

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	переклассифицировано	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	3а 2025 г.	-	-	777	-	-	-	-	-	-	-	777	(183)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе:												
	Лицензии и разрешения	3а 2025 г.	-	777	-	-	(183)	-	-	-	-	777	(183)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано			
				первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение							первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Неименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	594	-	-
в том числе:			
Лицензии и разрешения	594	-	-
из них созданные организацией	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
в том числе:			
Лицензии и разрешения	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-

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

Неименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
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	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	777	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	777	-	(777)	-	-
в том числе: Лицензии и разрешения	За 2025 г.	-	-				-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	первоначальная стоимость
					первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г. За 2024 г.	453 976 455 840	(320 206) (315 547)	41 915 25 430	- (27 294)	- 27 261	(32 155) (31 920)	- -	495 891 453 976
в том числе:									
Здания	За 2025 г. За 2024 г.	12 088 12 088	(4 337) (4 171)	- -	- -	- -	(166) (166)	- -	12 088 12 088
Сооружения	За 2025 г. За 2024 г.	13 534 8 717	(6 492) (4 826)	- 4 817	- -	- -	(1 081) (664)	- -	13 534 13 534
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г. За 2024 г.	392 440 402 116	(295 679) (288 351)	40 909 9 908	- (19 584)	- 19 551	(25 111) (26 879)	- -	433 350 392 440
Офисное оборудование	За 2025 г. За 2024 г.	385 385	(383) (375)	- -	- -	- -	(1) (9)	- -	385 385
Транспортные средства	За 2025 г. За 2024 г.	5 463 5 463	(2 585) (1 500)	- -	- -	- -	(1 085) (1 085)	- -	5 463 5 463
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г. За 2024 г.	8 475 15 542	(7 340) (14 793)	1 006 643	- -	- -	(393) (257)	- -	9 481 8 475
Другие виды основных средств	За 2025 г. За 2024 г.	21 591 11 529	(3 391) (530)	- 10 062	- -	- -	(4 316) (2 861)	- -	21 591 21 591
Капитальные ремонты	За 2025 г. За 2024 г.	653 840 653 840	(144 022) (133 131)	530 -	- -	- -	(10 893) (10 891)	- -	654 370 653 840
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г. За 2024 г.	653 840 653 840	(144 022) (133 131)	530 -	- -	- -	(10 893) (10 891)	- -	654 370 653 840
в том числе:									
Здания	За 2025 г. За 2024 г.	652 297 652 297	(144 022) (133 131)	530 -	- -	- -	(10 893) (10 891)	- -	652 827 652 297
Земельный участок под зданиями	За 2025 г. За 2024 г.	1 543 1 543	- -	- -	- -	- -	- -	- -	1 543 1 543

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактическая стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	первоначальная стоимость
					фактическая стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Права пользования активами - всего	За 2025 г. За 2024 г.	51 887 60 000	(11 833) -	- -	(487) (8 113)	- -	(10 013) (11 833)	- -	51 400 51 887
в том числе:									
Земельные участки в аренде с правам выкупа	За 2025 г. За 2024 г.	51 887 60 000	(11 833) -	- -	(487) (8 113)	- -	(10 013) (11 833)	- -	51 400 51 887

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя		На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего		670 996	682 100	719 460
в том числе:				
Здания		519 379	534 226	538 083
Сооружения		5 961	7 042	2 889
Машины и оборудование (кроме офисного)		112 559	96 761	113 765
Офисное оборудование		1	3	10
Транспортные средства		1 794	2 879	3 963
Производственный и хозяйственный инвентарь		1 748	1 136	750
Право пользования активами (Земельные участки в аренде с правом выкупа)		29 553	40 054	60 000
Неамортизируемые основные средства - всего		1 543	1 543	1 543
в том числе:				

в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Модернизация	За 2025 г.	-	-	-	501	-	-	(501)	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерв на под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	1 048 738	-	-	(149 473)	-	-	-	-	899 265	-
	За 2024 г.	534 982	-	638 201	(124 445)	-	-	-	-	1 048 738	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	13 000	-	-	(13 000)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	81 000	-	106 000	(174 000)	-	-	-	-	13 000	-
Итого	За 2025 г.	1 061 738	-	-	(162 473)	-	-	-	-	899 265	-
	За 2024 г.	615 982	-	744 201	(298 445)	-	-	-	-	1 061 738	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	638 005	638 005	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

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	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. За 2024 г.	11 344 12 129	-	234 269 208 772	(233 578) (209 557)	-	-	-	X X	12 035 11 344	-
в том числе:	За 2025 г. За 2024 г.	11 344 12 129	-	22 154 24 049	(1 954) (2 979)	-	-	-	(19 509) (21 855)	12 035 11 344	-
Сырье и материалы	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на доставку товаров до складов организации	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	212 115 184 723	(231 624) (206 578)	-	-	-	19 509 21 855	-	-
Иные виды запасов	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:	-	-	-
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

8. Обязательства

8.1. 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
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	поступило	списано	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	1 127 515 928 373	- 370 505	251 171	(678 005) (171 534)	- -	- -	449 761 1 127 515
в том числе:								
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	5 005 -	- 5 005	- -	- -	- -	- -	5 005 29 244
Расчеты по аренде	За 2025 г. За 2024 г.	39 731 59 677	- -	- -	(10 487) (19 946)	- -	- -	39 731 345 000
Долгосрочные кредиты	За 2025 г. За 2024 г.	495 000 645 000	- -	- -	(150 000) (150 000)	- -	- -	495 000 -
Долгосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	515 678 150 007	- 365 500	251 171	(515 929) -	- -	- -	515 678 70 512
Безвозмездные поступления	За 2025 г. За 2024 г.	72 101 73 689	- -	- -	(1 588) (1 588)	- -	- -	72 101 44 472
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	40 190 74 231	14 806 22 252	- -	(10 523) (53 316)	- (2 977)	- -	44 472 40 190
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	6 964 8 125	7 443 6 706	- -	(6 685) (6 097)	- (1 769)	- -	7 722 6 964
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	4 895 47 490	4 089 3 333	- -	(3 010) (45 928)	- -	- -	5 973 4 895
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	1 208 -	- 8	- -	- -	(1 208) -	- -	- 8
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	- 1 996	- -	- -	- (828)	- -	- -	- 1 168
Проценты по кредитам	За 2025 г. За 2024 г.	2 598 5 795	- 481	- -	(602) -	- -	- -	1 996 6 276
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	5 582 19 328	820 2 082	- -	(607) -	- -	- -	5 795 21 410
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г. За 2024 г.	8 340 339	10 988 375	- -	- (82)	- -	- -	19 328 714
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г. За 2024 г.	340 872	80 328	- -	- -	- -	- -	339 1 200
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г. За 2024 г.	548 1 167 705	325 14 806	- 251	- (688 528)	- -	- -	872 494 233
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	1 002 604 1 167 705	392 757 14 806	171 251	(224 850) (688 528)	(2 977) -	X X	1 167 705 494 233

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	47	293	2 283
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	47	293	2 283
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	3 106 3 491	3 570 1 895	2 024 1 307	4 973	4 647 3 106
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г. За 2024 г.	3 106 3 491	3 570 1 895	2 024 1 307	4 973	4 647 3 106

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	5 000	-	-
в том числе:			
Страхование части крыши под размещенную наружную рекламу Банк "СанктПетербург" с СОВКОМБАНК СТРАХОВАНИЕ (АО)	5 000	-	-
Выданные - всего	1 436 391	1 968 648	1 330 643
в том числе:			
Залоговая ипотека к кредитному соглашению с Банк ВТБ	798 386	1 330 643	1 330 643
Залог доли в Уставном капитале ООО "УК "Сититель"	638 005	638 005	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	19 701	22 023
Затраты на оплату труда	27 603	19 795
Отчисления на социальные нужды	7 230	3 839
Амортизация	43 231	42 811
Прочие затраты	184 578	158 754
Итого по элементам	282 343	247 223
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	282 343	247 223

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

ООО «Отель Санкт-Петербург»

Пояснения

к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах за 2025 год.

I. Общие сведения

1.1 Общая информация об организации

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Отель Санкт-Петербург»

Сокращенное наименование: ООО «Отель Санкт-Петербург»

Форма собственности: ООО /частная 12300/16

ООО «Отель Санкт-Петербург» создано путем реорганизации в форме преобразования ПАО «Отель Санкт-Петербург» (ИНН 7830002046 ОГРН 10278101531867) на основании решения общего собрания акционеров от 12.04.2018 года, о чем 14.08.2018 года МИФНС №15 по Санкт-Петербургу внесена запись о создании ООО «Отель Санкт-Петербург».

ОГРН 1187847226357, ИНН 7802673010, КПП 780201001

Юридический адрес: 194044, г. Санкт-Петербург, Пироговская набережная дом 5/2 Лит. А, помещение 73-Н (часть помещения 411)

Информация о право предшественниках:

ПАО «Отель Санкт-Петербург» зарегистрировано решением Регистрационной палаты мэрии Санкт-Петербурга № 6505 от 23.02.1994 г. (свидетельство о регистрации №4499). ИНН 7830002046, ОКПО 2573409, КПП 780201001

Общество является правопреемником прав и обязанностей государственного предприятия гостиница «Ленинград» в пределах, определенных в Плане приватизации от 17 февраля 1994 г.

1.2. Вид деятельности

Основной вид деятельности Общества – аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (код ОКВЭД 68.20.2)

Сегмент охватываемого рынка – Санкт-Петербург.

Кроме этого, ООО «Отель Санкт-Петербург» разрешены следующие виды деятельности:

- деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов (код ОКВЭД 56.10);
- деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания (код ОКВЭД 56.10.1);
- деятельность ресторанов и баров по обеспечению питанием в железнодорожных вагонах-ресторанах и на судах (код ОКВЭД 56.10.3);
- подготовка к продаже собственного недвижимого имущества (код ОКВЭД 68.10.1)
- управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (код ОКВЭД 68.32);
- деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания (код ОКВЭД 55.10);
- деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки (код ОКВЭД 82.99);
- управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (код ОКВЭД 68.32.2);
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления (код ОКВЭД 70.22);
- стирка, химическая чистка и окрашивание текстильных и меховых изделий (код ОКВЭД 96.01);
- предоставление прочих персональных услуг, не включенных в другие группировки (код ОКВЭД 96.06).

1.3. Информация об исполнительных органах общества

Исполнительным органом Общества являются Генеральный директор и Исполнительный директор.

1.4. Информация о численности Общества

Среднесписочная численность работающих за 2025 год составила 19 сотрудников.

Численность работающих по состоянию на 31.12.2025 год составила 34 сотрудника.

II. Сведения об аффилированных лицах в 2024 году

В 2024 году произошли изменения в составе Участников Общества. Учредитель Устаев А.Я. с долей в Уставном капитале в размере 97,32% реализовал часть доли в Уставном капитале в размере 10% Устаевой Аиде Алексеевне. Внесены изменения в ЕГРЮЛ 11.06.2024, и 87,32% доли Уставного капитала ЛИЧНОМУ ФОНДУ «НЕВСКИЙ» (ИНН 7840115352). Внесены изменения в ЕГРЮЛ 19.11.2024, 13.12.2024, 18.12.2024.

Связанными сторонами ООО «Отель Санкт-Петербург» в периоде с 01.01.2024 по 31.12. 2024 года являются следующие лица:

- Участник Общества Устаев А.Я., доля в Уставном капитале составляла 97,32 %
- Общество с ограниченной ответственностью «Гранд Отель Октябрьская», доля в Уставном капитале составляет 2,68%
- ЛИЧНЫЙ ФОНД «НЕВСКИЙ», доля в уставном капитале составляет 87,32%
- Участник Общества и Генеральный директор Устаева Аида Алексеевна, доля в Уставном капитале составляет 10%
- Исполнительный директор Общества Петелин А.Б.

Существенные операции, проведенные со связанными сторонами в 2024 году. (тыс. руб.)

Наименование ЮЛ и виды операций	Доля в УК связанных сторон.	Сумма, тыс. руб.
Получены займы от Устаева А.Я. и начислены проценты .	Учредитель ООО «Отель Санкт-Петербург» по 18.12.2024 года, доля в УК 97,32%	365 521,6
Покупка Доли в Уставном капитале ООО «УК «Сититель» в размере 51%.	Учредитель ООО «Отель Санкт-Петербург» по 18.12.2024 года, доля в УК 97,32%	638 005,0
Погашение займа ООО «Гранд Отель Октябрьская» (Заемщик)	Устаев А.Я., Учредитель, доля в УК 94,58%	124 445,0
Проценты к получению от ООО «Гранд Отель Октябрьская»	Устаев А.Я., Учредитель, доля в УК 94,58%	64 538,0
Доходы по предоставлению т/о и аренды помещений ООО «УК «Сититель»	ООО «Отель Санкт-Петербург», Учредитель, доля в УК 51,00% ООО «Гранд Отель Октябрьская»,	477 205,1

	Учредитель , доля в УК 49%	
Имущественный взнос от ООО «УК «Сититель»	ООО «Отель Санкт-Петербург», Учредитель, доля в УК 51,00% ООО «Гранд Отель «Октябрьская», Учредитель, доля в УК 49%	142 500,0
Доходы по договорам аренды с ООО «СП плюс»	Устаева А.А. Учредитель доля в УК 50%	8 334,3
Доходы по договорам аренды ООО «СП»	Устаев А.А., Учредитель, доля в УК 50,00%	14 280,7
Доходы по договорам аренды ООО «Арктур»	Устаева А.А., Учредитель, доля в УК 75,00%	9 986,0
Доходы по договорам аренды ООО «СК»	Устаев А.А., Учредитель, доля в УК 100,00%	13 479,2
Доходы по договорам аренды ООО «Сититель Сервис»	Устаев А.А., Учредитель, доля в УК 100,00%	3 670,8
Доходы по договорам аренды ООО «БЕРИНГ»	Устаева А.А., Учредитель, доля в УК 100,00%	17 597,9
Доходы по договору аренды ООО «МИТИНГ ПОИНТ»	Устаева А.А., Учредитель, доля в УК 100,00%	2 573,5
Право пользования предметом аренды по договору с ООО «Овраги» (Арендодатель)	Устаев А.А., был Учредителем, доля в УК 100,00%	25 943,5
Право пользования предметом аренды по договору с ООО «Громово» (Арендодатель)	Устаев А.А. был Учредителем, доля в УК 100,00%	12 971,8
Право пользования предметом аренды по договору с ООО «Гречухино» (Арендодатель)	Устаев А.А., был Учредителем, доля в УК 100,00%	12 971,8
Расходы по договору аренды ООО «Овраги» (Арендодатель)	Устаев А.А., был Учредителем, доля в УК 100,00%	6 000,0
Расходы по договору аренды ООО «Громово» (Арендодатель)	Устаев А.А., был Учредителем, доля в УК 100,00%	3 000,0
Расходы по договору аренды ООО «Гречухино» (Арендодатель)	Устаев А.А., был Учредителем, доля в УК 100,00%	3 000,0
Проценты к получению по Депозитным вкладам АО «КАБ «Викинг»	99,4671% Контроль Устаев А.А.	14 828,3
Расходы по договору на техобслуживание здания ООО «Гранд Отель Октябрьская»	Устаев А.А., Учредитель, доля в УК 94,58%	20 500,0

Расходы по договорам аренды офисного оборудования, покупки программного обеспечения ООО «МТИИ»	Устаев А.Я., Учредитель, доля в УК 99,9%	2 070,4
Расходы по договору на обслуживание программного обеспечения и оргтехники ООО «МП ИТИС»	Устаев А.Я., Учредитель, доля в УК 100,0%	2 784,0
Расходы по договору на оказание юридических услуг ООО «ЮФ АКТИВ»	Устаева А.А., Учредитель, доля в УК 100,0%	1 200,0

Существенные незавершенные операции со связанными сторонами на 31.12.2024 года (тыс. руб.)

Наименование ЮЛ, виды операций	Сумма, тыс. руб.
Кредиторская задолженность ООО «УК «Сититель» по договору аренды. Срок аренды по Договору 31.01.2030 года.	11 411,7
Прочее обязательство перед ООО «Громово» (Арендодатель) по договору аренды земельного участка. Срок аренды 22.12.2028 года	9 932,8
Прочее обязательство перед ООО «Гречухино» (Арендодатель) по договору аренды земельного участка. Срок аренды 22.12.2028 года	9 932,8
Прочее обязательство перед ООО «Овраги» (Арендодатель) по договору аренды земельного участка. Срок аренды 22.12.2028 года	19 865,6
Задолженность ООО «Гранд Отель Октябрьская» по Договору займа б/н от 17.11.2022 года. Срок погашения 26.09.2029 года.	412 330,9
Задолженность перед Устаевым А.Я. по Договору купли-продажи за долю в Уставном капитале ООО «УК «Сититель». Срок погашения 04.09.2026 года.	5 005,0
Задолженность перед Устаевым А.Я. по Договорам займа. Срок погашения 04.12.2029 года и 31.10.2029 года.	515 678,2
Задолженность по договору аренды офисного оборудования ООО «МП МТИИ». Договор заключен на неопределенный срок.	1 069,9
Ден. Средства в АО «КАБ Викинг» по депозитному вкладу № 00060 от 20.04.2023 года. Срок погашения 21.04.2025 года.	13 000,0

III. Сведения об аффилированных лицах в 2025 году

В 2025 году произошли изменения в составе Участников Общества. ООО «ГРАНД ОТЕЛЬ «ОКТЯБРЬСКАЯ» реализовало долю в Уставном капитале в размере 2,68% юридическим лицам АО «8-Я СОВЕТСКАЯ» (ИНН 7842489963) в размере 1,1% и АО «БОЛЬШАЯ ПУШКАРСКАЯ 20» в размере 1,58% Внесены изменения в ЕГРЮЛ 20.02.2025 года. Учредитель Устаева Аида Алексеевна реализовала долю Уставном капитале в размере 10% Личному фонду «НАСЛЕДИЕ А+». Внесены изменения в ЕГРЮЛ 24.03.2025 года.

Связанными сторонами ООО «Отель Санкт-Петербург» в периоде с 01.01.2025 по 31.12.2025 года являются следующие лица:

• ЛИЧНЫЙ ФОНД «НЕВСКИЙ», доля в уставном капитале составляет 87,32%. Доступ к сведениям об учредителях ограничен (Федеральный закон от 8 августа 2001 года № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц индивидуальных предпринимателей»)

• ЛИЧНЫЙ ФОНД «НАСЛЕДИЕ А+» доля в Уставном капитале составляет 10% Доступ к сведениям об учредителях ограничен (Федеральный закон от 8 августа 2001 года № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц индивидуальных предпринимателей»)

- АО «8-Я СОВЕТСКАЯ» доля в Уставном капитале составляет 1,1%
- АО «БОЛЬШАЯ ПУШКАРСКАЯ 20» доля в Уставном капитале составляет 1,58%
- Бенефициарный владелец Устаев А.Я.
- Генеральный директор Устаева Аида Алексеевна
- Исполнительный директор Петелин Андрей Борисович

*Существенные операции, проведенные со связанными сторонами в 2025 году.
(тыс. руб.)*

Наименование ЮЛ и виды операций	Доля в УК связанных сторон.	Сумма, тыс. руб.
Погашены займы и проценты от Устаева А.Я.	Бенефициарный владелец Устаев А.Я.	515 930,1
Продажа Доли в Уставном капитале ООО «УК «Сититель» в размере 2%. ООО «Гранд Отель Октябрьская» (Покупатель)	, Учредитель, доля в УК 95%владелец Устаев А.Я.	25 027,5
Погашение займа ООО «Гранд Отель Октябрьская» (Заемщик)	Устаев А.Я., Учредитель, доля в УК 95%	124 445,0
Проценты к получению от ООО «Гранд Отель Октябрьская»	Устаев А.Я., Учредитель, доля в УК 95%	48 409,6
Доходы по предоставлению т/о и аренды помещений ООО «УК «Сититель»	ООО «Отель Санкт-Петербург,» , Учредитель, доля в УК 49,00% ООО «Гранд Отель «Октябрьская», Учредитель , доля в УК 51%	523 928,3
Имущественный взнос от ООО «УК «Сититель»	ООО «Отель Санкт-Петербург,» , Учредитель, доля в УК 51,00% ООО «Гранд Отель «Октябрьская», Учредитель , доля в УК 49%	200 000,0
Доходы по договорам аренды с ООО «СП плюс»	Устаева А.А. Учредитель доля в УК 50%	9 490,7
Доходы по договорам аренды ООО «СП»	Устаев А.А., Учредитель, доля в УК 50,00%	15 945,6

Доходы по договорам аренды ООО «Арктур»	Устаева А.А., Учредитель, доля в УК 75,00%	10 681,8
Доходы по договорам аренды ООО «СК»	Устаева А.А., Учредитель, доля в УК 100,00%	11 633,0
Доходы по договорам аренды ООО «БЕРИНГ»	ООО «Гранд Отель Октябрьская», Учредитель, доля в УК 99,0%	20 460,6
Доходы по договору аренды ООО «МИТИНГ ПОЙНТ»	Устаева А.А., Учредитель, доля в УК 100,00%	589,9
Доходы по договорам аренды рабочих мест ООО «На Цветочной», ООО «ЮФ Актив», ООО «Екатерингофка 19», ООО «Флигель», ООО «ИК»	Устаева А.А., Учредитель, доля в УК 100,00%	161,0
Право пользования предметом аренды по договору с ООО «Овраги» (Арендодатель)	Бенефициарный владелец Устаев А.Я.	25 699,9
Право пользования предметом аренды по договору с ООО «Громово» (Арендодатель)	Бенефициарный владелец Устаев А.Я.	12 849,9
Право пользования предметом аренды по договору с ООО «Гречухино» (Арендодатель)	Бенефициарный владелец Устаев А.Я.	12 849,9
Расходы по договору аренды ООО «Овраги» (Арендодатель)	Бенефициарный владелец Устаев А.Я.	6 000,0
Расходы по договору аренды ООО «Громово» (Арендодатель)	Бенефициарный владелец Устаев А.Я.	3 000,0
Расходы по договору аренды ООО «Гречухино» (Арендодатель)	Бенефициарный владелец Устаев А.Я.	3 000,0
Проценты к получению по Депозитным вкладам АО «КАБ «Викинг»	99,4671% Контроль Устаев А.Я.	609,0
Расходы по договору на техобслуживание здания ООО «Гранд Отель Октябрьская»	Устаев А.Я., Учредитель, доля в УК 95,0%	34 000,0
Расходы по договору на оказание юридических услуг ООО «ЮФ АКТИВ»	Устаева А.А., Учредитель, доля в УК 100,0%	1 230,0

Существенные незавершенные операции со связанными сторонами на 31.12.2025 года (тыс. руб.)

Наименование ЮЛ, виды операций	Сумма, тыс. руб.
Дебиторская задолженность ООО «УК «Сититель» по договору аренды. Срок аренды по Договору 31.01.2030 года.	12 939,5
Прочее обязательство перед ООО «Громово» (Арендодатель) по договору аренды земельного участка. Срок аренды 22.12.2028 года	7 310,9
Прочее обязательство перед ООО «Гречухино» (Арендодатель) по договору аренды земельного участка. Срок аренды 22.12.2028 года	7 310,9

Прочее обязательство перед ООО «Овраги» (Арендодатель) по договору аренды земельного участка. Срок аренды 22.12.2028 года	14 621,8
Задолженность ООО «Гранд Отель Октябрьская» по Договору займа б/н от 17.11.2022 года. Срок погашения 26.09.2029 года.	287 366,4
Задолженность перед Устаевым А.Я. по Договору купли-продажи за долю в Уставном капитале ООО «УК «Сититель». Срок погашения 04.09.2026 года.	5 005,0

Высшим органом Общества является общее собрание участников Общества. Исполнительный орган – Генеральный директор Устаева А.А., Исполнительный директор Петелин А.Б.

Информация о размерах вознаграждений

Размер вознаграждения лиц, занимающих должность генерального директора и исполнительного директора в 2025 году, составил 3 703 тыс. рублей, отчисления на социальные нужды 741 тыс. рублей.

Информация о залоговых обязательствах Общества

В рамках заключенного Кредитного соглашения №26/22/10 от 17.11.2022 года между Банк ВТБ (ПАО) (Кредитор) и ООО «Отель Санкт-Петербург» (Заемщик) заключен Договор ипотеки нежилых помещений и земельного участка №26/1/22/10 от 22.11.2022 года. В залог переданы нежилые помещения, неотделимые системы и оборудование в Здании (Пироговская наб. 5/2, Литер А), земельный участок под Зданием, принадлежащих Залогодателю на правах собственности. Предмет залога в целом оценен в размере балансовой стоимости залогового имущества на дату заключения договора ипотеки в размере 798 385,8 тыс. рублей.

В рамках Договора купли-продажи б/н от 04.09.2024 года, по которому Общество приобрело долю в Уставном капитале ООО «УК «Сититель» (ИНН 7802742850) в размере 51%, доля находится в залоге у продавца Устаева А.Я. до окончательного расчета по договору. Залоговая стоимость доли 638 005 тыс. руб.

IV. Структура бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность за 2025 год сформирована в соответствии с действующими в РФ федеральными стандартами в следующем объеме:

- 1) Бухгалтерский баланс
- 2) Отчет о финансовых результатах
- 3) Отчет об изменениях капитала
- 4) Отчет о движении денежных средств
- 5) Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (в табличной форме с учетом Приказа Минфина РФ от 06.04.2015 года № 57-н).
- 6) Пояснения к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах за 2025 год.

V. Пояснения к отчету о финансовых результатах

Здание, находящееся в собственности ООО «Отель Санкт-Петербург» введено в эксплуатацию в августе 1970 года. По состоянию на 31.12.2025 года из общей площади здания, составляющей 48 775,8 кв. метров, располагает следующей площадью переданной в аренду:

№ п/п	Наименование объектов	Кол-во (единиц)	Общая площадь (кв.м.)	Кол-во мест в номере/ посадочных мест
1.	Номерной фонд	554	12441	
	в том числе			
	-Трехкомнатный представительский Люкс	3	83*3=249,0	2
	-Двухкомнатный представительский Люкс	7	70*7=490,0	2
	-Представительский Люкс	12	44*12=528,0	2
	-Делюкс с видом на Неву	133	33*133=4389,0	2
	-Делюкс с видом на Форт	28	33*28=924,0	2
	-Двухместный стандарт с видом на Неву	28	16*28=448,0	2
	-Двухместный стандарт с видом на Форт	318	16*318=5088,0	2
	-Одноместный стандарт с видом на Неву	25	13*25=325,0	1
2.	Конгресс-Холл		3483	
	в том числе			
	-Концертный зал	1	1450	796
	-Конференц-залы	11	633	463
	-в том числе:			
	--«Санкт-Петербург»	4	208	200
	--в том числе:			
	---секция «Кронштадт»	1	52	50
	---секция «Павловск»	1	52	50
	---секция «Пушкин»	1	52	50
	---секция «Петергоф»	1	52	50
	--«Выборг»	1	70	26
	--«Ломоносов»	1	48	40
	--«Гатчина»	1	28	20
	--«Приозерск»	1	35	20
	--«Сестрорецк»	1	46	45
	--«Зеленогорск» (видовой зал)	1	46	12
	-- «Стрельна» (видовой зал)	1	152	100
	-Выставочная площадь (холл эт.В)	1	600	
	-Фойе	1	800	
	Концертный зал	1	2308,0	
3	Рестораны, бары	4	6 138,7	
	в том числе:			
	- Лобби-бар (часть помещений эт. А)	1	280,8	

	- ресторан (эт. В) включает в себя: производственные помещения, санузлы, шведскую линию, зал ресторана, бар	1	1955,6	
	-ресторан с театральной сценой (часть цокольного этажа) включает в себя: производственные помещения, холл, санузлы, гардеробную, диско - бар, зал театра - ресторана.	1	1028,8	
	- двухэтажный ресторан (эт. №13-14 мезонин) включает в себя: производственные помещения, санузлы, бар, винную комнату, гардеробную, зал нижнего ресторана, 2 зала верхнего ресторана, мини-зал на балконе, патио.	1	2 873.5	190
4.	Специализированные помещения медицинской направленности		1 750,15	
	В том числе:			
	- помещение под Клинику пластической хирургии (4-ый этаж, малое крыло) включает в себя: служебные помещения, 3 операционные, 12 двухместных палат класса delux,		565,65	24
	-помещения под Клинику косметологии (часть помещений эт. А) включает в себя: служебные помещения, зону ресепшен, санузлы, 14 косметологических кабинета.		508,0	14
	- помещение под Клинику стоматологии (5-ый этаж, малое крыло) включает в себя служебные помещения, зону ресепшен, санузлы, стоматологические кабинеты		570,4	
	- салон красоты (часть помещений эт. А) Включает в себя: Служебное помещение, парикмахерский зал (6 кресел), 2 массажных кабинета, косметологический кабинет, санузлы.		106,1	8
5.	СПА комплекс			
	Зона ресепшен, тренажерный зал, 2 раздевалки, санузлы, душевые (мужская, женская), 2 массажных кабинета, русская парная, финская сауна, хамам, бассейн, мини-бассейн, барная зона, зона отдыха, служебные и технические помещения.		647,3	
6.	Прочие нежилые помещения (офисы, складские и производственные помещения, зоны общего пользования, прочие)		15 234,0	-

По итогам финансово-хозяйственной деятельности ООО «Отель Санкт-Петербург» за 2025 год получено доходов (с НДС) – 797,8 млн. руб., что на 78,0 млн. руб. выше, чем в 2024 году. Рост доходов за 2025 год в сравнении с 2024 годом обусловлен ростом арендных ставок.

Сумма НДС за соответствующий период составила 132,9 млн. руб., что на 13,0 млн. руб. выше чем в 2024 году.

Выручка - Доходы по обычным видам деятельности (без НДС) составила: 664,8 млн. руб., что на 65,0 млн. руб. выше 2024 года (отчет о финансовых результатах код 2110)

Расшифровка доходов по основным статьям:

Таб.№1*

	2025 год, в млн. руб.	2024 год, в млн. руб.	Изменение + рост, - снижение
Выручка от реализации услуг (код 2110) (млн. руб.)	664,8	599,8	+65,0
в том числе			
Доходы от сдачи в аренду помещений, площадей	619,5	553,9	+65,6
Доходы от услуг технического обслуживания	40,0	40,0	+0,0
Доходы от сдачи в аренду оборудования, имущества	5,0	5,8	-0,8
Прочие доходы	0,3	0,1	+0,2

Расшифровка затрат на реализацию в отчете о финансовых результатах представлена в таблице

Таб.№2*

	№ Строки отчета о финансовых результатах	2025 год, в тыс. руб.	2024 год, в тыс. руб.	Изменение + рост, - снижение
Затраты на реализацию услуг (млн. руб.)		282,3	247,2	+35,1
в том числе				
Себестоимость продаж	2120	231,6	206,6	+25,0
Коммерческие расходы	2210	0,0	0,0	0,0
Управленческие расходы	2220	50,7	40,6	+10,1

Расшифровка затрат по аналитике в разрезе статей издержек обращения в таблице

Таб. №3*

	№ пункта пояснений	2025 год, в млн. руб.	2024 год, в млн. руб.	Изменение + рост, - снижение
Затраты на реализацию услуг		282,3	247,2	+20,7
в том числе				

I.Издержки обращения (коды 2120 и 2220)		282,3	247,2	+20,7
1)Материальные затраты	10	19,6	21,8	-2,2
В том числе				
-основные средства (активы), стоимостью меньше 100 т.р.		1,8	2,9	-1,1
-материалы		17,8	18,9	-1,1
2)Расходы на оплату труда	10	27,6	19,8	+8,7
3)Отчисления на социальные нужды	10	7,2	3,8	+3,4
4)Амортизация	10	43,2	42,8	+0,4
5)Прочие расходы	10	184,7	159,0	+25,7
В том числе				
- коммунальные услуги (электроэнергия, ХВС, ГВС, отопление, водоотведение, газоснабжение)		81,4	72,7	+8,7
-ремонт текущий (сторонние организации)		47,0	39,5	+7,5
-уборка помещений, дератизация, вывоз мусора		20,5	14,4	+6,1
-т/о здания, оборудования, автомобилей		13,1	9,38	+3,8
-обслуживание оргтехники и ПО		2,8	2,8	0,0
-налоги (транспортный и земельный)		10,5	10,5	0,0
-пожарная сигнализация и сторожевая охрана		0,2	0,2	0,0
-аренда оборудования, оргтехники, а/м		2,6	2,8	-0,2
-транспортные услуги		0,2	0,2	0,0
-страхование, лицензии, сертификаты, программы		2,0	1,9	+0,1
- юридические услуги		1,5	2,0	-0,5
-прочие		2,9	2,7	+0,2

Доля издержек производства и обращения (коды 2120, 2220) относительно доходов без НДС (код 2110) составила 42,4%, что на 1,2% выше 2024 года.

Доля ФОТ с отчислениями на социальные нужды (п.10 пояснений) к доходам предприятия без НДС (код 2110) составила 5,2%, выше уровня 2024 года на 1,3%.

Начисление амортизации объектов основных средств (п.10 пояснений) и НМА производится линейным способом. Основные средства предприятия включены в амортизационные группы в соответствии с Постановлением Правительства РФ о Классификации основных средств от 1 января 2002 года №1. Срок полезного использования основных средств определяется по каждой амортизационной группе в соответствии с режимом эксплуатации и технологией производства.

Расходы на коммунальные услуги (электроэнергия, отопление, холодное и горячее водоснабжение) составили 81,4 млн. руб., что на 8,7 млн. руб. выше 2024 года. Рост обусловлен ростом тарифов. Расход электроэнергии соответствует колебаниям в сети в пределах рабочего графика нагрузок. За 2025 год объём потребления электроэнергии составил 5 823 905 кВт., что на 106 205 кВт ниже 2024 года.

С 2022 года Общество применяет лимит первоначальной стоимости основных средств для их учета в составе материально-производственных запасов в сумме 100 тыс. рублей.

Основные средства (активы), стоимостью меньше 100 тыс. руб., списанные на себестоимость после ввода в эксплуатацию в 2025 году, составили 1,8 млн. руб.

Балансовая стоимость основных средств на 31.12.2025 года составила 676 213 тыс. руб., в т. ч. инвестиционная недвижимость в размере 499 455 тыс. руб., в том числе арендованное имущество на балансе (ФСБУ 25/2018) в размере 29 553 тыс. руб.

Инвестиционная недвижимость – группа основных средств, в которую вошли земельный участок и объекты недвижимости, более 70% площади которых переданы в аренду. Инвестиционная недвижимость учитывается по первоначальной стоимости и ее стоимость погашается путем начисления амортизации, кроме не амортизируемого земельного участка. В бухгалтерском балансе Инвестиционная недвижимость отражается по строке 1160 Баланса (Инвестиционная недвижимость). Все объекты инвестиционной недвижимости переданы арендаторам по договорам операционной аренды, при этом не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости.

В декабре 2023 года Общество (Арендатор) заключило Договора аренды с правом выкупа сроком на 5 лет с ООО «Гречухино», ООО «Громово», ООО «Овраги». Сформировано право пользования предметами аренды в размере 60 000 тыс. руб. В аренду приняты земельные участки с остатками фундаментов на них. Общество проводит обследование арендованных объектов, с целью определения возможного использования и получения прибыли.

Приобретение материально-производственных запасов отражается по фактической себестоимости.

Расшифровка прочих доходов и расходов представлена в таблице

Тыс. руб.	Таб.№4*	
	2025 год	2024 год
ПРОЧИЕ Доходы и Расходы (операционные и вне реализационные) всего: (сумма кодов 2320, 2330,2340,2350)	194 921	131 603
В том числе		
1) Проценты к получению (код 2320)	76 784	88 967
2) Проценты к уплате (код 2330)	(58 770)	(78 152)
3) Прочие доходы (код 2340)	203 157	149 481
В том числе		
- реализация прочего имущества	-	361
-реализация ОС	-	577
-положительная курсовая разница	67	38
-кредиторская задолженность	-	2 981
-восстановление резерва по сомнительным долгам	-	20
-оценочное обязательство по оплате труда	-	973
- страховое возмещение	-	230
- штрафы. пени	1 425	83
-восстановление амортизации по безвозмездно полученному имуществу	1 588	1 588
-имущественный взнос	200 000	142 500
- реализация финансовых вложений	73	-
-прочие	4	130
4) Прочие расходы (код 2350)	(26 250)	(28 693)
В том числе		
-стоимость реализованного имущества	-	(531)
-стоимость выбытия ОС	-	(33)
-отрицательная курсовая разница	-	(72)
-налог на имущество	(13 655)	(12 420)
-госпошлина	(61)	(128)
-расходы на услуги банков	(176)	(148)
-создание резерва по сомнительным долгам	(56)	(20)
- оценочное обязательство по оплате труда	(218)	(15)
- дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности	(30)	(3 125)
- штрафы. пени	-	(17)
- ППА аренда	(12 014)	(12 000)
- материальная помощь, благотворительность	(40)	(184)

В третьем квартале 2025 года ООО «Отель Санкт-Петербург» обращалось к ООО «УК «Сититель», доля участия в уставном капитале которого составляла 51%, с просьбой об оказании безвозмездной безвозвратной финансовой помощи в размере 200 000 тыс. руб. на пополнение оборотных средств.

На 31.12.2025 года Обществом сформировано оценочное обязательство по оплате работникам отпусков за отработанное время в сумме 4 647 тыс. руб. (код 1540 ББ и пункт 8.3 пояснений).

По итогам годовой инвентаризации дебиторской задолженности поставщиков и покупателей по состоянию на 31.12.2025 года Резерв по сомнительным долгам (пункт 7.1 пояснений) сформирован в сумме 56 тыс. руб. Дебиторская и кредиторская задолженность

с истекшим сроком исковой давности по состоянию на 31.12.2025 года списана на внереализационные доходы/расходы.

VI. Пояснения к отчету об изменении капитала

Величина уставного капитала Общества по состоянию на 31.12.2025 года оставляет 168 тыс. руб. Уставный капитал полностью оплачен.

В 2025 году дивиденды в пользу участников Общества не выплачивались.

VII. Основные положения учетной политики

Учетная политика Общества определена в соответствии с:

- Налоговым кодексом РФ;
- Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ; ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».
- Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34-н;
- Приказом Министерства финансов Российской Федерации № 94-Н от 31.10.2000 «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкции по его применению» (ред. от 08.11.2010);
- Приказом Министерства финансов Российской Федерации №66-н от 02.07.2010 «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- Приказом Министерства финансов Российской Федерации №124-н от 05.10.2011 «О внесении изменений в формы бухгалтерской отчетности организаций»;
- иными нормативными актами.

Методика ведения бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет ведется в компьютерной программе «1С-8.3» с применением присущих данной программе форм первичных документов и отчетов.

1. Нематериальные активы (НМА) отражаются в учете и отчетности в сумме затрат на их приобретение. Сроком полезного использования считается выраженный в месяцах период, в течение которого предполагается использовать НМА с целью получения экономической выгоды. НМА по которым невозможно определить срок полезного использования, устанавливается равный 10 годам. Амортизация по НМА начисляется линейным способом. Сумму амортизации рассчитывается исходя из срока полезного использования НМА.
2. С 2022 года Общество применяет ФСБУ6/2020, ФСБУ26/2020, ФСБУ25/2018 (упрощенным способом, без дисконтирования), ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».
3. Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданной продукции, работ, товаров, услуг полностью в качестве расходов по обычным видам деятельности.
4. Выручка определяется по мере оказания услуг на дату подписания акта приемки-сдачи оказанных услуг (п. п. 5, 12 ПБУ 9/99).
5. В отчете о движении денежных средств депозиты со сроком размещения менее 1 месяца относятся к денежным эквивалентам. Депозиты со сроком размещения более 1 месяца относятся к финансовым вложениям. (п.23 ПБУ «Отчет о движении денежных средств»)

Методика ведения налогового учета

Налоговый учет ведется в компьютерной программе «1С: Предприятие8.3». Налоговая отчетность предоставляется в электронном виде в соответствии со ст. 80 НК РФ.

Налог на имущество

ООО «Отель Санкт-Петербург» является плательщиком налога на имущество.

Общество является собственником здания гостиницы Санкт-Петербург, расположенному по адресу: 194044, г. Санкт-Петербург, Пироговская наб., д 5/2 Литера А.

В 2025 году налог на имущество рассчитывался в следующем порядке:

- - по ставке 2,2% от остаточной стоимости по объектам, не вошедшим в реестр недвижимого имущества по Санкт-Петербургу. По трем объектам недвижимого имущества, включенным в реестр недвижимого имущества для расчета налога на имущество от их кадастровой стоимости на 2025 год, применяло ставку 1,5%.

Общество в 2025 году применило льготу по налогу на имущество к трем объектам недвижимого имущества, включенным в реестр недвижимого имущества для расчета налога на имущество от их кадастровой стоимости. Основание для применения льготы по налогу на имущество: Закон Санкт-Петербурга от 14.07.1995 года №81-11 "О налоговых льготах", статья 11-1, пункт 2-5. Организации, включенные в реестр МСП, вправе уменьшить сумму налога, по объектам недвижимого имущества, подлежащих налогообложению исходя из кадастровой стоимости, при условии, что площадь этих объектов в пределах от 500 кв. м. до 1 000 кв. м. ООО "Отель Санкт-Петербург" с 01.01.2025 года по 10.07.2025 года состояло в реестре МСП. Льготу по Объектам недвижимого имущества, подлежащих налогообложению исходя из кадастровой стоимости, применило в 1 полугодии 2025 года, в размере 50% от исчисленного налога по ставке 1,5%. Сумма льготы составила 608 тыс. руб.

Налог на имущество за 2025 год, с учетом льготы, исчислен в размере 13 655,2 тыс. руб.

Земельный налог

Общество владеет земельным участком, расположенным под зданием гостиницы Отель Санкт-Петербург по адресу г. Санкт-Петербург, Пироговская наб. д.5/2 Литер А. Площадь земельного участка 18 391 кв. метра. Кадастровая стоимость земельного участка составляет 696 719 952,46 рублей. Ставка по земельному налогу в 2025 году составляла 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Льгота по земельному налогу не применялась. Земельный налог за 2025 год начислен в размере 10 450,8 тыс. руб.

Транспортный налог

Общество владеет транспортными средствами и является плательщиком транспортного налога.

За 2025 год транспортный налог начислен в размере 18,2 тыс. руб.

НДС

ООО «Отель Санкт-Петербург» в 2025 году применяло общий режим налогообложения и являлось плательщиком налога на добавленную стоимость (НДС).

Налоговая база по НДС согласно требованиям главы 21 НК РФ, т.е. выручка от реализации товаров (работ, услуг) определяется в соответствии с п.1. ст.146 НК РФ и ст.167 п.1 НК РФ. по мере оказания услуг на дату подписания акта приемки-сдачи оказанных услуг.

Обществом ведется раздельный учет операций:

-подлежащих налогообложению и не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения) согласно п.4 ст. 170 НК РФ.

-подлежащих налогообложению по ставкам, утвержденным Законодательством.

Общество применяет правило «5 процентов». К вычету принималась сумма входного НДС (абз.9 п. 4 ст.170 НК) в случае, если доля совокупных расходов на производство

товаров (работ, услуг), не облагаемых НДС, не превышала 5% от общей величины расходов по всем видам деятельности.

Уплата НДС производится по итогам каждого налогового периода по 1/3 ежемесячно в течение 3-х месяцев по истечении налогового периода. Декларация подается ежеквартально.

Оформление журнала учета счетов-фактур, книг продаж и покупок, а также дополнительных листов к ним ведется с использованием бухгалтерской программы «1С: Предприятие-8.3».

За 2025 год НДС к уплате составил 101 423,5 тыс. руб.

Налог на прибыль

ООО «Отель Санкт-Петербург» является плательщиком налога на прибыль.

В 2025 году исчисление налога на прибыль производилось исходя из ставки налога и фактически полученной прибыли, рассчитываемой нарастающим итогом с начала налогового периода до окончания соответствующего отчетного квартала на основе данных, сформированных в налоговом учете.

Величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом сумма авансовых платежей, подлежащая уплате в бюджет, определяется по 1/3 ежемесячно исходя из прибыли, полученной за предыдущий квартал.

Ставка налога на прибыль в 2025 году составляла 25%.

Налог на прибыль за 2025 год составил 92 741,0 тыс. руб.

В 2025 году для целей налогового учета Общество не создавало резерв на оплату отпусков.

В 2025 году Общество не создавало резерв на ремонт основных средств.

Для целей налогового учета Общество создавало резерв по сомнительным долгам покупателей:

Расчет размера резерва производился исходя из сроков задержки платежей в следующем порядке:

- По задолженностям сроком менее 45 календарных дней резерв не создавать;
- По задолженностям сроком от 45 до 90 календарных дней создавать резерв в размере 50% от суммы задолженности;
- По задолженностям сроком от 90 календарных дней создавать резерв в размере 100% от суммы задолженности;

Резерв по сомнительным долгам не должен превышать 10% от выручки организации (без учета НДС) за отчетный (налоговый) период.

Резерв сомнительных долгов между взаимозависимыми юридическими и физическими лицами не создавался.

Общество применяет Амортизационную премию в размере 30% первоначальной стоимости основных средств и расходов по достройке, дооборудованию, модернизации, реконструкции в отношении основных средств, относящихся к третьей – седьмой амортизационным группам. В отношении основных средств, относящихся к другим группам, применяется амортизационная премия в размере 10%.

Активы (объекты) со сроком службы, превышающим 12 месяцев, включаются в состав материально-производственных запасов, если их первоначальная стоимость не превышает 100 тыс. рублей, стоимость Активов списывается в затраты при передаче в эксплуатацию.

При расчете процентов для целей налогового учета между взаимозависимыми лицами Общество применяло предельный размер % (ключевая ставка ЦБ РФ *1,8), по контролируемой задолженности расчет процентов производился с учетом коэффициента капитализации.

В 2025 году Общество применяло положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02.

На 31.12.2024 года Общество произвело пересчет отложенных налоговых активов и обязательств по ставке налога на прибыль 25%.

Прибыль за 2025 год до налогообложения по данным бухгалтерского учета составила 577 370,3 тыс. руб., Условный налог на прибыль, без учета налоговых разниц, составил 144 343 тыс. руб.

Расшифровка временных и постоянных разниц, повлиявших на исчисленный налог на прибыль за 2025 год.

Наименование актива/обязательства	Налогооблагаемая база(тыс.руб.) + увеличение налога, (-) уменьшение налога	Сумма налога на прибыль (тыс. руб.) (+)увелич, (-) уменьшение
<i>Курсовые разницы</i>	-67,0	-16,8
<i>Страхование гражданской ответственности, страхование непредвиденных расходов по локализации и ликвидации ЧС</i>	53,6	13,4
<i>Списание дебиторской задолженности</i>	30,3	7,6
<i>Восстановление амортизации по безвозмездно полученному имуществу</i>	-1 588,5	-397,1
<i>Штрафы, пени к уплате</i>	19,7	4,9
<i>Материальная помощь</i>	40,2	10,0
<i>Амортизация</i>	-9 101,5	-2 275,4
<i>Амортизационная премия</i>	-9 581,0	-2 395,3
<i>ППА аренда (амортизация земельных участков)ФСБУ 25/2018</i>	12 013,0	3 003,3
<i>Нотариальные услуги</i>	201,4	50,4
<i>Резерв по сомнительным долгам</i>	20,0	5,0
<i>Содержание служебного транспорта</i>	4,7	1,2
<i>Имущественный взнос</i>	- 200 000	-50 000,0
<i>Реализация финансовых вложений</i>	7,7	1,9
<i>Оценочное обязательство (резерв отпусков)</i>	1 540,7	385,2
ИТОГО	-206 406,7	-51 601,7

Расшифровка Отложенных налоговых активов (ОНА) и отложенных налоговых обязательств (ОНО) по состоянию на 31.12.2025 года.

Наименование актива/обязательства	№ Строки баланса	Сумма отложенного налога на прибыль (тыс. руб.)	Причины образования расхождений между б/учетом и н/учетом
I.Отложенные налоговые активы (код строки 1180)		8 549,9	
1)Оценочное обязательства и резервы		1 161,7	В н/учете резерв на оплату отпусков не создается.
2) Арендные обязательства		7 310,9	В б/учете аренда по ФСБУ 25/2018
4) Расходы будущих периодов		42,9	Курсовые разницы
4)Основные средства		34,4	Применение амортизационной премии в н/учете , капитальные ремонты
II. Отложенные налоговые обязательства (код строки 1420)		60 742,3	
1) Доходы будущих периодов		37,2	Курсовые разницы
2) Основные средства		60 705,1	Применение амортизационной премии в н/учете, ППА по аренде ФСБУ 25/2018

Просроченная задолженность по налогам и сборам перед бюджетом и внебюджетными фондами на 31.12.2025 года отсутствует.

VIII. Финансовая деятельность

Показатели за 2025 год (В тысячах рублей)

Продажи	664 792
Прибыль	480 335
Чистые активы	1309 665

Анализ показателей

Коэффициент текущей ликвидности	4.36
---------------------------------	------

Коэффициент быстрой ликвидности	4.08	
Коэффициент абсолютной ликвидности	3.34	
Коэффициент наличия собственных средств	0,73	
Рентабельность продукции	57,53	%
Рентабельность компании	72,25	%
Рентабельность активов	26,70	%
Рентабельность продаж	135,46	%

Устойчивое финансовое положение. Кредитоспособность не вызывает сомнений.

IX. Информация о прекращаемой деятельности

Уполномоченным органом Общества решения о прекращении части деятельности Общества на отчетную дату не принято.

X. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности нет.

XI. Информация о существенных ошибках предшествующих лет, исправленных в отчетном году

В текущем периоде существенных ошибок, допущенных до начала самого раннего из представленных в бухгалтерской отчетности за текущий отчетный год предшествующих отчетных периодов не выявлено.

XII. Условные факты хозяйственной деятельности

Условные факты отчетного года отсутствуют.

XIII. Непрерывность деятельности

В феврале 2022 года отдельными странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из разных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий.

По нашему мнению, указанные события не окажут негативного влияния на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде в результате колебаний курса рубля и сложностей с поставками импортных товаров.

Исполнительный директор

Главный бухгалтер



Петелин А.Б.

Архипова Г.Н.