

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Закрытого акционерного общества «Маринс Парк Отель» за 2025 год.

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ЗАО «Маринс Парк Отель» (далее - общество) за 2025 год, составленной в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.11.2011г. "О бухгалтерском учете"

Основным принципом (концепцией) составления финансовой отчетности является непрерывность деятельности – т.е. бухгалтерская (финансовая) отчетность подготавливается на основе допущения, что предприятие функционирует непрерывно и будет вести операции в обозримом будущем, нет ни намерения, ни необходимости в ликвидации или в существенном сокращении масштабов деятельности.

1. Сведения об обществе.

Полное наименование предприятия	Закрытое акционерное общество «Маринс Парк Отель»
Сокращенное наименование предприятия	ЗАО "МАРИНС ПАРК ОТЕЛЬ"
Организационно-правовая форма предприятия	Закрытое акционерное общество
ОГРН	1126165016625
ИНН	6165178967
КПП	616501001
Информация о филиалах, дочерних и зависимых обществах	Не имеет
Юридический адрес предприятия	344011 г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский 59.
Фактический адрес предприятия	344011 г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский 59.
Единоличный исполнительный орган	Полномочия единоличного исполнительного органа на договорных основах передано управляющей организации ООО «Кварц».

Общество образовано путем реорганизации ООО «Гостиница «Ростов» в форме преобразования с передачей ему всех прав и обязанностей в полном объеме реорганизованного Общества.

Сведения об изменениях и дополнениях в Устав Общества

ЗАО «Маринс Парк Отель» действует на основании Устава общества, утвержденного решением учредителя 26.11.2012г. Изменения и дополнения в Устав Общества в 2025 году не вносились.

Уставный капитал Общества – 117 260 000 руб, полностью оплачен.

Выпущены обыкновенные именные акции ЗАО «Маринс Парк Отель» в количестве 10 000 шт., номинальной стоимостью 11 726 руб. каждая.

Собственных акций, выкупленных Обществом, в балансе нет.

Общество входит в реестр субъектов малого и среднего предпринимательства с категорией «микропредприятие».

Среднесписочная численность работающих за отчетный период и численность работающих на отчетную дату

Среднесписочная численность работающих за отчетный период составила 1 чел., численность на 31 декабря 2025 года составила 1 чел.

Сведения об органах управления

Высший орган управления – общее собрание акционеров. Создание Совета директоров не предусмотрено Уставом. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется Управляющей организацией ООО «Интердир» в лице её генерального директора.

Сведения о реестродержателе

Полное наименование организации: Акционерное общество "РЕГИСТРАТОРСКОЕ ОБЩЕСТВО «СТАТУС»

Сокращенное наименование организации: АО "СТАТУС"

Юридический адрес: 109052, г. Москва, ул. Новохоловская, 23 стр. 1, помещ. 1

Основные виды деятельности

Основным фактическим видом деятельности Общества в 2025 году являлся передача в доверительное управление собственного недвижимого имущества, основным зарегистрированным в ЕГРЮЛ видом деятельности является Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания (код по ОКВЭД-2 55.10), а также иные виды хозяйственной деятельности, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации.

Организация не применяет специальных режимов налогообложения (находится на общем режиме).

2. Основные показатели деятельности организации в 2025 году и факторы, повлиявшие в отчетном периоде на финансовые результаты её деятельности

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам. Исключение составляют основные средства, отраженные за минусом начисленной амортизации.

По результатам работы за 2025г. ЗАО «Маринс Парк Отель» получило доходы по доверительному управлению – 579 943 тыс. руб., а по агентскому вознаграждению – 55 тыс. руб.

К доходам от фактических видов деятельности общества в 2025 году относятся доходы от:

- передача в доверительное управление собственного недвижимого имущества;
- агентское вознаграждение.

Динамика в структуре доходов по сравнению с прошлым отчетным периодом представлена в таблице:

Наименование	2025	2024
	тыс. руб.	тыс. руб.
Выручка (стр. 2110):	579 998	468 019
Доходы от доверительного управления	579 943	436 239
Агентское вознаграждение	55	31 780

По данным отчета о финансовых результатах совокупные доходы общества за 2025г. составили тыс. руб., в том числе:

Наименование статьи отчета о финансовых результатах	за 2025г. (тыс. руб.)
Выручка от реализации работ, услуг	579 998
Проценты к получению	4 857
Прочие доходы	8 779

Итого доходов	593 634
---------------	---------

Валовая прибыль предприятия за оказанные в 2025 году услуги составила:

Показатели	(тыс.руб.)
	2025 г.
Выручка	579 998
Себестоимость продаж	- 407 850
Валовая прибыль (убыток)	172 148

Чистая прибыль за 2025г. составила 133 776 тыс.руб., что на 15 % меньше, чем в предшествующем 2024г. (156 700 тыс. руб). Снижение чистой прибыли обусловлено вложением в капитальные затраты.

В течение отчетного года общество не осуществляло реализацию товаров, работ, услуг, оплата которых по договору предусматривала исполнение обязательств контрагентов не денежными средствами.

Весь отчетный год ЗАО «Маринс Парк Отель» своевременно рассчитывалось с бюджетом и внебюджетными фондами по всем установленным налогам и сборам.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками за товары, работы и услуги производились за счет собственных денежных средств.

3. Учетная политика

Бухгалтерский и налоговый учет в организации осуществлялся специализированной организацией ООО «Интердир» (ИНН 9719036926 КПП 771901001 Юр. адрес: 107023, город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Соколиная Гора, пер Семёновский, дом 15, этаж 10, комната 15)

ООО «Интердир» является аффилированным лицом (входящим в ту же группу лиц.)

Бухгалтерский и налоговый учет ведется с использованием программы 1-С: Предприятие 8.3.

Сдача бухгалтерской и налоговой отчетности в ИФНС по Октябрьскому району г.Ростова-на-Дону согласно приказа МНС России № БГ-3-32/169 от 02.04.2002г. производится по СОС системы «Контур-Экстерн».

Основопологающими принципами учетной политики являются:

1) принцип начисления (результаты операций и прочих событий признаются, когда они возникают в соответствии с первичным документами вне зависимости от факта оплаты)

2) непрерывность деятельности – бухгалтерская (финансовая) отчетность подготавливается на основе допущения, что предприятие функционирует непрерывно и будет вести операции в обозримом будущем, нет ни намерения, ни необходимости в ликвидации или в существенном сокращении масштабов деятельности;

3) сопоставимость - измерение и отражение финансовых результатов аналогичных операций и других событий осуществляются последовательно на протяжении существования предприятия.

Изменения учетной политики в 2024 году связаны с началом передачей в доверительное имущество собственного имущества.

- Активы, в отношении которых выполняются условия превышение стоимости 40 000 руб. (включительно) за единицу и сроком использования свыше 12 месяцев, отражаются в бухгалтерском учете в составе основных средств.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение, сооружение

- За срок полезного использования имущества, относящегося к 1-ой по 9-ю амортизационные группы, берется нижний предел сроков, установленных правительством РФ для данной амортизационной группы

- Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом

- Расходы на ремонт основных средств отражаются в бухучете по мере их фактического осуществления

- В фактические затраты на приобретение, сооружение и изготовление включаются начисленные до принятия к бухгалтерскому учету объекта основных средств проценты по кредитам и займам, привлеченным для приобретения, сооружения или изготовления объекта, в случае, если плановый срок создания (приобретения, строительства) объекта превышает 1 год.

- Запасы — это активы, потребляемые или продаваемые либо используемые в течение периода не более 12 месяцев (п. 3 ФСБУ 5/2019). Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, которая определяется исходя из фактически произведенных затрат на приобретение и изготовление.

- Положения стандарта ФСБУ 5/2019 применяются к запасам, приобретенным для управленческих нужд (абз. 3 п.2 ФСБУ 5/2019);

- Способ расчета себестоимости запасов - по средней себестоимости с применением взвешенной оценки (пп. «д» п. 45 ФСБУ 5/2019); изменения способов расчета себестоимости запасов (по сравнению с предыдущим отчетным периодом) не произошло;

- Данные об авансах (предоплате, задатках), уплаченных в связи с приобретением (созданием) запасов, в обычном порядке включаются в состав показателя строки 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, а если эта информация существенна

- В целях соблюдения принципа осмотрительности в бухгалтерском учете создаются резервы по сомнительным долгам и обесценению запасов, создаются оценочные обязательства по оплате предстоящих расходов на отпуска персонала

- Распределение и использование чистой прибыли производится по решению Собрании акционеров

- Специфика деятельности Общества такова, что в Обществе отсутствует незавершенное производство. Коммерческие расходы по реализации товаров и общехозяйственные расходы полностью признаются в текущем периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности и списываются в уменьшение доходов.

- Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. При выбытии финансовых вложений (за исключением долговых ценных бумаг), по которым не определяется текущая рыночная стоимость, стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

- Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

- Обязательства по кредитам/ займам отражаются в составе кредиторской задолженности в соответствии с условиями и суммами по договору. Дополнительные затраты, производимые Обществом в связи с привлечением заемных средств, относятся на расходы того отчетного периода, в котором они были произведены и учитываются в составе прочих расходов.

- Дебиторская и кредиторская задолженности по авансам выданным и полученным отражается в балансе с НДС. Расчеты в бюджетом по НДС с авансов отражаются по строке 1230 «Прочие активы».

- Определение финансового результата деятельности Общества строится на принципе временной определенности фактов хозяйственной деятельности, в соответствии с которым факты хозяйственной деятельности относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств.

Для отражения доходов и расходов в период, в котором доходы были фактически получены, а затраты понесены в учете применяется метод начисления.

- С 2020г. Общество применяет расчет отклонений по налогу на прибыль балансовым методом в соответствии с новой редакцией ПБУ 18/02.
- В 2021г. в соответствии с законодательством создается резерв на оплату отпусков для целей бухгалтерского и налогового учета.

4. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

В отчетном периоде не были выявлены существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном периоде.

5. Пояснения к существенным статьям бухгалтерской отчетности

5.1. Строка 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» в виде депозитных вкладов размещенных в Филиале "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) составляет 638 100 тыс. руб., от общей суммы баланса – 30,03 %. В 2025г. все заемщики погасили займы.

5.2 Строка 1250 «Денежные средства» составляет составляет 3,21% валюты баланса. В отчетном периоде осуществлялось поддержание неснижаемого остатка на расчетном счете, за соблюдение которого банком выплачивалось процентное вознаграждение.

6. Основные средства

В составе основных средств по стр. 1150 баланса отражены как используемые в основной производственной деятельности основные средства, так и незавершенные капитальные вложения, в т.ч и ТМЦ предназначенные для осуществления долгосрочных вложений в основные средства и их улучшение.

Переоценка основных средств в 2025 году не производилась.

В течение 2025 года основных средств, полученных по договорам лизинга, не было. Основные средства переданы в доверительное управление по договору от 25.03.2024г.

В 2025 году активы, стоимость которых выражена в иностранной валюте, не приобретались.

7. Капитал

Уставный капитал общества на 31.12.2025г. составляет 117 260 тыс. руб., что составляет 12,88% валюты баланса. Неоплаченного и изъятого капитала по состоянию на 31.12.2025г. не числится.

Нераспределенная прибыль по состоянию на 31.12.2025г. составляет 68,14% валюты баланса, по сравнению с 2024 годом нераспределенная прибыль увеличилась и отражена по стр.1370 в сумме 620 460 тыс.руб. Дивиденды за 2025 год не назначались и не выплачивались.

8. Чистые активы общества

Стоимость чистых активов за отчетный 2025 год за счет полученной чистой прибыли от деятельности увеличилась на 133 776 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2025г. чистые активы ЗАО «Маринс Парк Отель» составляют 743 583 тыс.руб.

Чистые активы организации на 31.12.2025г. превышают уставный капитал в 15,8 раз, такое соотношение положительно характеризует финансовое положение Общества, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации.

Информация о прибыли за 2025 год, приходящейся на одну акцию

№№	Показатели	За 2025 год
1	Нераспределенная (чистая прибыль), тыс.руб.	133 776

2	Количество обыкновенных акций, шт.	10 000
3	Чистая прибыль, приходящаяся на 1 акцию, руб.	13 377,6

По результатам работы в 2025 году получена прибыль 13 377,6 руб. на акцию.

9. Государственная помощь

Финансово-хозяйственные операции по получению и использованию средств целевого финансирования в 2025г. акционерным обществом не осуществлялись.

10. Участие в совместной деятельности

Общество в 2025г. не являлось участником совместной деятельности.

11. Работа общества в 2025г. в условиях распространения коронавирусной инфекции и СВО.

ЗАО «Маринс Парк Отель» входит в реестр малого и среднего предпринимательства с присвоением статуса «микропредприятие».

Общество относится к отрасли, которая считается пострадавшей (основной код ОКВЭД-2 в ЕГРЮЛ -55.10 деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания) от введения режима повышенной готовности на территории осуществления деятельности.

С момента объявления режима повышенной готовности на территории Ростовской области Общество не приостанавливало свою деятельность, но отправляло на удаленную работу своих сотрудников. Выходных пособий в связи с сокращением штата не было.

Выплат неустоек из-за невыполнения Обществом договорных обязательств не было.

Изменений в работе ИТ-систем Общества в 2025 году, порядка учета и обработки операций не происходило. Риск ненадлежащего или несанкционированного доступа к ИТ-системам, в которых хранятся финансовые данные, не возрос.

Основную деятельность в 2025 году Общество вело в стабильных условиях финансирования. На текущий момент зависимость от заемного капитала отсутствует и ЗАО «Маринс Парк Отель» сможет выполнять условия взятых на себя договорных обязательств со всеми контрагентами. Нет признаков того, что коронакризис существенно повлиял на деятельность Общества

В 2025г. у Общества не было заявлений о банкротстве, каких-либо ограничений по сделкам. Общество не включали в перечень недобросовестных поставщиков (данные реестра ФНС).

ЗАО «Маринс Парк Отель» не имеет намерений в предстоящем 2025 году прекратить какую-либо деятельность.

12. Информация о связанных сторонах

Согласно учетной политике связанными сторонами в соответствии с п.4 а) ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» общество рассматривает аффилированные лица, определяемые, устанавливаемые по норме ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 N 948-I «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках». Согласно данной статье к таким лицам ЗАО «Маринс Парк Отель» относит:

- лица, осуществляющие функции единоличного исполнительного органа общества, в том числе управляющий или управляющая организация ;
- лица, входящие с хозяйственным обществом в одну группу лиц;
- юридические лица, в котором ЗАО «Маринс Парк Отель» имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции, либо на доли (вклады), составляющие уставный (складочный) капитал этого юридического лица;
- лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, приходящихся на акции, составляющие уставный капитал ЗАО «Маринс Парк Отель».

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %
-------	---	---	---	--

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %
1.	Общество с ограниченной ответственностью «Технология-НН» ИНН 5257061974	603002, Нижний Новгород г., Фильченкова ул., д.10	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции ЗАО «Маринс Парк Отель»	100,00%
2.	Кумирова Н.В.	Согласие физического лица на раскрытие информации не получено	Кумирова Н.В. Генеральный директор ООО «Технология-НН» (акционера)	акциями не владеет
3.	Общество с ограниченной ответственностью «Интердир» ИНН 9719036926	107023, город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Соколиная Гора, пер Семёновский, дом 15, этаж 10, комната 15	Лицо осуществляет функции единоличного исполнительного органа на основании договора	Акциями не владеет
4.	Поляков М.В.	Согласие физического лица на раскрытие информации не получено	Генеральный директор управляющей организации	акциями не владеет

Управляющая организация ООО «Интердир» согласно договору на осуществление полномочий по управлению Организацией получила в 2025 г. вознаграждение в сумме 2 600 тыс. руб.

Выплат и начисления дивидендов акционеру в 2025г. не производилось.

Бенефициарные владельцы отсутствуют, т.к. конечная доля владения физическими лицами составляет менее 25 % в капитале Общества и они не имеют возможность контролировать его действия.

По состоянию на 31 декабря 2025 года отсутствуют непогашенные расчеты со связанными сторонами.

На основании изменений в ПБУ 11/2008 "Информация о связанных сторонах", внесенных Приказом Минфина России от 27.11.2020 № 287н и вступивших в силу 27.02.2021г., Общество не раскрывает в полном объеме информацию о связанных сторонах, входящих в одну группу лиц, т.к. раскрытие информации в полном объеме может привести к потерям экономического характера для Общества.

Таким образом, информация относительно операций с иными связанными сторонами за период с 01.01.2025г. по 31.12.2025г. полно и достоверно раскрыта в настоящей годовой бухгалтерской отчетности

13. События после отчетной даты

13.1. Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для общества, а также по сомнительной задолженности по состоянию на 31 декабря 2025 года не создавался ввиду их отсутствия.

13.2. С февраля 2022 года США, ЕС и ряд других стран ввели санкции против России в связи с проведением Россией операции по денацификации. В результате введенных международных экономических санкций, являющихся чрезвычайными и непредотвратимыми, фондовые и валютные рынки стали волатильными- произошло значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. Все это оказывает неблагоприятное воздействие на экономику России в целом, а также на показатели рентабельности основного арендатора Общества.

Указанные события могут оказать влияние на деятельность Общества в будущем, хотя сегмент деятельности Общества не попадает в зону действия санкций и Общество не имеет валютозависимых операций или активов. Руководство считает указанные события после отчетной даты не корректирующими. Поскольку ситуация нестабильна и быстро развивается, руководство не может надежно оценить потенциальное воздействие этих обстоятельств на Общество на дату составления настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

13.3. Иные события после отчетной даты отсутствуют.

Условных фактов хозяйственной деятельности нет.

В качестве оценочных обязательств отражены обязательства Общества по оплате предстоящих отпусков сотрудников, обязательства проинвентаризированы по состоянию на 31.12.2025г.

14. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

Информация по сегментам раскрывается в связи с наличием нескольких операционных сегментов:

- агентское вознаграждение (0,01% выручки)
- передача имущества в доверительное управление (99,99% выручки)
- географический сегмент – единственный: Ростовская область Российской Федерации

Генеральный директор ООО «Интердир»
(УО ЗАО ««Маринс Парк Отель»)

Поляков М.Ю.

« ____ » марта 2026г.