ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Пансионат «Камелия»
(ООО «Пансионат «КАМЕЛИЯ»)
354002, г. Сочи, Курортный пр-кт, 89
ОГРН 1192375049514, ИНН/КПП 2367010060/ 236701001

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Пансионат «Камелия» за 2025 г.

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» (п.1 ст.14) и направлены на обеспечение пользователей дополнительной информацией в целях формирования полного представления о финансово-хозяйственной деятельности ООО «Пансионат «Камелия» (далее Общество) и его имущественном положении.

Данная бухгалтерская отчетность является исправленной, датирована 06 мая 2026 года, и заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность от 30 марта 2026 года

Раздел I. Общие положения

1. Основные сведения об Обществе

1.1. Полное фирменное наименование Общества – Общество с ограниченной ответственностью «Пансионат «Камелия».

Краткое фирменное наименование Общества – ООО «Пансионат «Камелия».

Дата государственной регистрации: 10 июля 2019 года. ОГРН 1192375049514.

Создано путем реорганизации в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью «Пансионат «Камелия» (ОГРН 1022302829383, ИНН 2319008696), является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизуемого Акционерного общества «Пансионат «Камелия». В соответствии с п. 5 ст. 58 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ права и обязанности реорганизованного юридического лица в отношении других лиц не изменяются, за исключением прав и обязанностей в отношении учредителей (участников), изменение которых вызвано реорганизацией

1.2. Сведения о товарных знаках

п/п №	Наименование документа	Номер и дата документа	Наименование товарного знака	Срок действия регистрации
1	Свидетельство	525332 от 09.08.2022 г.	Товарный знак "Камелия"	08.06.2032 г.

1.3. Место нахождения Общества: 354002, Краснодарский край, Хостинский район, г. Сочи, Курортный пр-кт, 89.

1.4. Сведения о государственной регистрации Общества

Данные о первичной государственной регистрации:

Номер государственной регистрации: ***№ 188/6;***

Дата государственной регистрации: ***10.07.2019г.;***

Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию: ***Администрация Хостинского района г. Сочи.***

Данные о регистрации юридического лица:

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: ***1192375049514;***
Дата регистрации: ***10.07.2019г.;***
Наименование регистрирующего органа: ***Межрайонная инспекция ФНС России № 8 по Краснодарскому краю.***

1.5. Структура капитала

Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью «Пансионат «Камелия», создаваемого в результате реорганизации Акционерного общества «Пансионат «Камелия», сформирован за счет уставного капитала Акционерного общества «Пансионат «Камелия» в размере 130 000 (сто тридцать тысяч) рублей, что составляет 100% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Пансионат «Камелия». Единственному участнику Общества с ограниченной ответственностью «Пансионат «Камелия» принадлежит доля в размере 100% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Пансионат «Камелия».

Участники, уставный капитал по состоянию на 31.12.2025 г.:

№	Акционеры	Размер доли (%)	Стоимость доли (тыс.руб.)
1	ООО «Правильные решения» (ИНН 9707047176)	100 %	8 365 800
	ВСЕГО:	**100 %**	**8 365 800**

Участники, уставный капитал по состоянию на 31.12.2024 г.:

№	Акционеры	Размер доли (%)	Стоимость доли (руб.)
1	ООО Сбережения плюс (ИНН 7722270922) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Индустрия туризма»	100 %	9 580 800
	ВСЕГО:	**100 %**	**9 580 800**

Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью «Пансионат «Камелия», созданного в результате реорганизации путем преобразования Акционерного общества «Пансионат «Камелия», на момент создания был сформирован за счет уставного капитала Акционерного общества «Пансионат «Камелия» и составлял 130 000 (Сто тридцать тысяч) рублей. Единственным учредителем ООО «Пансионат «Камелия» на момент создания являлось Общество с ограниченной ответственностью «Галс-Гарант» (ОГРН 1087746692846), которому принадлежала доля в размере 100% уставного капитала ООО «Пансионат «Камелия» номинальной стоимостью 130 000 (Сто тридцать тысяч) рублей.

13.09.2019 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю была внесена запись в ЕГРЮЛ за ГРН 6192375802294 об увеличении уставного капитала ООО «Пансионат «Камелия» до 9 580 800 102, 62 рублей (Девять миллиардов пятьсот восемьдесят миллионов восемьсот тысяч сто два рубля 62 копейки).

Уставный капитал был увеличен в соответствии с Решением № 07/08-2019 Единственного участника ООО «Пансионат «Камелия» от 07.08.2019 на основании заявления Публичного акционерного общества «Галс-Девелопмент» от «01» августа 2019 г. за счет дополнительного вклада в уставный капитал ООО «Пансионат «Камелия» третьего лица - ПАО «Галс-Девелопмент» (ОГРН 1027739002510).

Дополнительный вклад в уставный капитал ООО «Пансионат «Камелия» (далее - Общество) был оплачен ПАО «Галс-Девелопмент»:

- путем зачета требований ПАО «Галс-Девелопмент» к Обществу по Договору о предоставлении займа от 25.10.2016г. № ДЗ2510/16-ГД-ПКам в размере 3 933 464 769,00 (три миллиарда девятьсот тридцать три миллиона четыреста шестьдесят четыре тысячи семьсот шестьдесят девять) рублей 00 копеек путем подписания соглашения о зачете требований ПАО «Галс-Девелопмент» к Обществу по Договору о предоставлении займа от 25.10.2016г. № ДЗ2510/16-ГД-ПКам

и

- путем зачета требований ПАО «Галс-Девелопмент» к Обществу по Договору о предоставлении займа от 19.08.2013г. № ДЗ1908/13-ГД-ПКам(к) в размере 3 351 726 028,20 (три миллиарда триста пятьдесят один миллион семьсот двадцать шесть тысяч двадцать восемь) рублей 20 копеек путем подписания соглашения о зачете требований ПАО «Галс-Девелопмент» к Обществу по Договору о предоставлении займа от 19.08.2013г. № ДЗ1908/13-ГД-ПКам(к) на основании Соглашения о взаимозачете от 12.08.2019

и

- денежными средствами в безналичной форме путем перечисления денежных средств в размере 2 295 479 305,42 (два миллиарда двести девяносто пять миллионов четыреста семьдесят девять тысяч триста пять) рублей 42 копейки на расчетный счет Общества.

Уставный капитал Общества оплачен полностью.

С 24.07.2020 по 07.10.2025 г. единственный участник Общества - ООО Сбережения Плюс (ИНН 7722270922, наименование участника до 25.03.2022 ВТБ Капитал Пенсионный резерв), осуществляющее доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Индустрия туризма»., которому принадлежит доля в размере 100 % уставного капитала ООО «Пансионат «Камелия» номинальной стоимостью 9 580 800 102, 62 рублей (Девять миллиардов пятьсот восемьдесят миллионов восемьсот тысяч сто два рубля 62 копейки).

12.05.2025 решением единственного участника Общества -ООО ВИМ Сбережения Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Индустрия туризма»(ИНН ИНН 7722270922) принято решение об уменьшении уставного капитала Общества на 1 215 000 000 (Один миллиард двести пятнадцать миллионов) рублей 00 копеек ,размер уставного капитала Общества после уменьшения составил 8 365 800 102, 62 рублей (Восемь миллиардов триста шестьдесят пять миллионов восемьсот тысяч сто два рубля 62 копейки). Размер доли участника в процентах от уставного капитала Общества не изменился. 07.08.2025 выплачены участнику Общества ООО ВИМ Сбережения Д.У. Закрытому паевому инвестиционному комбинированному фонду «Индустрия туризма» денежные средства в безналичной форме с расчетного счета Общества в сумме 1 215 000 000 (Один миллиард двести пятнадцать миллионов) рублей 00 копеек

С 08.10.2025 единственный участник - Общества ООО « Правильные решения» (ИНН 9707047176) которому принадлежит доля в размере 100 % уставного капитала ООО «Пансионат «Камелия» номинальной стоимостью 8 365 800 102, 62 рублей (Восемь миллиардов триста шестьдесят пять миллионов восемьсот тысяч сто два рубля 62 копейки).

Резервный капитал был сформирован в 2022 г. по решению единственного участника в размере 65 527 тыс. руб., 29.04.2025 г. решением единственного участника Общества на формирование резервного капитала направлено 142 855 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2025г. резервный капитал сформирован в размере 208 382 тыс.руб.

Добавочного капитала Общество не имеет.

2. Состав органов управления Общества

Исполнительный орган Общества – Генеральный директор.

- Петросян Эрнест Ашотович с 16.01.2024г. по настоящее время на основании решения Совета директоров (Протокол от 10.01.2024г., 27.12.2024г.)

Состав Совета директоров на 31.12.2025.
1) Бобровничий Сергей Васильевич
2) Мороз Николай Васильевич
3) Соболевская Виктория Викторовна

Состав Совета директоров на 31.12.2024.
1) Адамов Виктор Евгеньевич;
2) Щукин Алексей Сергеевич;
3) Карелов Алексей Борисович;
4) Очкина Кристина Николаевна;
5) Рахманин Дмитрий Александрович.

3. **Численность сотрудников общества** на конец отчетного года составила 7 чел., на 31.12.2024 г. –7 чел. Общество не является субъектом малого предпринимательства.

4. **Основной вид деятельность Общества**

Сдача в аренду коммерческой недвижимости, продажа объектов недвижимости, деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этих областях.

5. **Сведения об аудиторе (аудиторах) Общества**

Аудитором Общества является **АО «МКД»**
ИНН7825004810 ОГРН 1027810263579
Полное фирменное наименование:
Акционерное общество АО "МКД".
Место нахождения: Российская Федерация, 194044, г.Санкт-Петербург, вн. тер.г. муниципальный округ Сапсониевское, Финляндский пр-кт, д. 4, литера А, помещение 14-Н-517, офис 127.
Аудитор является членом саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 11606048526.

Раздел II. Существенные аспекты учетной политики и представление информации к бухгалтерской отчетности

1. **Основы составления отчетности:**

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного периода к другому (допущение последовательности применения учетной политики).

Общество использует план счетов бухгалтерского учета, утвержденный приказом Минфина РФ от 31 октября 2000г. №94н «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и инструкции по его применению».

Для ООО «Пансионат «КАМЕЛИЯ» отчетным годом является период с 01 января 2024 по 31 декабря 2024 года.

Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется с использованием программы «1С: Предприятие 8.3».

Применяется уровень существенности в целях детализации показателей бухгалтерской отчетности и раскрытия информации в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в размере 10% от соответствующего показателя отчетности.

Существенной признается ошибка, если её сумма в отношении к общему итогу соответствующего показателя за отчетный период составляет 10% и более. При применении критерия существенности учитывается аналогичный уровень существенности (10% и более) соответствующего совокупного показателя в валюте бухгалтерского баланса и/или совокупной величине доходов/расходов отчета о прибылях и убытках.

В настоящей бухгалтерской отчетности были внесены следующие корректировки по состоянию 31.12.2024 г.,31.12.2023 г.

Бухгалтерский баланс, тыс. руб.

№ п/п	Наименование статьи (код строки)	Сумма до корректировки на 31.12.2024	Корректировка	Сумма с учетом корректировок на 31.12.2024
1	1180 «Отложенные налоговые активы»	1 551 900	(89 990)	1 461 910
2	1600 «БАЛАНС»	5 544 911	(89 990)	5 454 921
3	1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	(4 635 231)	(89 990)	(4 725 221)
4	1700 «БАЛАНС»	5 544 911	(89 990)	5 454 921

№ п/п	Наименование статьи (код строки)	Сумма до корректировки на 31.12.2023	Корректировка	Сумма с учетом корректировок на 31.12.2023
1	1150 «Основные средства»	270 387	53 275	323 662
2	1160 «Инвестиционная недвижимость»	2 353 244	(53 275)	2 299 969
3	1600 «БАЛАНС»	5 365 922	0	5 365 922

Отчет о финансовых результатах, тыс. руб.:

№ п/п	Наименование статьи (код строки)	Сумма до корректировки на 31.12.2024	Корректировка	Сумма с учетом корректировок на 31.12.2024
1	2460 «Прочее»	273 464	(89 990)	183 474
2	2400 Чистая прибыль(убыток)	142 955	(89 990)	52 965
3	Совокупный финансовый результат	142 955	(89 990)	52 965

2. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена 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, выраженных в иностранной валюте» ПБУ 3/2000, утвержденного приказом Минфина РФ от 10 января 2000 г. № 2н.

Операции, выраженные в иностранной валюте, учитываются в российских рублях. Пересчет стоимости активов и обязательств, выраженной в иностранной валюте, в российские рубли производится по курсу, установленному Центральным банком РФ для этой иностранной валюты по отношению к российскому рублю на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на дату составления бухгалтерской отчетности.

Курс Центрального банка Российской Федерации по состоянию на 31.12.2025 (на отчетную дату составления бухгалтерской отчетности) составлял:

Доллар США– 78,2267 руб.; Евро – 92,0938 руб.

Курс Центрального банка Российской Федерации по состоянию на 31.12.2024 (на конец предыдущего отчетного периода) составляет:

Доллар США– 101,6797 руб.; Евро – 106,1028 руб.

Курсовые разницы относятся на счет прибылей и убытков в составе прочих доходов или расходов за период, когда они возникли.

Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях:

Положительные курсовые разницы в сумме 63 тыс.руб.

Величина курсовых разниц, зачисленных на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов организации отсутствует.

3. Основные средства

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с пунктами 12 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и оценивается по первоначальной стоимости.

Переоценка основных средств по состоянию на 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. не проводилась, т.к. не предусмотрена Учетной политикой, действующей с 01.01.2022 г.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Начисление амортизации по объектам основных средств в бухгалтерском и налоговом учете производится по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования. Начисление амортизации осуществляется линейным способом.

В бухгалтерском учете и отчетности Общества объекты основных средств, стоимость которых не погашается, отсутствуют.

Организация проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов». В 2023 г. и 2024 г, и по состоянию на 31.12.2023 г. и на 31.12.2024 г. признаков обесценения не выявлено.

Общество применяло лимит стоимости основных средств (для их учета в составе материально-производственных запасов) в сумме 100 000 руб. До вступления в силу ФСБУ 6/2020 Общество применяло лимит стоимости основных средств 40 000 руб.

К нормам амортизации для целей налогового учета по объектам амортизируемого имущества повышающие и понижающие коэффициенты Обществом не применяются. Общество применяет амортизационную премию для целей налогового учета.

Краткое описание актива (объекта недвижимого имущества): Многофункциональный апарт-отель «Камелия», в том числе пятизвездочная гостиница на 203 номеров, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, вл. 89.

Вид актива (объекта недвижимого имущества): Объект основных средств, предназначенный для предоставления во временное пользование.

Дата ввода в эксплуатацию: 31.01.2014 г.

Строительство указанного выше объекта осуществлялось Обществом в период с 2012 по 2014 годы.

Отражен по строке 1151 «Инвестиционная недвижимость» бухгалтерского баланса 1 183 579 тыс.руб., на (31.12.2024- 1 245 055 тыс.руб.).

На 31.12.2025,31.12.2024 и 31.12.2023 переоценка внеоборотных активов не проводилась.

Группы основных средств	Сроки полезного использования (число лет)
Здания	Свыше 30 лет
Машины и оборудование	3-7 лет
Прочие ОС	3-5 лет
Офисное оборудование	2-3 года

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия:

- не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество к компании или его выкуп на льготных условиях;
- компания не намерена сдавать арендованное имущество в субаренду;
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб.

В 2025 и 2024 году подобные договоры аренды отсутствуют.

Арендные платежи по предметам аренды, по которым не возникает обязательство по аренде, признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом.

Право пользования активами (ППА) в бухгалтерском балансе арендатора отражается по строке 1150 «Основные средства» (в отношении арендованных основных средств).

В 2025 г. и 2024 г. признаки обесценения ППА отсутствовали, переоценка ППА на 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. не производилась.

Общество арендует следующее имущество:

1) Земельный участок по договору № 08-4900003929 от 07.11.2006 с Администрацией г. Сочи, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный проспект, 89, общей площадью 62 256 кв. м. (до 01.01.2045 г.);

2) Земельный участок по договору № 49000000612 от 22.01.1998 с Администрацией г. Сочи, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный проспект, 89, общей площадью 559 кв. м. (до 01.01.2047 г.);

3) Буны и стены морские волноотбойные по договору № 08- №ЦРИА.4. А.0611010000.07.001330 от 08.06.2007 с ОАО «РЖД» (вид деятельности – железнодорожные перевозки).

Расчет процентной ставки производится на основании статистического бюллетеня ЦБ РФ, ставки дисконтирования указаны в таблице ниже.

Пересмотр фактической стоимости и обязательства по аренде производился в связи с изменением условий договоров аренды (изменение стоимости арендной платы).

На 2025

Номер и дата договора	Дата модификации (дополнительного соглашения к договору аренды)	Ставка дискотинрования на дату модификации в 2025 г.	Первоначальная стоимость ППА до модификации, тыс. руб. на 31.12.2024	Первоначальная стоимость ППА после модификации, тыс. руб. на 31.12.2025	Сумма модификации, тыс. руб.
Земельный участок по договору № 08-4900003929 от 07.11.2006	01.01.2025	18,02%	272 184	204 101	(68 083)
Земельный участок по договору № 49000000612 от 22.01.1998	01.01.2025	18,02%	9 433	3 598	(5 835)

Буны и стены морские волноотбойные по договору № 08-№ЦРИА.4. А.0611010000.07.001330 от 08.06.2007	31.10.2025	14,76%	9 003	9 702	699
Номер и дата договора	**Дата модификации (дополнительного соглашения к договору аренды)**	**Ставка дискотирования на дату модификации**	**Арендные обязательства до модификации, тыс. руб. на 31.12.2024**	**Арендные обязательства после модификации, тыс. руб. на 31.12.2025**	**Изменения, тыс. руб.**
Земельный участок по договору № 08-4900003929 от 07.11.2006	01.01.2025	18,02%	269 248	205 402	(63 846)
Земельный участок по договору № 49000000612 от 22.01.1998	01.01.2025	18,02%	8797	3 162	(5 635)
Буны и стены морские волноотбойные по договору № 08-№ЦРИА.4. А.0611010000.07.001330 от 08.06.2007	31.10.2025	14,76%	6784	7 217	433

На 2024 тыс. руб.

Номер и дата договора	**Дата модификации (дополнительного соглашения к договору аренды)**	**Ставка дискотинрования на дату модификации**	**Первоначальная стоимость ППА до модификации, тыс. руб. на 31.12.2023**	**Первоначальная стоимость ППА после модификации, тыс. руб. на 31.12.2024**	**Сумма модификации, тыс. руб.**
Земельный участок по договору № 08-4900003929 от 07.11.2006	31.03.2024	13.03%	261 318	272 184	10 866
Земельный участок по договору № 49000000612 от 22.01.1998	31.03.2024	13.03%	11 463	9 433	(2 030)
Буны и стены морские волноотбойные по договору № 08- №ЦРИА.4. А.0611010000.07.001330 от 08.06.2007	31.08.2024	14,4%	11 053	9 003	(2 050)
Номер и дата договора	**Дата модификации (дополнительного соглашения к договору аренды)**	**Ставка дискотирования на дату модификации**	**Арендные обязательства до модификации, тыс. руб. на 31.12.2023**	**Арендные обязательства после модификации, тыс. руб. на 31.12.2024**	**Изменения, тыс. руб.**
Земельный участок по договору № 08-4900003929 от 07.11.2006	31.03.2023	13.03%	256 925	269 248	11 976
Земельный участок по договору № 49000000612 от 22.01.1998	30.03.2023	13.03%	10 746	8797	(1 949)
Буны и стены морские волноотбойные по договору № 08- №ЦРИА.4. А.0611010000.07.001330 от 08.06.2007	30.09.2023	14,40%	9 021	6784	(2 237)

Номер договора аренды	Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам за 2025 г. (тыс.руб.)	Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам за 2024 г. (тыс.руб.)
Земельный участок по договору № 08-4900003929 от 07.11.2006	34 027	28 351
Земельный участок по договору № 49000000612 от 22.01.1998	7 729	951
Буны и стены морские волноотбойные по договору № 08-№ЦРИА.4. А.0611010000.07.001330 от 08.06.2007	853	733

Общество сдает в аренду ООО «УК «Камелия» здание гостиницы, расположенное по адресу: г. Сочи, Курортный проспект, 89, открытый плавательный бассейн, движимое имущество, стоимость арендованного имущества, согласованная в договоре, составила – 4 551 297 тыс. руб. (на 31.12.2024 г. – 4 184 354. руб.).

Общество выделяет следующие виды основных средств, входящих в группу «Инвестиционная недвижимость»:

- здание и сооружения гостиничного комплекса

Признание доходов при операционной аренде у арендодателя происходит равномерно, ежемесячно на последнее число месяца.

Общая сумма дохода по операционной аренде за 2025 г. составила 231 653 тыс. руб. (в 2024– 184 674 тыс. руб.).

Риски, связанными с правами на предмет аренды (п. 47 ФСБУ 25/2018) в соответствии с договором остаются у собственника имущества.

На 31.12.2025 и 31.12.2024 на забалансовых счетах отсутствует арендованное имущество в связи с его учетом на балансе в качества права пользования активом .

Информация о первоначальной и остаточной стоимости основных средств, накопленной амортизации, информация по арендованным Обществом основным средствам раскрыта в таблицах «Основные средства».

Наличие и движение основных средств, тыс. руб:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
					списано				
		первоначальная (переоценненная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоценненная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	первоначальная (переоценненная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости	За 2025 г.	217 698	(166 926)	61 524	(5 179)	5 145	(8 081)	274 044	(169 862)
	За	212 888	(159 613)	7 809	(2 998)	2 912	(10 226)	217 698	(166 927

) - всего	2024 г.								)
в том числе: Здания	За 2025 г.	-	-	35 083	-	-	-	35 083	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Сооружения	За 2025 г.	1 002	(695)	-	-		-	1 002	(695)
	За 2024 г.	1 002	(607)	-	-	-	(89)	1 002	(696)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	33 625	(28 965)	24 051	-	-	777	57 676	(29 742)
	За 2024 г.	32 748	(27 567)	876	-	-	(2 035)	33 625	(29 603)
Офисное оборудование	За 2025 г.	1 699	(653)	-	-	-	-	1 699	(653)
	За 2024 г.	1 699	(1 154)	-	-	-	(542)	1 699	(1 696)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	181 373	(136 613)	2 391	(5 179)	5 145	7 304	178 584	(138 772)
	За 2024 г.	177 438	(130 284)	6 932	(2 998)	2 912	(7 559)	181 373	(134 932)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	4 262 882	(2 105 768)	49 453	-	-	(145 637)	4 312 335	(2 251 406)
	За 2024 г.	3 937 902	(1 637 933)	28 753	-	-	(171 609)	3 966 656	(1 809 542)
в том числе: Здания	За 2025 г.	3 113 893	(1 578 434)	5 801	-	-	(98 624)	3 119 693	(1 677 057)
	За 2024 г.	2 798 158	(1 156 955)	19 508	-	-	(125 251)	2 817 666	(1 282 206)
Сооружения	За 2025 г.	1 141 693	(525 031)	43 652	-	-	(46 771)	1 185 345	(571 802)
	За 2024 г.	1 133 282	(478 909)	8 411	-	-	(46 122)	1 141 693	(525 031)
Многолетние насаждения	За 2025 г.	7 297	(2 305)	-	-	-	(243)	7 297	(2 547)
	За 2024 г.	6 462	(2 069)	835	-	-	(236)	7 297	(2 305)

Наличие и движение прав пользования активами: тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости) / фактическая (переоцененная) стоимость	амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	290 620	(31 773)	699	(73 918)	(9 507)	217 401	(41 280)
	За 2024 г.	283 833	(18 915)	10 867	(4 080)	(12 858)	290 620	(31 773)
в том числе: Земельные участки	За 2025 г.	290 620	(31 773)	699	(73 918)	(9 507)	217 401	(41 280)
	За 2024 г.	283 833	(18 915)	10 867	(4 080)	(12 858)	290 620	(31 773)

4. Незавершенное строительство (капитальные вложения)

В отчетном периоде Общество осуществляло модернизацию объекта основных средств (доходных вложений) Многофункциональный апарт-отель «Камелия», в том числе пятизвездочная гостиница на 200 номеров (проектные и изыскательские работы, строительство)», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, вл. 89).

Общая стоимость незавершенных капитальных вложений по объекту представлена в таблице в тыс. руб.

Счет учета	Наименование	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
08	Незавершенные капитальные вложения, в том числе:	**23 267**	**71 842**	**5 468**
	Проектные работы по ремонту дуплексов		2 202	2 202
	Разработка проекта интерьеров помещений сауны и раздевалок комплекса СПА	1111	2 211	1 111
	Модернизация Система внутреннего водоснабжения и канализации	95	775	95
	Навес для электрокаров на гостевой автостоянке		-	-
	Разработка проектно-сметной документации на вспомогательный подогрев воды в бассейне	653	473	253
	Разработка дизайн-проекта бара в зоне бассейна		-	270
	Разработка концепт-дизайна зона пилотный номер (тип К1)		-	857
	Резервное водоснабжение обрудование, СМР		33 564	680
	Разработка Концепт дизайна по интерьерам объекта		7 538	
	Авторский надзор (дуплексы номерного фонда 832 м2		1 965	
	Реновация отеля		9 540	
	Разработка проектно-сметной документации ст.РД по модернизации структ.кабельной сети (СКС)		338	
	Комплекс работ по поставке оборудования и выполнение СМР в зоне Дебаркадера		3 885	
	Разработка Концепт дизайна (КД1), Подэтап 1.1.1, Зона 7 - терраса (4 этаж) по интерьерам объекта	279	-	857
	Разработка Концепт дизайна Эт.1Подэт.1.2.2, Зона 2 - конферент зона ballroom по интерьерам объекта	1066	33 564	680
	Консультационные услуги по подготовке рекомендаций по определению стратегии обновления гостиницы	1350	7 538	
	Разработка Детализированного дизайн проекта (ДДП). Этап 2, Подэтап 2.3, 3 зона - конференц-зона - pr	218	1 965	
	Разработка Детализированного дизайн проекта (ДДП). Этап 2, Подэтап 2.4, 4 зона - гардероб, санузлы	109	9 540	
	Разработка Концепт дизайна (КД2), Подэтап 1.2.1, Зона 7 - терраса (4 этаж) по интерьерам объекта	717	338	
	Разработка Концепт-Дизайна. Этап 1, Подэтап 1.1.1, 1 зона - пилотный номер (тип К1), коридор	2740	3 885	

	Разработка Концепт-Дизайна. Этап 1, Подэтап 1.1.2, 2 зона - конференц-зона - ballroom	711	13 413	
	Разработка Концепт-Дизайна. Этап 1, Подэтап 1.1.3, 3 зона - конференц-зона - prefunction, вестибюль	1269	-	857
	Разработка Концепт-Дизайна. Этап 1, Подэтап 1.1.4, 4 зона - гардероб, санузлы конференц-зоны	254	33 564	680
	Разработка концепции детской комнаты с игровым оборудованием	1826	7 538	
	разработка проекта стадия РД раздел ТХ нового кондитерского цеха (к.3, эт.2)	80	1 965	
	Разработка проектно-сметной докум-ии, стадия РД (зона раздевалок, душевых, санузлов, холла)	1100	9 540	
	Разработка проектной документации (ст.РД) на стр-во врем. с-я нтерактив. пр-ва для детей	3255	338	
	Рзработка проектной документации стадии РД автоматизированной парковочной системы Parkit	125	3 885	
	Рзработка проектной документации стадии РД на создание декоративного пруда	335		
	Авансы выданные	5 973	13 413	

Обесценение капитальных вложений по состоянию на 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. отсутствует.

Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
		фактические затраты	затраты	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	26 442	(26 442)	-
	За 2024 г.	-	3 130	(3 130)	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	-	26 442	(26 442)	-
	За 2024 г.	-	3 130	(3 130)	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	32 884	48 170	(70 695)	10 360
	За 2024 г.	-	32 884	-	32 884
в том числе: Сооружения	За 2025 г.	32 884	43 447	(70 695)	5 637
	За 2024 г.	-	32 884	-	32 884
Авансы выданные	За 2025 г.	-	4 723	-	4 723
	За 2024 г.	-	-	-	-

Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
		фактические затраты	затраты	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	38 958	3 404	(15 615)	(13 841)	12 907
	За 2024 г.	5 468	33 490	-	-	38 958
в том числе: Здание	За 2025 г.	25 072	1 974	(2 202)	(13 841)	11 003
	За 2024 г.	5 468	19 604	-	-	25 072
Сооружения	За 2025 г.	473	180	-	-	653
	За 2024 г.	-	473	-	-	473
Авансы выданные	За 2025 г.	13 413	1 250	(13 413)	-	1 250
	За 2024 г.	-	13 413	-	-	13 413

5. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы». Лимит стоимости НМА установлен 100 000 руб.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течении срока их полезного использования. Все нематериальные активы организации амортизируются.

Срок полезного использования определяется Обществом в месяцах исходя из срока действия прав на нематериальный актив. В составе НМА числится товарный знак «КАМЕЛИЯ», срок действия прав с 31.12.2017 по 31.08.2035 гг. (200 мес.)

Данные о первоначальной, остаточной стоимости нематериальных активов, размере накопленной амортизации представлены в таблице :

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменение за период	На конец периода

		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	122	(68)	(5)	122	(73)
	За 2024 г.	122	(63)	(5)	122	(68)
Товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	За 2025 г.	122	(68)	(5)	122	(73)
	За 2024 г.	122	(63)	(5)	122	(68)

6. Материально-производственные запасы (МПЗ)

Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина РФ от 15 ноября 2019 г. № 180Н.Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. (абзац 3 пункта 2 ФСБУ 5/2019).

При отпуске запасов (включая товары) в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости, складывающейся из стоимости и количества остатков на начало месяца и поступивших запасов в течение данного месяца.

Активы стоимостью до 100 000 руб. (до 01.01.2022 – 40 000 руб.) и сроком службы до года списываются на затраты по мере отпуска их в производство и отражается за балансом для осуществления контроля за сохранностью.

В отчетном периоде запасы не передавались в залог, резервы под обесценение не создавались.

Наличие и движение запасов, тыс. руб:

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
		фактическая себестоимость	затраты	списано фактическая себестоимость	фактическая себестоимость
Запасы - всего	За 2025 г.	41 239	7 705	(41 239)	7 705
	За 2024 г.	35 093	35 093	10 588	41 239
в том числе:					
Сырье и материалы	За 2025 г.	6 146	7 705	(6 146)	7 705
	За 2024 г.	-	10 588	(4 441)	6 146
Готовая продукция	За 2025 г.	35 083	-	(35 083)	-
	За 2024 г.	35 083	-	-	35 083
Товары	За 2025 г.	10	-	(10)	-
	За 2024 г.	10	-	-	10

7. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показывается за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражена с учетом налога на добавленную стоимость.

НДС с авансов, полученных и выданных отражается в бухгалтерском балансе в развернутом виде. Дебиторская задолженность в части авансов, выданных поставщикам, отражается в оценке за минусом суммы НДС.

По состоянию на 31.12.25 г. Обществом созданы резервы по сомнительным долгам, структура резервов представлена в пункте 10.2 текущего раздела.

По состоянию на 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Структура дебиторской задолженности представлена в таблице «Наличие и движение дебиторской задолженности» в тыс.руб.

8. Обязательства:

Наличие обязательств (за исключением оценочных обязательств), представлены в таблице «Наличие и движение обязательств» в тыс. руб.

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	
				поступило	списано			
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	погашено	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	896 693	-	-	(896 693)	-	-	-
	За 2024 г.	928 709	-	-	(85 983)	53 967	896 693	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	842 726	-	-	(842 726)	-	-	-
	За 2024 г.	928 709	-	-	(85 983)	-	842 726	-
Прочая	За 2025 г.	53 967	-	-	(53 967)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	53 967	53 967	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	407 136	(8 111)	91 719	(404 335)	-	94 520	(14 837)
	За 2024 г.	550 287	(8 111)	376 500	(465 684)	(53 967)	407 136	(8 111)
в том числе: Авансы выданные	За 2025 г.	57 755	-	220	(57 458)	-	517	(297)
	За 2024 г.	12 494	-	57 179	(11 918)	-	57 755	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	312 000	-	77 404	(311 981)	-	77 423	-
	За 2024 г.	459 131	-	306 313	(453 444)	-	312 000	-
Прочая	За 2025 г.	37 381	(8 111)	14 095	(34 896)	-	16 580	(14 540)
	За 2024 г.	78 662	(8 111)	13 008	(322)	(53 967)	37 381	(8 111)
Итого	За 2025 г.	1 303 829	(8 111)	91 719	(1 301 028)	X	94 520	(14 837)
	За 2024 г.	1 478 996	(8 111)	376 500	(551 667)	X	1 303 829	(8 111)

Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)			На конец периода
			поступило	списано		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	погашено	на доходы	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	266 996	3 296	(58 318)	-	211 974
	За 2024 г.	274 117	-	(7 121)	-	266 996
в том числе: Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	3 296	-	-	3 296
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	За 2025 г.	266 996	-	(58 318)	-	208 678
	За 2024 г.	274 117	-	(7 121)	-	266 996
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	44 714	32 397	(33 927)	-	43 184
	За 2024 г.	20 481	47 634	(23 230)	(171)	44 714
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	23 226	16 637	(20 292)	-	19 571
	За 2024 г.	12 047	28 903	(17 553)	(171)	23 226
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	40	-	-	40
	За 2024 г.	38	-	(38)	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	446	-	(446)	-	-
	За 2024 г.	1 571	353	(1 478)	-	446
Расчеты по аренде	За 2025 г.	17 833	-	(10 730)	-	7 103
	За 2024 г.	2 574	15 259	-	-	17 833
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	3 209	15 720	(2 459)	-	16 470
	За 2024 г.	4 251	3 119	(4 161)	-	3 209
Итого	За 2025 г.	311 710	35 693	(92 245)	-	255 158
	За 2024 г.	294 598	47 634	(30 351)	(171)	311 710

9. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств: тыс. руб.

	31 декабря		
	2025	2024 г.	2023 г.
Средства на расчетных счетах	17	425	2 839
Итого денежные средства	17	425	2 839
Денежные эквиваленты	6780	117 000	

В составе денежных эквивалентов учитываются депозиты на 31.12.2025 сроком погашения 11.06.2026 г. в сумме 6 780 тыс.руб.

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату и предшествующую отчетной нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов. ппредставленных в оотчете оодвижении денежных средств, ссоответствует данным статьи 1250 бухгалтерского баланса на 31.12.2025г. в ссумме 6797 ттыс.руб., в ссумме 117425тыс.руб. на 31.12.2024 г.

10. Условные обязательства, условные активы, оценочные значения и обязательства (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

10.1 Условные обязательства отсутствуют на 31.12.2025 и 31.12.2024 гг.

Обеспечения обязательств полученные отсутствуют на 31.12.2025 и 31.12.2024 гг. Обеспечения обязательств, выданные на 31.12.2025 и 31.12.2024 отсутствуют.

Условные активы

Незавершенные судебные споры на 31.12.2025 г.:

В 2024г-2025 продолжается судебное разбирательство по делу №А32-43590/2020 в связи с перерасчетом сумм арендной платы за землю за период с 2016-2020 в размере 60 483 тыс. руб. Общество выступает истцом, ответчики – Департамент имущественных отношений Администрации Сочи, Администрация г. Сочи. Третье лицо – Департамент по бюджету и финансам Администрации г. Сочи.

На текущую дату решение Арбитражного суда по делу № А32-43590/2020 в пользу Общества отменено и направлено на новое рассмотрение. При этом, Общество оценивает перспективы пересмотра решения Арбитражного суда по делу № А32-43590/2020 как очень низкую.

10.2 Оценочные значения и оценочные обязательства

Резервы по сомнительным долгами их динамика отражена в таблице в тыс. руб.

тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Резервы по сомнительным долгам (покупатели, заказчики)	297	-	-
Резервы по сомнительным долгам (прочие дебиторы)	14 540	8 111	8 111
ИТОГО	**14 837**	8 111	8 111

Движение резерва по сомнительным долгам

Наименование	2025 г.		2024 г.	
	Начисление	Списание	Начисление	Списание
Резервы по сомнительным долгам по поставщикам и подрядчикам	0	0	0	21 867

Резервы по сомнительным долгам (прочие дебиторы)	14 837	8111	0	0
ИТОГО	**0**	**0**	**0**	**21 867**

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам создаются ежеквартально. В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Резервы по сомнительным долгам создаются на основе данных проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Результаты выявленных на конец отчетного периода неплатежеспособных дебиторов и сумм дебиторской задолженности оформляются в инвентаризационной ведомости. Начисление сумм резервов отражается на основании Приказа, утвержденного Генеральным директором Общества.

Создание резерва под снижение стоимости МПЗ осуществляется при условии, если учетная стоимость МПЗ превышает рыночную стоимость более чем на 5%.

Перечень источников подтверждения рыночной стоимости МПЗ:

-договоры, соглашения в отношении совершенных сделок по аналогичным МПЗ;

- заключенные предварительные договоры купли-продажи в отношении МПЗ;

- отчеты оценщика.

Резервы под снижение стоимости МПЗ формируются по каждой единице материально-производственных запасов.

Общество формирует резервы под обесценение финансовых вложений. Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество формирует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Резерв учитывается на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений».

Резерв образуется за счет финансовых результатов Общества (в составе прочих расходов), восстановление резерва отражается в составе прочих доходах.

Информация по резервам под обесценение стоимости финансовых вложений раскрывается в пункте 6 «Финансовые вложения» настоящего раздела.

Общество создает оценочное обязательство в отношении предстоящих расходов на оплату отпусков работников на соответствующих счетах учета расходов Общества.

Расчет производится, исходя из сведений о среднедневной заработной плате, включая сумму страховых взносов, взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний с этих расходов и количества дней неиспользованного отпуска.

Ожидаемый срок исполнения оценочных обязательств – не позднее 2026 г.

Оценочные обязательства, тыс. руб:

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	178	565	(232)	(24)	487
	За 2024 г.	85	334	(226)	(15)	178
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	178	565	(147)	(24)	487
	За 2024 г.	85	334	(226)	(15)	178

Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины оценочного обязательства отсутствуют. Срок погашения оценочных обязательств -в течении12 месяцев после отчетной даты .

11. Доходы и расходы.

Доходы и расходы общества подразделяются на доходы и расходы общества по обычным видам деятельности и прочие доходы и расходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее выручка).

Выручка от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признается по мере отгрузки продукции покупателям, оказания услуг заказчикам, в соответствии с условиями договоров.

тыс. руб.

Наименование показателя по видам деятельности	Код строки по ф.2	За 2025 г.	За 2024 г.
Выручка от продажи товаров, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов, иных аналогичных платежей), в т.ч.	2110	322 966	261 242
предоставление имущества в аренду	-	231 653	184 674
прочие продажи		91 313	76 568

Наименование показателя по видам деятельности	Код строки по ф.2	За 2025 г.	За 2024 г.
Себестоимость продаж, в т.ч.	2120	483 437	(339 928)
предоставление имущества в аренду	-	(391 991)	(211 546)
прочие продажи	-	(91 446)	(118 535)

Размер и структура расходов от обычных видов деятельности.

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	57 158	4 328
Затраты на оплату труда	5 382	3 763
Отчисления на социальные нужды	1 622	1 141
Амортизация	178 535	200 435
Прочие затраты	308 725	192 817
Итого расходы по обычным видам деятельности	551 423	402 484

Управленческие расходы ежемесячно в полном объеме признаются в расходах Общества.

Расшифровка строки «Прочие затраты» таблицы «Размер и структура расходов от обычных видов деятельности»:

тыс. руб.

Вид прочих затрат	Код строки	За 2025	За 2024 г.
Прочие – всего, в т.ч.:	5650	(308 725)	(192 817)
налоги	-	(46 462)	(44 641)
арендная плата	-		(6 797)
коммунальные услуги	-	(91 036)	(76 288)

расходы на ремонт Здания		(114 373)	
эксплуатационные расходы		(41 374)	(37 961)
аудиторские и консультационные услуги		(14 005)	(12 173)
прочие	-	(1 475)	(14 957)

Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, за отчетный период отсутствует.

Прочие доходы, не зачисленные на счет прибылей и убытков, в отчетном периоде отсутствуют.

тыс. руб.

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Прочие доходы	**2447**	**8088**
в том числе: суммы восстановленных резервов по сомнительным долгам и финансовым вложениям	534	
прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году	1 815	
прочие доходы	98	8088
Прочие расходы	(60 114)	(3487)
в том числе: суммы резервов по сомнительным долгам	(14 837)	
штрафы, пени по налогам	(6 000)	
убытки прошлых лет, признанные в отчетном году	(13 552)	
невозмещенные расходы собственниками апартаментов за пользование земельным участком	(9 820)	
списание переплаты по налогам в связи с невозможностью возврата из-за пропуска срока возврата при переходе на ЕНС	(14 899)	
прочие расходы	(1 006)	(3487)

12. Учет расчетов, но налогу на прибыль

Компания применяет правила формирования в бухгалтерском учете и порядок раскрытия в бухгалтерской отчетности информации о расчетах по налогу на прибыль, установленные ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль», утвержденным Приказом Минфина №114н от 19.11.2002 г.

При расчете величины постоянных и временных разниц Обществом применяется ставка налога на прибыль, равная 25%. Способ определения величины текущего налога на прибыль – на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

ОНО и ОНА в бухгалтерском балансе отражается развернуто.

Разницы в расходах в связи с созданием резервов по сомнительной дебиторской задолженности и под обесценение финансовых вложений, признаваемых в бухгалтерском учете и не принимаемым для целей налога на прибыль, отражаются в качестве временных вычитаемых.

Разницы в расходах в виде амортизационной премии, принимаемых для целей налогового учета и не признаваемых в бухгалтерском, классифицируются в качестве временных налогооблагаемых.
Общество отражает отложенный налоговый актив, образованный в результате налогового убытка, переносимого на будущее.

Сумма условного дохода, определенная исходя из бухгалтерского убытка за отчетный год составила 65 686 тыс. руб. ((262745) *25%), в 2024 г. сумма условного дохода составила 31 245 тыс. руб. ((156 225) *20%).

Общая сумма вычитаемых временных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета, составила на 31.12.2025г. - 5 758 136 тыс. руб. (31.12.2024 г. –5 847 640 тыс. руб.), которые привели к возникновению отложенных налоговых активов , величина ОНА на 31.12. 2025г. 1 439 534 тыс. руб. (на 31.12.2024 год - на 1 461 910 тыс. руб.).
Кроме того, в 2024 г., в связи с пересчетом ОНА за счет изменений ставки налога на прибыль с 01.01.2025 (25%) корректировка ОНА в сторону увеличения составляет 31 817 тыс.руб.
Отражены по строке 2460 «Прочее» отчета о финансовых результатах за 2024г. свернуто.
Вычитаемые временные разницы связаны с переносом налогового убытка на будущие периоды, а также в основном в разницах в признании амортизационных отчислений, оценочных обязательств, резерва по сомнительным долгам в бухгалтерском и налоговом учете.

Общая сумма налогооблагаемых временных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по правилам налогового учета, составила на 31.12.2025 – 607 232 тыс. руб. (на 31.12. 2024 г. -887 704 тыс. руб.), которые привели к возникновению отложенных налоговых обязательств в сумме 151 808 тыс. руб (в 2024 г. – 221 926 тыс. руб.). Кроме того в 2024 г. , в связи с пересчетом ОНО за счет изменений ставки налога на прибыль с 01.01.2025 (25%) корректировка ОНО в сторону уменьшения составила 31 817 тыс.руб. Отражены по строке 2460 «Прочее» отчета о финансовых результатах за 2024г. свернуто.

Налогооблагаемые временные разницы обусловлены в основном различиями в признании в бухгалтерском учете и налогообложении объектов основных средств (амортизируемого имущества).

Постоянные разницы связаны с расходами, не принимаемыми в налоговом учете (не связанные с производственной деятельностью, суммы штрафов и т.п.), сумма постоянных налоговых расходов в 2025 году составила 11 702 тыс. руб. (в 2024 г. – 5529 тыс. руб.).

По строке 2460 «Прочее» отчета о финансовых результатах за 2025г. отражены свернуто пересчеты ОНА , ОНО в сумме 6 244 тыс. руб .,не влияющие на расчет текущего налога на прибыль 2025 г. в т.ч. по уточненным налоговым декларациям за 2023, 2024 г. в сумме 4235 тыс .руб . , а также операции по исправлению ошибок прошлых периодов .

Раздел III. Раскрытие прочей информации

1. Информация о совместной деятельности в соответствии с требованием ПБУ 20/03

Общество не ведёт совместной деятельности, и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами. Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

2. События после отчётной даты

Существенные события после отчетной даты, обусловленные фактами хозяйственной деятельности, которые имели место в отчетном периоде, Обществом не установлены.

У Общества отсутствует информация о существенных событиях, свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых Общество вело свою деятельность.

Незавершенные судебные споры на 31.12.2025 г. не оказывают существенного влияния на финансовое состояние Общества.

Обществом дивиденды не начислялись и не выплачивались.

3. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в соответствии с требованием п.12 ПБУ 11/2008

Основным управленческим персоналом являются члены совета директоров, включая генерального директора Общества. Информация о членах совета директоров раскрыт в п. 2 раздела I настоящих пояснений.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу , тыс. руб.	**За 2025, тыс руб.**	**За 2024 г.,тыс. руб**
Начислено управленческому персоналу, в том числе:	**1 530**	**1 782**
Оплата труда за отчетный период	1 101	1 283
Вознаграждение по итогам работы за год		84
Начисленных страховые взносы на оплату труда и вознаграждения за отчетный период	330	360
Резерв на оплату отпусков, включает страховые взносы	99	55

Долгосрочные и иные вознаграждения отсутствуют. Выплаты и начисления членам Совета директоров за 2025 и 2024 отсутствуют.

4. Информация о связанных сторонах, раскрытие операций со связанными сторонами в соответствии с требованием ПБУ 11/2008

До 24.07.2020 г. Общество входило в группу компаний, находящихся под контролем ПАО «Галс-Девелопмент» (единственный участник – ООО «ГАЛС-Гарант»), после 24.07.2020 - ПАО «Банк ВТБ» (единственный участник – ЗПИКФ «Индустрия туризма» (прежнее наименование – ЗПИКФ ВТБ Капитал Структурные инвестиции), которым управляет Управляющая компания ООО Сбережения плюс (прежнее наименование – ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв)) , являющиеся дочерним обществом АО ВИМ ИНВЕСТИЦИИ.

С 08.10.2025 г. единственный участник - Общества ООО «Правильные решения» (ИНН 9707047176), которому принадлежит доля в размере 100 % уставного капитала ООО «Пансионат «Камелия».

СПИСОК СВЯЗАННЫХ СТОРОН на 31.12.2025 г.

№ п/п	**Идентификационные данные связанной стороны (наименование организации, ИНН / Ф.И.О физического лица, должность)**	**Характер взаимоотношений / вид операций в отчетном периоде**

№ п/п	Идентификационные данные связанной стороны (наименование организации, ИНН / Ф.И.О физического лица, должность)	Характер взаимоотношений / вид операций в отчетном периоде
Основной управленческий персонал		
1.	Петросян Эрнест Ашотович	Генеральный директор в течение всего отчетного периода / трудовые отношения
Аффилированные лица		
Основные хозяйственные общества – участники		
1.	ООО «Правильные решения» (ИНН 9707047176)	Корпоративные взаимоотношения, участник ООО «Пансионат «Камелия», которому принадлежит доля в уставном капитала ООО «Пансионат «Камелия» в размере 100%
Зависимые хозяйственные общества		
1.	ООО «УК Камелия» (ИНН 2319053628)	ООО «Пансионат «Камелия» является единственным участником ООО «УК Камелия»
Бенефициарный владелец		
1.	Демура Тарас Александрович -75 % бенефициар	

ПЕРЕЧЕНЬ СВЯЗАННЫХ СТОРОН на 31.12.2024

№ п/п	Идентификационные данные связанной стороны (наименование организации, ИНН / Ф.И.О физического лица, должность)	Характер взаимоотношений / вид операций в отчетном периоде
Основной управленческий персонал		
1.	Петросян Эрнест Ашотович	Генеральный директор Общества в течение всего отчетного периода, трудовые отношения
2.	Адамов Виктор Евгеньевич	Член Совета директоров в течение всего отчетного периода
3.	Карелов Алексей Борисович	Член Совета директоров в течение всего отчетного периода/ лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
4.	Очкина Кристина Николаевна	Член Совета директоров в течение всего отчетного периода
5.	Рахманин Дмитрий Александрович	Член Совета директоров в течение всего отчетного периода/ лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
6.	Щукин Алексей Сергеевич	Член Совета директоров в

№ п/п	Идентификационные данные связанной стороны (наименование организации, ИНН / Ф.И.О физического лица, должность)	Характер взаимоотношений / вид операций в отчетном периоде
		течение всего отчетного периода
Аффилированные лица		
Основные хозяйственные общества – участники		
1.	ООО Сбережения плюс (ИНН 7722270922) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Индустрия туризма» (принадлежащая доля в уставном капитале ООО «Пансионат «Камелия» 100%)	Корпоративные взаимоотношения, единственный участник ООО «Пансионат «Камелия» с 24.07.2020
Зависимые хозяйственные общества		
1.	ООО «УК Камелия» (ИНН 2319053628)	Дочерняя организация/договорные отношения (договоры аренды, оказания услуг, лицензионные договоры)
Бенефициарный владелец		
1	**ООО «Пансионат «Камелия» не имеет бенефициарных владельцев** в смысле определения Федерального закона №115-ФЗ от 07 августа 2001 года «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»	
Другие связанные стороны		
1.	Акционерное общество ВИМ Инвестиции (ИНН 7701140866)	ООО «Пансионат «Камелия» является подконтрольной организацией АО ВИМ Инвестиции/ лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит ООО «Пансионат «Камелия»
2.	АО «Гостиница «Сокольники» (ИНН 7709669595)	лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит ООО «Пансионат «Камелия»
3.	АО «УК «Отель Менеджмент» (ИНН 7709656042)	лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит ООО «Пансионат «Камелия»
4.	АО «Гостиничная компания» (ИНН 7706729479)	лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит ООО «Пансионат «Камелия» / договор оказания услуг
5.	ООО «Гостиничная компания - Центр» (ИНН 1655376180)	лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит ООО «Пансионат «Камелия»
6.	Якушева Александра Викторовна	лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит ООО «Пансионат «Камелия»
7.	ООО «ОПП» (ИНН 7714954816)	лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит ООО «Пансионат «Камелия»
8.	Елизаров Дмитрий Матвеевич	лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит ООО «Пансионат «Камелия»
9.	ООО «ГК-Верхний посад» (ИНН 9717142647)	лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит ООО

№ п/п	Идентификационные данные связанной стороны (наименование организации, ИНН / Ф.И.О физического лица, должность)	Характер взаимоотношений / вид операций в отчетном периоде
		«Пансионат «Камелия»
Хозяйственные общества, находящиеся под общим контролем или значительным влиянием.		
1	АО «Гостиничная компания» (ИНН 7706729479)	Лицо подконтрольно АО «ВИМ Инвестиции»
2	АО «Гостиница «Сокольники» (ИНН 7709669595)	Лицо подконтрольно АО «ВИМ Инвестиции»
3	ООО «ОПП» (ИНН 7714954816)	Лицо подконтрольно АО «ВИМ Инвестиции»
4	АО «УК «Отель Менеджмент» (ИНН 7709656042)	Лицо подконтрольно АО «ВИМ Инвестиции»
5	ООО «Гостиничная компания - Центр» (ИНН 1655376180)	Лицо подконтрольно АО «ВИМ Инвестиции»
6.	ООО Сбережения плюс (ИНН 7722270922)	Лицо подконтрольно АО «ВИМ Инвестиции»
7.	ООО «ГК-Верхний посад» (ИНН 9717142647)	Лицо подконтрольно АО «ВИМ Инвестиции»

В 2025г. и 2024 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях, в безналичной форме расчетов. Задолженность является краткосрочной в 2025г. и в 2024г. , за исключением дебиторской задолженности ООО УК Камелия на 31.12.2024 – 896 693 тыс. руб.,

В 2025 году АО «Гостиничная Компания» оказало Обществу услуги по контролю и сопровождению деятельности организации по договору № ПК2021 от 22.12.2021 на общую сумму 15 652 тыс. руб. (с учетом НДС), в 2024 году на сумму 14 400 (с учетом НДС).

В 2025 г. с дочерним обществом ООО «УК Камелия «проводились следующие операции:

Показатель	2025	2024
Продажи (передача имущества в аренду)	316 552	261 242
Закупки и иные расходы	41 512	45 331
Дебиторская задолженность по расчетам	78 414	1 212 591
Кредиторская задолженность по расчетам	4147	3 898
Поступление денежных средств	1 267 390	531 500
Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	40 605	31 076

Все показатели отражены в тыс.руб., без НДС, кроме показателей дебиторской и кредиторской задолженности (с НДС).

Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, в 2025 г. и 2024 г отсутствовали.

5.Прочее

Бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет о движении денежных средств и отчет об изменениях капитала составлены по формам утвержденным в Приложениях 3-8 к ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Детализация показателей по статьям отчетности определяется с учетом уровня существенности. Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Определяющими факторами при анализе существенности статьи отчетности являются:

- абсолютный размер показателя, в частности, существенной признается сумма, составляющая 10% от соответствующей статьи баланса (отчета о финансовых результатах) за отчетный год; и/или
- природа (характер) показателя, конкретные обстоятельства возникновения, знание которых могли бы повлиять на решения заинтересованных пользователей.

У Общества в 2025-2024 гг. отсутствовала прекращаемая деятельность, обеспечения обязательств полученные, активы в залоге, государственная помощь.

6. Непрерывность деятельности

По результатам деятельности Общества в 2025 году получены следующие финансовые результаты: чистые активы составляют 3 491 102 тыс. руб. (в 2024 г. – 4 921 106 тыс. руб., в 2023 г. – 4 868 141тыс. руб.), что ниже размера уставного капитала, составляющего 8 365 800 тыс. руб.; получен убыток в размере 215 004 тыс.руб. (в 2024г. прибыль -52 965 тыс. руб., в 2023г. – убыток в размере 129 221 тыс. руб.);краткосрочные оборотные активы превышают краткосрочные обязательства на 50 802 тыс. руб. (в 2024г. -1 409 490 тыс.руб, в 2023 г. – 1 488 477 тыс. руб..)

Общество продолжает работу с основным арендатором ООО «УК «Камелия», которое в свою очередь осуществляет деятельность по расширению клиентской базы отеля. Отель продолжает работать в иностранной сети отелей Swissotel (Швейцария), нет планов по сокращению деятельности.

Помимо этого, с 1 января 2025 года были пересмотрены ставки арендной платы по договорам между ООО «Пансионат «Камелия» (арендодатель) и ООО «УК «Камелия» (арендатор) в сторону увеличения, что позволило увеличить доходность ООО «Пансионат «Камелия».

Однако данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства. Невозможно предвидеть, как данная ситуация будет развиваться в будущем, и это создает неопределенность в отношении деятельности российского бизнеса в целом. В настоящее время Общество осуществляет свою деятельность в прежнем режиме.

Составлен годовой план участия в региональных и международных туристических выставках для установления новых партнерских связей и формирования имиджа Swissotel Resort Сочи Камелия как лучшего курортного отеля страны. Запланированы регулярные командировочные поездки с целью личных встреч с представителями корпоративных клиентов и mice агентств для получения новых запросов и подтверждения мероприятий в групповом сегменте. Разрабатываются специальные предложения для привлечения клиентов в групповом сегменте в период межсезонья, активно ведется маркетинговая компания по позиционирования Swissotel Resort Сочи Камелия как лучшего отеля для семейного отдыха.

За годы работы выработана оптимальная система учета и контроля операционных расходов.

Общество планирует продолжать и не намерено прерывать деятельность в обозримом будущем. Бухгалтерская отчетность составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Генеральный директор _____ **Петросян Э.А.**

М.П.

06.05.2026 г.