 521)	(122) (5 657)	10 158 170 654	123 156 230 927	
в том числе:									
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	14 878 45 320	642 362 600 315	- -	(574 134) (625 100)	(113) (5 656)	- -	82 994 14 878	
Авансы полученные	За 2025 г. За 2024 г.	8 913 8 572	579 987 549 746	- -	(581 538) (549 404)	(9) -	- -	7 352 8 913	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	28 159 15 566	83 672 100 690	- -	(104 897) (88 096)	- -	- -	6 934 28 159	
Займы	За 2025 г. За 2024 г.	170 558 130 829	- -	8 440 -	(178 998) (130 828)	- -	1 572 170 557	1 572 170 558	
Прочая	За 2025 г. За 2024 г.	1 974 59 750	9 552 11 698	- -	(9 890) (69 474)	- -	- -	1 637 1 974	
Прочая: Расчеты с инвесторами (участниками долевого строительства) АО "Международный аэропорт "Внуково" Инвестиционный контракт №Р-05/54 от 26.06.2008г.	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая: Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	1 974 823	9 552 11 698	- -	9 890 (10 547)	- -	- -	1 637 1 974	
Расчеты с персоналом	За 2025 г. За 2024 г.	5 889 -	178 705 153 818	- -	(184 594) (147 929)	- -	- -	- 5 889	
Прочие обязательства	За 2025 г. За 2024 г.	555 7 517	16 892 20 631	- -	(3 456) (27 690)	- -	8 586 97	22 667 555	
Прочие обязательства: расчеты по аренде	За 2025 г. За 2024 г.	97 84	- -	- -	(97) (84)	- -	97 97	555 8 586	
Прочие обязательства: НДС налоговый агент	За 2025 г. За 2024 г.	458 7 433	16 892 20 631	- -	(3 359) (27 606)	- -	- -	14 081 458	
Итого	За 2025 г.	1 392 775	1 637 185	198 560	(2 073 475)	(122)	X	1 154 923	

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	373	206	59 110
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	50	84	64
Расчеты с покупателями и заказчиками	293	92	99
Прочая задолженность	30	30	58 947

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	спишено как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	2 645 2 569	12 644 10 953	12 339 10 784	263 93	2 687 2 645
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г. За 2024 г.	2 645 2 569	12 644 10 953	12 339 10 784	263 93	2 687 2 645

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	836 342	1 254 983	1 673 699
В том числе:			
Договор поручительства	836 342	1 254 983	1 673 699

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	3а 2025 г.	3а 2024 г.
Материальные затраты	240 055	208 854
Затраты на оплату труда	178 961	153 730
Отчисления на социальные нужды	51 123	43 598
Амортизация	177 422	166 841
Прочие затраты	322 716	284 148
Итого по элементам	970 277	857 171
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	970 277	857 171

Акционерное общество

«Внуковские Отели»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и
Отчету о финансовых результатах
за год,
закончившийся 31 декабря 2025 г.

г. Москва

Содержание

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	3
1.2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	3
1.3. ФИЛИАЛЫ ОБЩЕСТВА	3
1.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНАХ УПРАВЛЕНИЯ	3
1.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АУДИТОРЕ	3
1.6. СВЕДЕНИЯ О ДЕРЖАТЕЛЕ РЕЕСТРА АКЦИОНЕРОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА	3
1.7. СВЕДЕНИЯ О ДОЧЕРНИХ И ЗАВИСИМЫХ ОБЩЕСТВАХ	3
2. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ	3
2.1. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ	3
2.2. ОРГАНИЗАЦИЯ И ФОРМЫ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА	4
2.3. ПОРЯДОК УЧЕТА АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, ВЫРАЖЕННЫХ В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ	4
2.4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	4
2.5. НЕЗАВЕРШЕННЫЕ КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	5
2.6. АРЕНДА	6
2.7. ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ И ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ В ОТЧЕТЕ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	6
2.8. ЗАПАСЫ	7
2.9. РАСЧЕТЫ С ДЕБИТОРАМИ И КРЕДИТОРАМИ	7
2.10. ПОРЯДОК СОЗДАНИЯ РЕЗЕРВОВ ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ	7
2.11. ПОРЯДОК УЧЕТА КРЕДИТОВ И ЗАЙМОВ	8
2.12. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫЕ И ПОЛУЧЕННЫЕ	8
2.13. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ ДОХОДОВ	8
2.14. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ РАСХОДОВ	9
2.15. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГИ	9
2.16. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ	9
2.17. ДОКУМЕНТЫ И ДОКУМЕНТООБОРОТ В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ	10
3. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	10
3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ	10
3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	10
3.3. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА	11
3.4. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ	11
3.5. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ	12
3.6. ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ	12
3.7. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПОЛУЧЕННЫЕ И ВЫДАННЫЕ	12
4. ПОЯСНЕНИЯ К ПРОЧИМ ОТЧЕТАМ (ОФР, ОДДС, ИК)	12
4.1. ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖИ ПРОДУКЦИИ, ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ	12
4.2. СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОДАЖ ПРОДУКЦИИ, ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ	13
4.3. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	13
4.4. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	14
4.5. ПРИБЫЛЬ НА АКЦИЮ	15
4.6. ПРОЧИЕ ПОСТУПЛЕНИЯ И ПЛАТЕЖИ В ОДДС	15
5. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ	16
5.1. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	16
5.2. ИНФОРМАЦИЯ О ВЛИЯНИИ СВО НА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА	16
5.3. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
5.4. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	16
5.5. УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16

1. Основные сведения

1.1. Общая информация

Акционерное общество «Внуковские Отели», сокращенное название АО «Внуковские Отели» ИНН 7732522368 зарегистрировано ИФНС России №29.

Сведения в единый государственный реестр юридических лиц внесены 19.05.2008, за основным государственным регистрационным номером 1087746653939.

Юридический и почтовый адрес: 119027 город Москва, улица 2-я Рейсовая, дом 2, ком.49. пом. XXII

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2025
103	105	108

1.2. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности согласно Уставу Общества являются:

- Код ОКВЭД 55.10 Деятельность гостиниц и прочих мест для проживания
- Код ОКВЭД 68.32 УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ;
- Код ОКВЭД 45.21.1 ПРОИЗВОДСТВО ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ПО ВОЗВЕДЕНИЮ ЗДАНИЙ.

1.3. Филиалы Общества

В состав Общества не входят обособленные подразделения.

1.4. Информация об органах управления

Общее Собрание акционеров Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества (Генеральным директором), который действует на основании Устава Общества.

Генеральный директор Общества:

Бабкин Дмитрий Геннадьевич.

1.5. Информация об аудиторе.

Аудитором Общества на основании Решения единственного акционера от 20.02.2026 г. является ООО «Аудиторская Компания «Оптима», 309511, Белгородская обл., Старооскольский ГО, г. Старый Оскол, мкр. Олимпийский, д. 62, офис 305

1.6. Сведения о держателе реестра акционеров акционерного общества

Держателем реестра акционеров Общества является АО "НРК-Р.О.С.Т." ИНН 7726030449/КПП 771801001, 107996, Москва г, Стромынка ул., дом № 18 корпус 5Б помещение IX.

1.7. Сведения о дочерних и зависимых обществах

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

2. Основа представления информации в отчетности.

2.1. Основа представления

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности АО «Внуковские Отели» за 2025 г. Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами Российской Федерации., а также на основании учетной политики Общества, утвержденной приказом Генерального директора Общества № УП-1/2024 от 28 декабря 2024 г.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

В бухгалтерском балансе, дебиторская и кредиторская задолженность, задолженность по заемным средствам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если их срок обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

2.2. Организация и формы бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет в Обществе ведется:

- Главным бухгалтером Общества.

Для ведения бухгалтерского учета применяется:

- программный продукт «1С: Бухгалтерия».

2.3. Порядок учета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств, в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утвержденного приказом Минфина России от 24.12.10 г. № 154н.

Курсы ЦБ РФ на отчетную дату представлены в таблице ниже:

Валюта	Курс на 31.12.23	Курс на 31.12.24	Курс на 31.12.25
Доллар США	89,6883	101,6797	78,2267
Евро	99,1919	106,1028	92,0938

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета в рубли (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте или рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

2.4. Основные средства

2.5.1 Учет основных средств

Обществом установлен лимит признания актива объектом основного средства в размере 100 000 рублей.

Данный лимит не распространяется на объекты, относящиеся к группе «Здания» и «Земельные участки». Указанные объекты отражаются в составе объектов основных средств независимо от их первоначальной стоимости.

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью менее установленного лимита списываются в момент приобретения.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Основные средства, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации, учитываются на счете «Основные средства» с момента документального подтверждения факта подачи пакета документов на регистрацию указанных прав.

Общество производит переоценку основных средств в группах «Здания» и «Сооружения».

Определение срока полезного использования объектов основных средств производится исходя из ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации, естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта.

Группа учета основных средств	Срок полезного использования
Здания	30 лет 1 месяц
Сооружения	10 лет - 30 лет 1 месяц
Машины и оборудования (кроме офисного)	5 лет - 15 лет 7 месяцев
Офисное оборудование	6 лет - 8 лет 7 месяцев
Производственный и хозяйственный инвентарь	6 лет - 14 лет 7 месяцев

Организация применяет линейный способ начисления амортизации.

Амортизация по каждому инвентарному объекту начисляется ежемесячно в зависимости от срока полезного использования объекта.

Ликвидационная стоимость объектов основных средств рассчитывается согласно абз. 2 п. 30 ФСБУ 6/2020, то есть как величина, которую организация получила бы в случае выбытия данного объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия). В частности, по объектам, в отношении которых ликвидационная стоимость может быть определена, она рассчитана исходя из текущей стоимости лома металла, взятой из открытых источников в сети Интернет.

Выбытие объектов основных средств

Доходы и расходы от реализации и от ликвидации основных средств подлежат включению в состав прочих доходов или расходов, при этом в отчете о финансовых результатах Общества результат от выбытия объекта ОС, прибыль или убыток, отражается свернуто согласно п. 44 ФСБУ 6/2020.

Расходы по ремонту и обслуживанию

Существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, признаются самостоятельными инвентарными объектами. Величина существенности для признания затрат таковыми утверждена приказом №2/СР-2025 от 09.01.2025 г.

Расходы по ремонту и обслуживанию основных средств, менее величины существенности для признания в качестве отдельных инвентарных объектов, признаются в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Фактические расходы, связанные с проведением текущего и капитального ремонтов основных производственных фондов, включаются в себестоимость продукции (работ, услуг).

Общество ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года проводит проверку на обесценение основных средств.

2.5. Незавершенные капитальные вложения

Незавершенные капитальные 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 и доходных вложений в материальные ценности. Оборудование, не требующее монтажа, находящееся на складе и предназначенное для строящихся объектов, учитывается в составе объектов незавершенного строительства обособленно.

2.6. Аренда

2.7.1 Учет аренды

Общество получило в аренду объекты, предназначенные для использования в деятельности гостиницы и для общехозяйственных нужд.

Право пользования активом, полученным в аренду, отражается по первоначальной стоимости с учетом последующих корректировок, связанных с изменением условий аренды (изменение срока аренды, величины арендных платежей, количества арендуемых объектов), за вычетом сумм начисленной амортизации и убытка от обесценения.

Первоначальная стоимость права пользования активом на дату получения предмета аренды включает приведенную величину будущих арендных платежей, величину арендных платежей, оплаченных по состоянию на дату получения предмета аренды.

Срок аренды определяется исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей). При этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. Изменение величины обязательства по аренде в связи с изменениями:

- а) условий договора аренды;
- б) намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;
- в) величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде,

относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода.

При изменении величины обязательства по аренде ставка дисконтирования пересматривается.

Ставка дисконтирования определяется исходя из ключевой ставки, установленной ЦБ РФ на дату заключения договора аренды или на дату продления срока действия договора аренды. (п. 2.5.1 УП БУ)

Сроки полезного использования в отношении групп прав пользования активами:

Группа учета основных средств	Срок полезного использования
Земельные участки	48 лет 4 месяца
Сооружения	6 лет

2.7. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

Денежные эквиваленты – краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (депозитные вклады до востребования, депозитные вклады, размещенные на срок не более 3-х месяцев).

Величина денежных потоков, необходимых для поддержания существующего объема операций деятельности Общества, показана в составе текущих операций.

В отчете о движении денежных средств (ОДДС) денежные потоки отражаются за вычетом сумм НДС, подлежащих к уплате в бюджет и вычету (возмещению) из бюджета.

В ОДДС не отражается:

- движение денежных средств между кассой и расчетными счетами;
- платежи денежных средств, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты;
- поступления денежных средств от погашения денежных эквивалентов (за исключением начисленных процентов);
- перевод денежных средств или денежных эквивалентов из одной формы в другую форму (за исключением потерь или выгод от такого перевода);
- валютно-обменные операции (за исключением потерь или выгод от таких операций).

Информация о денежных средствах отражается без учета внутреннего оборота по счетам учета денежных средств.

Сведения о движении денежных средств Общества представляются в валюте РФ.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях по курсу ЦБ РФ, действовавшему на 31 декабря предыдущего года.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях по курсу, действующему на отчетную дату.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу иностранной валюты, устанавливаемому ЦБ РФ на дату осуществления или поступления платежа.

Отражение денежных потоков по аренде у арендатора

Платежи в отношении основной суммы обязательства по аренде отражаются в составе денежных потоков от финансовых операций по строке 4329 «Прочие платежи».

Оплата процентов, начисленных на обязательство по аренде, отражена в составе денежных потоков:

- от текущих операций по строке 4123 «Платежи процентов по долговым обязательствам».

Платежи по краткосрочной аренде, переменным арендным платежам, в части неарендного компонента, не включенные в оценку обязательства по аренде, отражаются по строке 4121 «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги».

2.8. Запасы

Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 15.11.2019 г. №180н.

Единицей бухгалтерского учета запасов для формирования полной и достоверной информации о запасах и надлежащего контроля за их наличием и движением является номенклатурный номер.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены (в соотв. с абз. 2 п. 2 ФСБУ 5/2019).

При отпуске запасов в производство и прочем выбытии их оценка производится по себестоимости первых по времени приобретения запасов.

Проверка запасов на обесценение проводится Обществом ежегодно по состоянию 31 декабря. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

2.9. Расчеты с дебиторами и кредиторами

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Общества.

Авансы, выданные в связи с осуществлением капитальных вложений, отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» в составе группы статей «Основные средства».

2.10. Порядок создания резервов по сомнительным долгам

Дебиторская 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 по сомнительным долгам.

Критерием оценки признания задолженности сомнительной являются:

- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного периода (31.12) инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется в зависимости от срока и наличия информации, с высокой степенью надежности подтверждающей отсутствие, либо наличие возможности полного или частичного исполнения обязательства должником:

- по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 365 календарных дней в сумму создаваемого резерва включается 100 процентов суммы выявленной на основании инвентаризации задолженности;

- по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 365 календарных дней (включительно) в сумму резерва включается от 0 процентов до 100 процентов задолженности в зависимости от имеющейся информации о возможных сроках погашения долга:

в случае, если такой долг с большей долей вероятности не будет погашен в следующем году, в сумму резерва включается 100 процентов суммы задолженности

в случае, если такой долг с большей долей вероятности будет погашен в следующем году, в сумму резерва включается 0 процентов суммы задолженности

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Решение о создании резерва и его сумме по каждому сомнительному долгу принимается руководителем организации на основании результатов инвентаризации дебиторской задолженности и предложений инвентаризационной комиссии.

2.11. Порядок учета кредитов и займов

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного приказом Минфина России от 06 октября 2008 г. № 107н.

Проценты по займам и кредитам на время строительства инвестиционного актива отражаются в составе инвестиционного актива.

Задолженность по полученным займам и кредитам подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой, согласно условиям договора не превышает 12 месяцев), и долгосрочную (со сроком погашения более 12 месяцев).

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены, в сумме причитающихся платежей согласно заключенным договорам.

Непогашенные проценты отражаются в бухгалтерской отчетности как долгосрочная или краткосрочная задолженность исходя из срока их погашения, установленного кредитным договором (договором займа).

2.12. Обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные

Обеспечения обязательств и платежей, выданные и полученные Обществом, отражаются за балансом в момент возникновения обеспечения и до его возврата.

Оценка обеспечений обязательств и платежей производится исходя из их вида, условий заключенных договоров.

Имущество, переданное в залог, отражается в бухгалтерской отчетности в балансовой оценке. Дополнительно раскрывается информация о залоговой оценке имущества в соответствии с условиями договора.

В случае изменения объема основного обязательства величина имущества, переданного в залог, изменяется пропорционально, если иное не предусмотрено условиями договора.

2.13. Порядок формирования доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

Доходы организации:

- услуги по размещению в номерном фонде;
- услуги питания ресторана и иных служб питания;
- услуги питания Лобби бар;
- услуги питания Скай бар;

- услуги по проведению мероприятий в конференц-залах;
- услуги по предоставлению паркинга;
- сопутствующие услуги;

Выручка от выполнения работ, оказания услуг признается в бухгалтерском учете по мере их выполнения. В бухгалтерской отчетности выручка отражена за минусом налога на добавленную стоимость.

Доходы Общества, стоимость которых выражена в иностранной валюте, при условии получения аванса, задатка, предварительной оплаты признаются в бухгалтерском учете в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств полученного аванса, задатка, предварительной оплаты (в части, приходящейся на аванс, задаток, предварительную оплату).

2.14. Порядок формирования расходов

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н.

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Управленческие расходы отражаются в составе строки 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах Общества. Управленческие расходы признаются полностью в отчетном году в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Расходы в иностранной валюте или условных единицах, которые оплачены Обществом в предварительном порядке, либо в счет оплаты которых организация перечислила аванс или задаток, признаются в бухгалтерском учете организации в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств выданного аванса, задатка, предварительной оплаты (в части, приходящейся на аванс, задаток, предварительную оплату).

2.15. Отложенные налоги

Учет отложенных налогов производится Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02), утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. № 114н.

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

В бухгалтерском балансе сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражается развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

2.16. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации об оценочных обязательствах, условных обязательствах и условных активах осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010).

Обязательство организации с определенной величиной и (или) сроком исполнения является оценочным обязательством и может возникнуть а) из норм законодательных и иных нормативных актов, судебных решений, договоров, б) в результате действий организации, которые вследствие установившейся практики или заявлений руководителей организации указывают другим лицам, что организация принимает на себя определенные обязанности, и как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что организация выполнит такие обязанности.

Условное обязательство возникает у организации вследствие прошлых событий ее хозяйственной жизни, когда существование у организации обязательства на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного из нескольких неопределенных будущих событий, не контролируемых организацией. К условным обязательствам относятся также существующее на отчетную дату оценочное обязательство, не признанное в бухгалтерском учете вследствие невыполнения условий, что для исполнения обязательства вероятно уменьшение экономических выгод и (или) что величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Общество формирует оценочное обязательство по оплате неиспользованных отпусков работников в следующем порядке:

- на последнее число квартала по каждому работнику рассчитываются накопленные дни отпусков по всем видам оплачиваемых отпусков;
- данное количество дней каждого работника умножается на средний заработок, рассчитываемый согласно правилам оплаты отпуска на день начисления резерва;
- полученная сумма увеличивается на страховые взносы, которые необходимо будет уплатить при выплате отпускных.

Существует неопределенность в отношении срока погашения, а также суммы погашения оценочного обязательства по неиспользованным отпускам. Предполагаемый срок погашения оценочного обязательства по неиспользованным отпускам не превышает 12 месяцев.

2.17. Документы и документооборот в бухгалтерском учете

Организация ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы, которые соответствуют требованиям, предъявляемым ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

Первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская (финансовая) отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению в течение 5 лет после года, в котором они использовались для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в последний раз, что соответствует правилам организации государственного архивного дела.

Если законодательством РФ предусмотрен более длительный срок хранения отдельных видов бухгалтерских документов, то такие документы организация хранит в течение срока, предусмотренного законодательством РФ.

На основании ФСБУ 27/2021 исправление документа бухгалтерского учета производится путем составления нового (исправленного) экземпляра, в котором указывается номер и дата документа, составленного до внесения в него исправлений, а также порядковый номер и дата исправления.

3. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

3.1 Нематериальные активы.

Движение нематериальных активов за 2024 год представлено в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, таблица 1.1 Наличие и движение нематериальных активов.

3.2 Основные средства

Движение основных средств за 2025 год представлено в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, таблица 2.1 Наличие и движение основных средств.

В бухгалтерском балансе предприятия по состоянию на 31.12.2025 г. числятся следующие основные средства:

тыс. руб.

Наименование	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Остаточная стоимость
Здания	2 544 560	(641 427)	1 903 133
Сооружения	1 303 074	(786 580)	516 493
Машины и оборудование (кроме офисного)	130 331	(92 980)	37 351
Офисное оборудование	5 987	(3 564)	2 423
Производственный и хозяйственные инвентарь	50 936	(43 005)	7 931
Другие виды основных средств	1 594	(337)	1 257

По состоянию на 31.12.2025 комиссией была проведена проверка установленных элементов амортизации ОС. Результаты проверки отражены в протоколе №1 от 30.12.2025 заседания комиссии по пересмотру элементов амортизации

3.3 Денежные средства

Структура денежных средств представлена ниже:

тыс. руб.

Наименование	На 31.12.23	На 31.12.24	На 31.12.25
Текущий расчетный счет (руб.) АО «Райффайзенбанк»	504	261	369
Текущий расчетный счет (руб.) АО «Райффайзенбанк»	7 588	-	
Валютный счет (долл. США) АО «Райффайзенбанк»	29 690	-	
Валютный счет (EUR) АО «Райффайзенбанк»	37	-	
Текущий расчетный счет (руб.) ПАО СБЕРБАНК			12
Текущий расчетный счет (руб.) ПАО СБЕРБАНК	1 223	52	
Текущий расчетный счет (руб.) ПАО СБЕРБАНК			2
Текущий расчетный счет (руб.) ПАО СБЕРБАНК	1 461	3 211	89 711
Текущий расчетный счет (руб.) ПАО СБЕРБАНК	-	2 902	43 787
Текущий расчетный счет (руб.) ПАО СБЕРБАНК			48
Депозитные счета (руб.) ПАО СБЕРБАНК	218 216	87 172	4 900
Текущий расчетный счет (руб.) ПАО "ПРОСВЯЗЬБАНК"	-	64	31
Депозитные счета (руб.) ПАО "ПРОСВЯЗЬБАНК"	-	29 500	
Текущий расчетный счет (руб.) АО "БАНК ИНТЕЗА"	-	552	280
Текущий расчетный счет (руб.) АО "ОТП БАНК"	-	1 660	1 240
Валютный счет (EUR) АО "ОТП БАНК"			12 561
Переводы в пути	4 371	1 942	1 884
Касса организации	776	1 643	2 568
Итого:	263 866	128 959	157 393

3.4 Кредиты и займы

По состоянию на 31.12.2025 у Общества имеются обязательства перед займодавцами по полученным займам в соответствии с договорами:

1. Договор займа №01/2020 от 14.01.2020 г. с ООО «АВ Холдинг», срок погашения – 10.12.2027 г.

Информация о займе, полученном от ООО «АВ Холдинг» раскрыта в разделе 5.1 «Связанные стороны».

Информация об изменении величины обязательств по займам, о суммах процентов, причитающихся к оплате займодавцам, раскрыта в таблице 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерской отчетности.

3.5 Уставный капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2025 г. оплачен полностью и составляет 1 419 600 тыс. руб.

Уставный капитал разделен на 946 400 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 500 (Одна тысяча пятьсот) рублей.

В соответствии с пунктом 7.1 Устава Общество вправе дополнительно к размещенным акциям размещать 66 000 штук обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 500 рублей каждая общей номинальной стоимостью 99 000 тыс. руб.

3.6 Добавочный капитал

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2025
Вклад акционера в имущество Общества	5 140 299	5 140 299	5 140 299

3.7 Обеспечения обязательств полученные и выданные

По состоянию на 31.12.2025 г. Общество является поручителем в соответствии с договором поручительства № П/7458/7 от 14.04.2020 г.

Обеспечение исполнение обязательств договору № 7458 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 13.12.2019 между ПАО «Сбербанк России» и ООО «АВ Холдинг». Лимит кредитной линии 37 504 тыс. евро, срок возврата 10.12.2027 г.

Обязательство отражено в размере суммы задолженности по состоянию на 31.12.2025 г. по основному долгу 833 87 тыс. руб., по непогашенным процентам 2 467 тыс. руб., итого 836 342 тыс. руб.

4. Пояснения к прочим отчетам (ОФР, ОДДС, ИК)

4.1. Выручка от продажи продукции, товаров, работ, услуг

тыс. руб.

Наименование показателя	За 2024 г.	За 2025 г.
Выручка от продажи основной продукции, товаров, работ, услуг	1 103 752	1 294 469
в том числе:		
на внутреннем рынке:	1 103 752	1 294 469
услуги по размещению в номерном фонде	802 138	950 853
услуги питания ресторана и иных служб питания;	182 514	197 178
услуги питания Лобби бар;	29 588	31 504
услуги по проведению мероприятий в конференц-залах;	80 728	98 874
иные сопутствующие услуги	8 784	16 060
Итого выручка	1 103 752	1 294 469

4.2. Себестоимость продаж продукции, товаров, работ, услуг

Наименование показателя	За 2024 г.	За 2025 г.
Себестоимость продаж основной продукции, товаров, работ, услуг всего:	775 511	882 634
в том числе:		
на внутреннем рынке	775 511	882 634
услуги по размещению в номерном фонде	224 320	281 978
услуги питания ресторана и иных служб питания;	313 409	314 978
услуги питания Лобби бар;	107 200	128 690
услуги по проведению мероприятий в конференц-залах;	88 467	95 495
сопутствующие услуги;	42 115	61 493
Итого себестоимость	775 511	882 634
Управленческие расходы	81 660	80 643
из них в том числе:		
затраты на оплату труда	51 927	54 638
страховые взносы в государственные внебюджетные фонды	13 282	14 094
консультационные и аудиторские услуги, расходы по договору управления	1 523	2 050

4.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы

тыс. руб.

Наименование	Сумма за 2024 г.	Сумма за 2025 г.
Проценты к получению	33 624	28 570
Прочие доходы	12 552	17 496
в том числе:		
Штраф за отмену заезда, брони	6 116	9 117
Консультационные услуги	1 953	1 301
Списание дебиторской задолженности	-	73
Результат от покупки/продажи валюты*	60	
Итого прочие доходы	46 176	46 066

- доходы и расходы, отражаемые свернуто

Прочие расходы

тыс. руб.

Наименование	Сумма за 2024 г.	Сумма за 2025 г.
Проценты к уплате всего, в т.ч.:	7 463	6 394
проценты по ФСБУ 25/2018	175 429	130 134
Прочие расходы	2 344	13 402
в том числе:	11 365	688
Комиссия банка	33 985	3 940
Курсовые разницы	228 242	141 156
Прочие расходы	Сумма за 2024 г.	Сумма за 2025 г.
Итого прочие расходы	7 463	6 394

Прочие доходы и расходы, отражаемые свернуто

Наименование показателя	За 2024 г.			За 2025 г.		
	доходы	расходы	итого	доходы	расходы	итого
Результат от покупки/продажи валюты	29 654	(29 594)	60	-	-	-
Курсовая разница	5 973	(17 398)	(11 425)	739	(1 427)	(688)

4.4 Налог на прибыль

тыс. руб.

Наименование показателя	За 2024 г.	За 2025 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	64 515	229 102
Постоянные разницы	178 747	121 644
Изменение временных вычитаемых разниц*	-168 917,00	-52 235
Изменение временных налогооблагаемых разниц	-24 416	-161 032
Налоговая база	49 929	137 479
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	12 903	57 276
Постоянный налоговый расход (доход)	35 749	30 411
Отложенный налог на прибыль	233 364	-53 317
в том числе:		
Изменение отложенного налогового актива	246 014	-13 059
Изменение отложенного налогового обязательства	-12 650	-40 258
Эффект изменения ставки налога на прибыль	272 030	
Текущий налог на прибыль	9 986	34 370

Постоянные разницы возникают в связи с различиями в признании в бухгалтерском и налоговом учете доходов и расходов.

Вычитаемые временные разницы связаны с признанием в налоговом учете убытка, переносимого на будущее, с созданием резервов по сомнительным долгам, с арендными обязательствами, со стоимостью основных средств.

Налогооблагаемые временные разницы обусловлены различиями в признании в бухгалтерском и налоговом учете процентов по кредитам и займам, используемым для создания инвестиционного актива, а также наличием исчисленных в бухгалтерском учете процентов по арендным обязательствам.

*В 2020 году принято решение не формировать отложенный налоговый актив с суммы налогового убытка за 2020 год.

Расшифровка сумм существенных разниц.

тыс. руб.

Наименование показателя*	За 2024 г.		За 2025 г.	
	сумма разницы	сумма ПНД (ПНР)	сумма разницы	сумма ПНД (ПНР)
Существенные постоянные разницы (за период):				
проценты по заемным обязательствам	157 934	39 484	108 292	27 073
Существенные вычитаемые временные разницы				
(по состоянию на отчетную дату):				

арендные обязательства	109 403	27 350	243 639	60 910
различия между суммами начисленной амортизации объектов основных средств	600 404	150 101	551 849	137 962
убытки, полученные в результате осуществления обычных видов деятельности, переносимые на будущее	4 884 821	1 221 205	4 746 750	1 186 688
Существенные налогооблагаемые разницы				
(по состоянию на отчетную дату):				
различия между суммами начисленной амортизации объектов основных средств	76 800	19 200	156 444	39 111
арендные обязательства	77 458	19 364	159 287	39 822

4.5 Прибыль на акцию

Прибыль, приходящаяся на одну акцию, разводненная прибыль на акцию

тыс. руб.

Наименование показателя	Единица измерения	За 2024 г.	За 2025 г.
Чистая прибыль (непокрытый убыток) отчетного периода	тыс.руб.	287 893	141 416
Базовая прибыль (убыток) отчетного периода	тыс.руб.	287 893	141 416
Средневзвешенное количество обыкновенных акций	шт.	946 400	946 400
Базовая прибыль (убыток) на акцию	тыс.руб.	0,30	0,15

Разводненная прибыль на акцию не рассчитывается, так как общество не имеет ценных бумаг, предоставляющих их владельцам право требовать их конвертации в обыкновенные акции в установленный условиями выпуска срок, и договоров купли - продажи обыкновенных акций по цене ниже их рыночной стоимости.

4.6 Прочие поступления и платежи в ОДДС

Движение в составе прочих поступлений и платежей по строкам 4119, 4129 ОДДС представлено в таблице за 2024 и 2025 гг. соответственно:

Тыс. руб.

Наименование статьи	2024 год	2025 год
Возврат налогов	4 000	-
Проценты по депозиту, процент по займу	33 386	28 868
НДС	2 684	
Возврат подотчетных средств	155	223
Прочее возмещение	408	2 736
Итого стр. 4119 "Прочие поступления"	40 633	31 827
Результат от купли/продажи валюты	6 536	835
НДС	-	21 590
Комиссии банка	6 314	1 427
Поощрительные премии покупателям	642	508
Налоги	10 093	5 141
Выдано в подотчет	2 114	2 454
Прочие платежи	11 463	19 154
Итого стр. 4129 "Прочие платежи"	37 162	51 109

5. Прочие пояснения

5.1 Связанные стороны

Связанными сторонами признаются юридические и/или физические лица, способные контролировать или оказывать влияние на деятельность Общества, или деятельность которых Общество контролирует или оказывает значительное влияние, а также юридические лица под общим контролем с Обществом. Более подробная информация представлена в Расшифровке информации о связанных сторонах

5.2 Информация о влиянии СВО на деятельность Общества

В 2025 году в Российской Федерации наблюдается нестабильная геополитическая ситуация в связи с проводимой СВО, были введены санкции и ограничения в отношении деловой активности многих организаций, работающих в Российской Федерации. Процесс введения ограничений еще продолжается и это не дает возможности в полной мере оценить степень негативных последствий для российской экономики и точно спрогнозировать последствия сложившейся ситуации для Общества. Однако необходимо отметить, что введенные в 2022-2025 годах на фоне проведения СВО санкции и ограничения, не оказали существенного отрицательного влияния на результаты деятельности Общества за 2025 год.

5.3 Непрерывность деятельности

В 2025 году сложная и нестабильная геополитическая обстановка в мире не оказала существенного негативного влияния на деятельность гостиничного комплекса, принадлежащего АО «Внуковские Отели». Несмотря на введенные ограничения, в 2025 году наблюдался существенный рост выручки от оказания гостиничных услуг.

Общество располагает необходимыми экономическими ресурсами для непрерывного осуществления финансово-хозяйственной деятельности гостиничного комплекса, в том числе в 2026 году.

Гостиничный комплекс, принадлежащий Обществу, был возведен во исполнение Распоряжения Мэра Москвы № 427-РМ от 04.12.2003 г. «О мерах по реконструкции и модернизации аэропорта «Внуково» и Постановления Правительства Москвы от 03.08.2004 г. № 541-ПП «О Концепции развития аэропорта Внуково» для комплексного решения вопросов развития аэропорта Внуково, а именно для обслуживания пассажиропотока и экипажей авиакомпаний.

Поскольку гостиничный комплекс является неотъемлемой частью Аэропорта Внуково, Собственник готов, в случае необходимости оказать финансовую поддержку АО «Внуковские Отели» для обеспечения непрерывности финансово-хозяйственной деятельности.

При этом организация продолжает непрерывно осуществлять деятельность, и прогнозирует получение прибыли от развития гостиничной деятельности в ближайшие годы. Кроме того, у руководства отсутствуют намерения ликвидировать деятельность или иным путем прекратить деятельность. В настоящее время действия руководства направлены на активное развитие гостиничного бизнеса, что подтверждает привлечение авторитетной, узнаваемой, и признанной в мировом гостиничном бизнесе управляющей компании «Hilton».

5.4 События после отчетной даты.

События после отчетной даты, требующие корректировок показателей бухгалтерской отчетности за 2025 год, отсутствуют.

5.5 Условные факты хозяйственной деятельности

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российское Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и существует определенная вероятность того, что операции, в прошлом не вызвавшие сомнения, могут быть оспорены в настоящее время. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению Руководства по состоянию на 31 декабря 2025 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения финансового положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

По состоянию на отчетную дату условные активы и условные обязательства отсутствуют.

Генеральный директор
31 марта 2026 г.



Бабкин Д.Г.