

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к годовому бухгалтерскому балансу,**  
**отчету о финансовых результатах**  
**АО «ОТЕЛЬ «ЗВЕЗДНЫЙ»**  
**за 2022 год**

**1. Основные сведения об организации**

Полное наименование: Акционерное общество «ОТЕЛЬ «ЗВЕЗДНЫЙ»,

Юридический адрес: 354065, Краснодарский край, город Сочи, ул. Гагарина, 5;

Фактический адрес: 354065, Краснодарский край, город Сочи, ул. Гагарина, 5;

Дата государственной регистрации: «28» декабря 1993 г.

ОГРН: 1022302919429

ИНН: 2320022367

КПП: 232001001

ОКВЭД: 55.10 «Деятельность гостиниц и прочих мест»

Зарегистрировано в ГНИ по Центральному району города Сочи «19» января 1994 г. свидетельство № 0073455

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете».

Основной вид деятельности Общества: Гостиничное хозяйство.

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2022 г. не возникало.

Численность работающих на конец отчетного периода составила 197 человек.

Состав членов исполнительных и контрольных органов организации:

Исполняющий обязанности генерального директора –

Масхулия Этери Годердзиевна с 02.12.2014 г.

Главный бухгалтер - Дибцева Валентина Николаевна

## Информация об аудиторе Общества:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Интерком -Аудит».

Место нахождения: 125124, г. Москва, 3-ья ул. Ямского поля, д.2 корп. 13, эт. 7 ком. 6

1. Свидетельство о регистрации № 164 595 регистрационной палатой, г. Москвы.

2. Свидетельство ЕГРЮЛ о создании юридического лица путем реорганизации в форме преобразования серия 77 № 015310148, выдано Межрайонной Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, от 01.07.2013 г.

ООО «Интерком-Аудит» включен в реестр аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «содружество» за основным регистрационным номером 11606074492 от 15 декабря 2016 г.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2022 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

**Уставный капитал** (строка 1310 бухгалтерского баланса) в 2022 году не изменился, на конец отчетного периода составил — 8 410 тыс. руб. что составляет 8 410 тыс. штук обыкновенных бездокументарных акций. Номинальная стоимость 1 акции 1 рубль.

**Добавочный капитал (без переоценки)** (строка 1350 бухгалтерского баланса) в 2022 году не изменился, на конец отчетного периода составил – 4 341 852 тыс. руб.

**Резервный капитал (строка 1360 бухгалтерского баланса)** в 2022 году изменился. В соответствии с учредительными документами резервный капитал составляет 10% от Уставного капитала.

## 2. Выручка (доходы) от реализации

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции признается по мере готовности работы, услуги, продукции или по завершении выполнения работы, оказания услуги, в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Доходы от реализации в 2022 году составили 473 011 тыс. руб. (без НДС) – строка 2110 Отчета о финансовых результатах.

Доходы за прошлые отчетные периоды составили (без НДС):

- 2021 год — 412 836 тыс. руб.
- 2020 год – 253 955 тыс. руб.
- 2019 год - 280 561 тыс. руб.

Для целей бухгалтерского учета сумма доходов за 2022 год, связанных с реализацией, составила 473 011 тыс. руб. (без НДС)

Увеличение выручки в 2022 АО "Отель "Звездный" на 60 175 тыс. руб.(15%) связано с тем, что Общество продолжает применять льготу по НДС в части реализации услуг населению—по организации и проведению физкультурных, физкультурно-оздоровительных и спортивных мероприятий как индивидуально, так и под руководством тренера, которые не облагаются НДС согласно письму Минфина России от 3 февраля 2015 г. № 03-07-07/4071. и статьи 149 Налогового кодекса, п.п. 14.1. п.2.

–Сумма НДС за 2022 год, оставшаяся в доходах Общества по Фитнес-центру», составила -22 259 тыс. руб. (133 555 тыс. руб. доходы, не облагаемые НДС).

Так же, увеличение выручки в 2022 году АО «Отель «Звездный» связано с тем, что Общество с 1 июля 2022 года применяет ставку НДС «0» на услуги от проживания. Согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона от 26 марта 2022 г. № 67-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и статью 2 Федерального закона "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации" (далее - Федеральный закон № 67-ФЗ) пункт 1 статьи 164 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) дополнен подпунктом 19, на основании которого услуги по предоставлению мест для временного проживания в гостиницах и иных средствах размещения подлежат налогообложению налогом на добавленную стоимость по налоговой ставке в размере 0 процентов.

Сумма НДС с 1 июля 2022 год, оставшаяся в доходах Общества по статье «доходы от проживания», составила -29 025 тыс. руб. (174 153 тыс. руб. доходы, облагаемые по ставке НДС «0» процентов).

Увеличение выручки в 2022 году АО «Отель «Звездный» связано с тем, что 2022 году увеличилась загрузка гостиницы на 2% по сравнению с 2021 годом. Загрузка за 2022 год составила- 51%, за 2021 год-49%, за счет увеличения стоимости номера на 23% (среднегодовой тариф за номер: 2021год -9 156 руб. 2022 год- 11 450руб.)

### **3. Расходы, связанные с реализацией.**

Управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (п.9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»).

Себестоимость продаж, связанные с реализацией в 2022 году, составили 407 303 тыс. руб. (без НДС), в том числе строки 2120 «Отчета о финансовых результатах»:

3.1 Себестоимость продаж за 2022 строка 2120 «Отчета о финансовых результатах» (без НДС):

<b>Наименование затрат</b>	<b>Отчет о финансовых результатах (БУ) тыс. руб.</b>	<b>Налог на прибыль ( НУ) тыс. руб.</b>
Агентское вознаграждение	20 334	20 334
Амортизация (прямая)	<b>64 194</b>	<b>60 590</b>
Амортизация аренда земельных участков (ФСБУ25/2018)	<b>4 415</b>	<b>10 388</b>
Анимационная программа, организация мероприятий	895	895
Аренда спортивного инвентаря и иного оборудования	53	53
Аудиторская проверка финансовой (бухгалтерской) отчетности	80	80
Благоустройство территории	75	75
Водоотведение (прием и транспортировка) ливневых сточных вод	68	68
Водопотребление и водоотведение (вода+канализация)	2 422	2 422
Вознаграждение за использование фонограмм, авторское вознаграждений	144	144
Вывоз ТБО	1 912	1 912
Газопотребление	3 109	3 109
Гидрометинформация	1	1
Дератизация и дезинфекция -2 корпус	461	461
Доставка груза	198	198
Заработная плата основное	105 439	105 439
Заработная плата основное (резерв отпусков)	7 462	7 462
Отчисление на социальные нужды	31 391	31 391
Отчисление на социальные нужды(резерв)	2 242	2 242
Изготовление рекламных материалов	2	2
Инвентарь (ТМЦ), переданный в эксплуатацию	7 052	7 052
Информационно-справочные материалы	215	215
Клининговые услуги, вспомогательные расходы	6 605	6 605
Командировочные расходы	128	128
Коннектор	4	4
Консультационные услуги	55	55
Курьерские и почтовые расходы	42	42
Мониторинг и чистка акватории пляжа и гидротехнических сооружений, размещение НТО	250	250
Мониторинг работы фитнеса	4 767	4 767
Налог на имущество	34 907	34 907
Обслуживание автотранспорта	247	247

Обслуживание кассового оборудования	88	88
Обслуживание компьютерной и иной техники	955	955
Охрана	9 708	9 708
Охрана труда, оценка условий труда	506	506
Подбор персонала	133	133
Подготовка кадров	354	354
Право на программное обеспечение	624	624
Продукты питания (шведский стол)	22 524	22 524
Проектные работы (подготовка документации)	65	65
Расходы на защиту от коронавируса	89	89
Расходы на содержание точки продаж	12 876	12 876
Регистрация домена	25	25
Рекламные услуги, контент, сайт	958	958
Светильник трековый	149	149
Себестоимость продуктов питания	6 513	6 513
Сертификация, оформление лицензий и инспекционный контроль	144	144
Сопровождение прочего программного обеспечения	5	5
Сопровождение систем продаж (Красота, FitnessBox)	941	941
Сопровождение систем управления отелем (Logus, Fidelio, CRM, дистрибьюция номеров)	1 764	1 764
Сопровождение учетных системы (1С)	3 039	3 039
Списание канцелярских товаров	257	257
Страхование автотранспорта	24	24
Страхование имущества	3	3
Текущий ремонт зданий	9 714	9 714
Теплопотребление	679	679
Техническое обслуживание	14 789	14 789
Транспортный налог	7	7
Услуги по найму автотранспорта	117	117
Услуги по расчету за негативное воздействие	139	139
Услуги связи	1 998	1 998
Услуги телевидения	128	128
Утилизация пищевых отходов	24	24
Химический анализ воды, почвы, сточных вод	487	487
Электроэнергия	18 307	18 307
<b>Строка 2120 «Отчет о финансовых результатах»</b>	<b>407 303</b>	<b>409 672</b>

### 3.2 Управленческие расходы за 2022 год (без НДС):

Наименование затрат	Отчет о финансовых результатах (БУ) тыс. руб.	Налог на прибыль( НУ) тыс. руб.
Заработная плата АУП	34 719	34 719
Заработная плата АУП (резерв отпусков)	3 631	3 631
Отчисление на социальные нужды	9 963	9 963
Отчисление на социальные нужды(резерв)	1 027	1 027
<b>Строка 2220 «Отчет о финансовых результатах»</b>	<b>49 340</b>	<b>49 340</b>

Всего расходы по бухгалтерскому учету за 2022 год составили 456 643 тыс. руб. (407 303+49 340)

Всего расходы по налоговому учету за 2022 год составили 459 012тыс.руб (409 672+49 340), уменьшающие сумму доходов от реализации.

Сумма разницы между БУ и НУ, в размере 2 369 тыс. руб., образовалась в связи:

- на сумму +3 604 тыс. руб. в связи с различиями учета амортизации объектов основных средств для целей налогового и бухгалтерского учета. Срок полезного использования – это тот период, в течение которого основное средство служит организации ([п. 1 ст. 258 НК РФ](#)). В бухучете срок полезного использования устанавливается исходя из ожидаемых сроков использования и износа ([п. 20 ПБУ 6/01](#)).
  - на сумму (-5 976) тыс. руб. связана с применением с 31.12.2021 года ФСБУ25/2018 в БУ амортизация начисляется на приведенную стоимость двух земельных участков, а НУ амортизация начисляется на номинальную стоимость двух земельных участков. Приведенная стоимость двух земельных участков- 110 384 тыс. руб. (в год 110 384/25 лет= **4 415** тыс. руб.).
- Номинальная стоимость двух земельных участков -259 696 тыс. руб., определена, согласно договора арендной платы двух земельных участков на 2022 год – **10 388** тыс. руб. (номинальная стоимость - 10 388 x25 лет = 259 696 тыс. руб.).

Справочно:

Расходы по БУ , связанные с реализацией за прошлые отчетные периоды, составили (без НДС):

- 2021 год - 436 419 тыс. руб.;
- 2020 год - 376 027 тыс. руб.;
- 2019 год - 421 332 тыс. руб.

#### 4. Финансовый результат, полученный от основных видов деятельности, строка 2200 «Отчета о финансовых результатах»

Финансовый результат, полученный от основных видов деятельности в 2022 году, составил – прибыль - 16 366 тыс. руб., в 2021 году составил убыток –23 580 тыс. руб.

Структура затрат за 2022 г.

- амортизация – 16 % в структуре затрат. Высокая амортизация связана с вводом в 2014 г в эксплуатацию нового корпуса "Звёздный 2";
- налог на имущество - 9 % в структуре затрат.
- заработная плата со страховыми взносами - 34 % в структуре затрат.
- техническое обслуживание - 4 %, в структуре затрат.
- электроэнергия- 4 % в структуре затрат.
- агентское вознаграждение- 5 % в структуре затрат.

Увеличение затрат в 2022 году по отношению к 2021 составило – 10 289 тыс. руб. или на 3%. Это связано с текущей деятельностью, с увеличением загрузки гостиницы (на 2%), с повышением цен на коммунальные услуги и закупочных цен на продукты для общепита.

#### 5. Прочие доходы, строка 2340, 2320 «Отчета о финансовых результатах»

5.1 Сумма прочих доходов в 2022 году строка 2340 «Отчета о финансовых результатах» составила в БУ 5 093 тыс. руб., в НУ-5 525 тыс.руб., в том числе:

Наименование статей доходов	Отчет о финансовых результатах (БУ) тыс. руб.	Налог на прибыль( НУ) тыс. руб.
Заккрытие резервов по сомнительным долгам	3 941	4 373
Прочие доходы	288	288
Списание задолженности с истекшим сроком давности	864	864
<b>Итого</b>	<b>5 093</b>	<b>5 525</b>

5.2 Сумма процентов к получению, строка 2320 «Отчета о финансовых результатах», в 2022 году составила 5 014 тыс. руб.

Наименование дохода	Отчет о финансовых результатах (БУ) тыс. руб.	Налог на прибыль( НУ) тыс. руб.
Проценты к получению (размещение депозитов на счетах)	5 014	5 014
<b>Итого</b>	<b>5 014</b>	<b>5 014</b>

Всего прочие доходы за 2022 год в бухгалтерском учете составили -10 107 тыс. руб.

Для целей налогового учета внереализационные доходы составили –10 539 тыс. руб. Разница составила - 432 тыс. руб.

1. Формирование резервов по сомнительным долгам - 432 тыс. руб.

## 6. Прочие расходы, строка 2350 ,2330 «Отчет о финансовых результатах»

6.1. Сумма прочих расходов в 2022 году, строка 2350 «Отчета о финансовых результатах» составила в БУ 14 733 тыс. руб., в НУ 13 781 тыс.руб., в том числе:

Прочие расходы	Отчет о финансовых результатах (БУ) тыс. руб.	Налог на прибыль( НУ) тыс. руб..
Банковское обслуживание	338	338
Ведение реестра акционеров, членские взносы, аффилир. лиц.	213	213
Госпошлина	99	99
Использование личного автомобиля	14	0
Возмещение расходов на транспорт	33	0
Материальная помощь	650	0
Погрешность расчета себестоимости	65	65
Списание задолженностей прошлых лет	64	64
Списание задолженностей прошлых лет (не НУ)	87	0
Списание НДС	3 748	3748
Формирование резервов по сомнительным долгам	4 556	4 388
Штрафы, пени и неустойки	550	550
Эквайринг, расход	3 993	3 993
Списание основных средств	323	323
<b>Итого</b>	<b>14 733</b>	<b>13 781</b>

6.2 Сумма процентов к уплате, строка 2330 «Отчета о финансовых результатах», в 2022 году составила 8 955 тыс. руб.

Наименование расхода	Отчет о финансовых результатах (БУ) тыс. руб.	Налог на прибыль( НУ) тыс. руб.
----------------------	---	---------------------------------



Проценты к уплате начисление процентов по аренде земли (ФСБУ 25/2018)	8 955	0
<b>Итого</b>	<b>8 955</b>	<b>0</b>

Всего расходы за 2022 год в бухгалтерском учете составили – 23 688 тыс. руб.

Для целей налогового учета внереализационные расходы составили 13 781 тыс. руб.

Возникшая разница в учете расходов 9 907 тыс.руб., уменьшающих сумму доходов от реализации, для целей бухгалтерского и налогового учета образовалась в связи с применением ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Сумма разницы между БУ и НУ в размере 9 907 тыс. руб. представляет собой постоянную разницу, которая сложилась из следующих расходов, не принимаемых для целей НУ:

1. Материальная помощь - 650 тыс. руб.
2. Формирование резервов по сомнительным долгам - 168 тыс. руб.
3. Списание задолженностей прошлых лет (не НУ) - 87 тыс. руб.
4. Использование личного транспорта - 14 тыс. руб.
5. Возмещение расходов на транспорт - 6 тыс. руб.
6. Проценты к уплате начисление процентов по аренде  
земли (ФСБУ 25/2018) - 8 955 тыс. руб.

## 7. Расчеты по налогу на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Финансовый результат для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составил:

- Доходы от реализации - 473 011 тыс. руб.
- Внереализационные доходы 10 539 тыс. руб.
- Расходы, уменьшающие доходы 459 012 тыс. руб.

**- Внереализационные расходы**

**13 781 тыс. руб.**

**- прибыль**

**- 10 758 тыс. руб.**

Ставка налога на прибыль в 2022 году составила 20%. С учетом суммы убытка или части убытка, уменьшающую налоговую базу за отчетный (налоговый) период (строка 150 Приложение 4 к Листу 02 декларации НП) - **5 379** тыс. руб. (50% от прибыли), сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2022 год составила - **1 076** руб.  $((10758-5379) \times 20\%)$

Отчет о финансовых результатах за 2022 год

		за 2021 г.	за 2021 г.
1	2	3	4
Выручка (нетто) от продаж	2110	473 011	412 839
Себестоимость реализации	2120	-407 303	-397 014
<b>Валовая прибыль</b>	2100	65 708	15 825
Коммерческие расходы	2210	0	0
Управленческие расходы	2220	-49 340	-39 405
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	2200	16 308	-23 580
Проценты к получению	2320	5 014	1 150
Проценты к уплате	2330	-8 955	0
Прочие доходы	2340	5 093	1 097
Прочие расходы	2350	-14 733	- 8 996
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	2300	2 787	-30 329
Текущий налог на прибыль	2410	-834	6 141
в т. ч.: текущий налог на прибыль	2411	-1 076	0
отложенный налог на прибыль	2412	242	6 141
Прочие	2460	0	0
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	2400	<b>1 953</b>	<b>-24 188</b>

Текущий налог на прибыль строка 2410 «Отчета о финансовых результатах» -1 076 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль в 2022 году, строка 2412 «Отчета о финансовых результатах» - 242 тыс. руб.;

Сумма убытка для целей исчисления налога на прибыль, который перенесен на будущие периоды – 2 800 099 тыс. руб.

## **8. Финансовый результат хозяйственной деятельности**

Финансовый бухгалтерский результат, полученный в 2022 году, строка 2400 «Отчета о финансовых результатах», составил – прибыль 1 953 тыс. руб. (до налогообложения 2 787 тыс. руб. - строка 2300 «Отчета о финансовых результатах»).

При этом, в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» учитываются отклонения между данными бухгалтерского и налогового учета, способные повлиять на размер налогооблагаемой прибыли в будущих периодах: перенос убытка, амортизационные начисления, резерв отпусков.

Базовая прибыль (убыток) на акцию составила – (+0,23 руб.)

Разводненная прибыль (убыток) на акцию составила - (+ 0,23 руб.)

## **9. Сведения об учетной политике организации**

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона №129-ФЗ от 21.11.1996г. «О бухгалтерском учете и требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика Общества утверждена 31 декабря 2020 г приказ № 47.

В связи с вступлением в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» внесены, соответствующие изменения в Учетную политику Общества на 2022 год.

**1.В соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства»** (Приказ №53 от 31.12.2021 г Об изменении в учетную политику в связи с применением ФСБУ 6/2020) внесены изменения по основным средствам:

Первоначальная стоимость ОС Общества погашается линейным способом по нормам амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования ОС согласно Классификации ОС, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. № 1, с учетом изменений, внесенных Постановлением Правительства РФ от 07.07.2016 г. № 640. Классификатор основных фондов имеет кодировку ОК 013-2014 (СНС 2008), утвержденный Приказом Росстандарта № 2018-ст 12.12.2014г.

Приобретение основных средств, бывших в употреблении, определяется по сроку полезного использования, уменьшенным на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.

Активы, в отношении которых выполняются условия, служащие основанием для принятия их к бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу в соответствии с п. 5 ПБУ 6/01 отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов и списываются в состав расходов по мере отпуска в эксплуатацию.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020.

Основные средства свыше 100 000 рублей признаются в налоговом учете амортизируемыми в соответствии с п.1 ст.257 НК РФ.

Общество не создает резерва на ремонт ОС.

Затраты по ремонту основных средств, включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) отчетного периода.

Инвентаризация ОС производится 1 раз в 3 года.

**2. В соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (Приказ №54 от 31.12.2021 г Об изменении в учетную политику в связи с применением ФСБУ 25/2018) добавлен новый раздел «Учет аренды»:**

Первоначальная стоимость аренды двух земельных участков определена из расчета суммы арендной платы на 2022 год (10 387 825,53 рублей в год) . Срок аренды земельных участков по договору 1080 от 09.09.1998 г. 49 лет. С 01.01. 2022 срок аренды 25 лет (300 месяцев) .

Расчет первоначальной стоимости аренды земельного участка 10 387 825,53 руб. x 25 лет = **259 695 638,25** рублей, в том числе :

-Земельный участок 3511 м2, КН 23:49:0203023:15 (Гостиница)- 88 755,87 руб. x12 месяцев x 25 лет=**26 626 761** руб.

- Земельный участок 12980 м2, КН 23:49:0203025:22 (Гостиница)- 776 896,25 x12 месяцев x 25 лет=**233 068 875** руб.

Ставка дисконтирования. Совет директоров ЦБ принял решение 17.12.2021 года увеличить размер ключевой ставки до 8,5% на 2022 год. Для дисконтирования право арендной платы на землю применена ставка 8,5%.

Сумма приведенной стоимости земельного участка 3511 м2, КН 23:49:0203023:15 Гостиница определена из расчета справки начисления процентов (ставка дисконтирования 8,5%):

- первоначальная стоимость земельного участка -26 626 761 рублей.
- сумма приведенной стоимости – 11 317 780 рублей;
- начисленные проценты - 15 308 981 рублей;

Сумма приведенной стоимости земельного участка 12980 м2, КН 23:49:0203023:15 Гостиница определена из расчета справки начисления процентов (ставка дисконтирования 8,5%):

- первоначальная стоимость земельного участка – 233 068 875 рублей.
- сумма приведенной стоимости – 99 066 582 рублей;
- начисленные проценты - 134 002 293 рублей;

При применении ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» 31 декабря 2021 года, после сдачи годового баланса за 2021год, были изменены остатки на 31.12.2021, в следующих бухгалтерских формах:

## 1. Форма №1 «Бухгалтерский баланс»

		Применение ФСБУ20/2020,ФСБУ 25/2018 31.12.2021г.	Сданный баланс за 2021 год		в том числе	
Наименование показателя		На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2021 г.	Отклонения	по ФСБУ 6/2020	по ФСБУ 25/2018
<b>АКТИВ</b>						
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>						
Нематериальные активы		1110	-	-		
Результаты исследований и разработок		1120	-	-		
Нематериальные поисковые активы		1130	-	-		
Материальные поисковые активы		1140	-	-		
		1150	1 758 309	1 644 815	113 494	3 110
	в том числе:					
	Основные средства в организации	11501	1 647 925	1 644 815	3 110	3 110
	Права пользования активами	11502	110 384	-	110 384	
Доходные вложения в материальные ценности		1160	-	-		
Финансовые вложения		1170	-	-		
Отложенные налоговые активы		1180	597 969	575 893	22 076	22 076
Прочие внеоборотные активы		1190	-	-		
Итого по разделу I		1100	2 356 277	2 220 708	135 570	
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>						
Запасы		1210	13 874	13 874		
	в том числе:					
	Материалы	12101	9 784	9 784		
	Брак в производстве	12102	-	-		

	Расходы будущих периодов	12103	1 553	1 553			
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-			
	в том числе:						
	НДС по приобретенным услугам	12201	-	-			
	Дебиторская задолженность	1230	5 688	5 688			
	в том числе:						
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	4 074	4 074			
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	1 226	1 226			
	Расчеты по налогам и сборам	12303	110	110			
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-			
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-			
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	-	-			
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12307	255	255			
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12308	22	22			
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 862	1 862			
	в том числе:						
	Депозитные счета	12401	1 862	1 862			
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	35 435	35 435			
	в том числе:						
	Касса организации	12501	314	314			
	Операционная касса	12502	40	40			
	Расчетные счета	12503	35 065	35 065			
	Переводы в пути	12504	17	17			
	Прочие оборотные активы	1260	10	10			
	в том числе:						
	Расходы будущих периодов	12601	10	10			
	Итого по разделу II	1200	56 869	56 869			
	<b>БАЛАНС</b>	1600	<b>2 413 146</b>	<b>2 277 577</b>	<b>135 570</b>	<b>3110</b>	<b>132 460</b>

		Применение ФСБУ20/2020,ФСБУ 25/2018 31.12.2021г.	Сданный баланс за 2021 год		в том числе	
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2021 г.	Отклонения	по ФСБУ 6/2020	по ФСБУ 25/2018
<b>ПАССИВ</b>						
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>						
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	8 410	8 410	0		
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320					
Переоценка внеоборотных активов	1340	32 625	32 625	0		
	в том числе:					

	Переоценка прочих внеоборотных активов	13401					
Добавочный капитал (без переоценки)		1350	4 341 852	4 341 852	0		
	в том числе:						
	Средства, полученные от акционеров в связи с увеличением УК до регистрации соответствующих документов	1351					
	Добавочный капитал без переоценки	1352	4 341 852	4 341 852	0		
Резервный капитал		1360	1 010	1 010	0		
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		1370	-2 356 474	-2 358 922	2 448	2 448	
Итого по разделу III		1300	2 027 423	2 024 975	2 448	2 448	
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Заемные средства		1410					
Отложенные налоговые обязательства		1420	24 957	2 220	22 737		22 737
Оценочные обязательства		1430					
Прочие обязательства		1450	108 952		108 952		108 952
	Обязательства по аренде земли (ФСБУ 25/2018)	1451	108 952		108 952		108 952
Итого по разделу IV		1400	133 909	2 220	131 689		131 689
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Заемные средства		1510					
Кредиторская задолженность		1520	238 154	238 154	0		
	в том числе:						
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	9 624	9 624	0		
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	12 757	12 757	0		
	Расчеты по налогам и сборам	15203	15 379	15 379	0		
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	2 720	2 720	0		
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	4 588	4 588	0		
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	193 086	193 086	0		
Доходы будущих периодов		1530			0		
Оценочные обязательства		1540	12 227	12 227	0		
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	12 227	12 227	0		
Прочие обязательства		1550	1 433		1 433		
	Обязательство по аренде земли (ФСБУ 25/2018)		1 433		1 433		1 433
Итого по разделу V		1500	251 815	250 382	1 433		1 433

БАЛАНС	1700	2 413 147	2 277 577	135 570	2 448	133 122
--------	------	-----------	-----------	---------	-------	---------

**Валюта Актива баланса, строка 1600, увеличилась на 135 570 тыс. руб.,**

**в том числе:**

**1.Раздел 1«Внеоборотные активы» Строка баланса 1100 «Итого по разделу 1» увеличилась на сумму- 113 494 тыс. руб. в том числе:**

**1. Строка баланса 1150 «Основные средства» увеличилась на сумму- 113 494 тыс. руб. а именно :**

**1.1 По строке 11501 «Основные средства организации» увеличение на сумму- 3 110 тыс. руб. По ФСБУ 6/2020 было сделано списание основных средств (счет 01 «основные средства») стоимостью до 100 тыс. руб. на сумму 36 866 тыс. руб. начисленной амортизацией ( счет 02 «амортизация ОС» 33 915 тыс. руб. Доначислена амортизация за счет 84,02 «Убыток, подлежащий покрытию» на сумму 2 950 тыс. руб. Продлен срок эксплуатации ОС на сумму 6 060 тыс. руб. Сумма разницы доначисленной амортизации и продлением срока эксплуатации ОС -3 110 тыс. руб..**

**1.2 По строки 11509 «Права пользования активами» увеличение за счет ввода в актив баланса аренды земельных участков по приведенной стоимости (ФСБУ 25/2018) на общую сумму 110 384 тыс. руб., в том числе:**

**1.2.1 Аренда земельного участка 3511 м2, КН 23:49:0203023:15 (Гостиница) на сумму- 11 318 тыс. руб.**

**1.2.2 Аренда земельного участка 12980 м2, КН 23:49:0203025:22 (Гостиница) на сумму – 99 066 тыс. руб.**

**2. По строке 1180 «Отложенные налоговые активы» увеличились на сумму - 22 076 тыс. руб. (110 384 тыс. руб. (общая приведенная сумма двух участков) x20% НП = 22 076 тыс. руб.).**

**Валюта Пассива баланса, строка 1700, увеличилась на 135 570 тыс. руб.,**

**в том числе:**

**Раздел 111 «Капитал и резервы» Строка баланса 1300 «Итого по разделу 111» увеличилась на сумму- 2 448 тыс. руб. в том числе:**

**1. Строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) увеличилась на сумму- 2 448 тыс. руб. (3 110 тыс. руб.- 662 тыс. руб.) (ФСБУ 6/2020).**



Эта сумма разницы между доначисленной амортизацией и продлением срока эксплуатации ОС- 3 110 тыс. руб.. и исчисленным отложенным налогом на прибыль в сумме 662 тыс. руб. ( $3\,110 \text{ тыс. руб.} \times 20\% = 662 \text{ тыс. руб.}$ )

**Раздел IV. «Долгосрочные обязательства» Строка баланса 1400 «Итого по разделу IV увеличилась на сумму- 133 909 тыс. руб. в том числе:**

1.Строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства» увеличилась на **22 737**тыс. руб. (ФСБУ25/2018.)

Эта сумма отложенного налога на прибыль -662 тыс. руб. и отложенного налогового актива - 22 076 тыс. руб. ( $22\,076 \text{ тыс. руб.} + 662 \text{ тыс. руб.} = 22\,737 \text{ тыс. руб.}$ )

2.Строка 1451 «Обязательство по аренде земли» (ФСБУ 25/2018) увеличение на сумму **108 952** тыс. руб. за счет ввода в актив баланса аренды земельных участков по приведенной стоимости на общую сумму 110 384 тыс. руб., Приведенная стоимость аренды основных средств рассчитана на 25 лет (Срок договора аренды земельного участка до 31.12.2046). Сумма 110 384 тыс. руб. была разделена на две части: долгосрочные обязательства, в сумме -108 952 тыс. руб. (24 года) и краткосрочные обязательства, в сумме 1 433 тыс. руб. (12 месяцев).

**Раздел V. «Краткосрочные обязательства» Строка баланса 1500 «Итого по разделу V увеличилась на сумму- 1 433 тыс. руб. в том числе:**

Строка 1451 «Обязательство по аренде земли» (ФСБУ 25/2018) увеличение на сумму краткосрочных обязательств- 1 433 тыс. руб. (12 месяцев).

## **2.Форма №3 «Отчет об изменении капитала»**

Изменилась строка 3220 «Уменьшение капитала –всего» столбец «Нераспределенная прибыль».

Было на 31.12.2021 сумма убытка за 2021 год- 24 188 тыс. руб.

Стало на 31.12.2021 сумма убытка за 2021 год- 21 740 тыс. руб.

Разница 2 448 тыс. руб. равна разнице строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) формы №1 «Бухгалтерский баланс» - 2 448 тыс. руб. (ФСБУ 6/2020) .

## **Нематериальные активы**

Нематериальные активы не создавались.

Информация об гостиничном комплексе широко представлена в интернете, в том числе на сайте <http://zvezdny.biz>, <http://gk-zvezdny.ru>, <http://zvezdny.net>, <http://hotelzvezdny.com>

Обществом используется:

Доменное имя <http://zvezdny.biz> начиная с 01.03.2013 года, срок использования Обществом доменного имени <http://zvezdny.biz> продлен до 01.03.2025 года.

Доменное имя <http://gk-zvezdny.ru> используется Обществом начиная с 13.06.2017 года, срок использования Обществом доменного имени <http://gk-zvezdny.ru> продлен до 13.07.2023 года.

Доменное имя <http://zvezdny.net>, используется Обществом начиная с 07.08.2014 года, срок использования Обществом доменного имени <http://gk-zvezdny.ru> продлен до 07.08.2023 года.

Доменное имя <http://hotelzvezdny.com>, используется Обществом начиная с 22.03.2016 года, срок использования Обществом доменного имени <http://gk-zvezdny.ru> продлен до 22.03.2024 года.

Затраты на сайт, в случае получения исключительных прав на него, учитываются в составе текущих расходов, на основании п.5 и 7 ПБУ 10/99.

Отсутствие исключительных прав на интернет –сайт означает, что затраты, связанные с его созданием (в т. ч. на хостинг и регистрация доменного имени), не образуют в учете нематериальный актив, т.к. не выполняется условие подп. 6 п.3 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов».

В составе нематериальных активов не отражены расходы на создание интернет площадок, в связи с незначительностью расходов, связанных с их созданием

## **Запасы.**

В связи с вступлением в силу ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 15.11.2019г. N 180н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» (Зарегистрировано в Минюсте России 25.03.2020 N 57837), Обществом внесены изменения в учетную политику на 2021 год в разделы: «Учет запасов», «Учет товаров», «Учет готовой продукции», «Незавершенное производство».

Материально-производственных запасы приходятся по фактической себестоимости, списываются на расходы по средней себестоимости.

Способов изменения оценки МПЗ не планируется.

В составе запасов числятся строительные и расходные материалы, продукты питания, товары, закупленные для осуществления основного вида деятельности

Оценка МПЗ при выбытии осуществляется по средней себестоимости МПЗ.

В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва. В отчетном периоде резерв не создавался, так как при проведении инвентаризации не были выявлены товарно-материальные ценности, утратившие свои потребительские свойства.

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается в соответствии с ПБУ 9/99.

**Затраты на производство учитываются на счетах:**

20 «Основное производство»;

25 «Общепроизводственные расходы»;

26 «Общехозяйственные расходы»

с аналитическим учетом по видам номенклатуры, видам затрат на производство.

**К прямым расходам**, связанным с производством и реализацией товаров собственного производства, а также, выполнением работ и оказанием услуг относятся: заработная плата основного производства; расходы на обязательное пенсионное страхование; себестоимость продуктов питания; расходы связанные напрямую с деятельностью ресторанов и гостиниц.

**Прямые расходы делятся на:**

**1. Прямые затраты по доходам, облагаемым налогом на добавленную стоимость:**

**Корпус №1** - аренда; размещение (проживание (ставка НДС –«0» процентов), штраф за не заезд, штраф за ранний выезд, ранний заезд, поздний выезд) дополнительные услуги (коммунальные услуги, обязательства по обеспечению условий для технической эксплуатации, услуги связи);

**Корпус №2** - размещение (проживание (ставка НДС –«0» процентов), штраф за не заезд, штраф за ранний выезд, ранний заезд, поздний выезд); дополнительные услуги (аренда имущества, помещений, аренда конференц-зала, коммунальные услуги, обязательства по обеспечению условий для тех. эксплуатации, мини- бар, парковка, транспортные услуги, прокат, общественное питание, сервисное обслуживание при оказании услуг общественного питания, обязательства по обеспечению условий для технической

эксплуатации, бар, услуги бизнес-центра, услуги связи, штраф за порчу имущества, прочие услуги);

**Вилла** – до 01.07.2022 г., с 01.07. 2022 –проживание по ставке НДС «0» %, коммунальные услуги;

**Пляжный комплекс** – аренда, сауна, тренажерный зал;

**Общественное питание** - Ресторан-2, Лобби-бар, Гастробар- Библиотек;

**Прачечная** - услуги прачечной;

**СПА комплекс** - массажи, омолаживающие процедуры, ультразвуковая чистка, дарсонваль, банный комплекс, AQUASPA, продажа средств для ухода за телом; **Студия красоты** - аренда помещений;

## **2. Прямые затраты по доходам, освобождаемым от налога на добавленную стоимость:**

**Фитнес-центр** - предоставление в пользование за плату услуг бассейна, предоставление в пользование за плату услуг тренажерного зала с тренером и без тренера, предоставление в пользование за плату услуг универсального зала для занятий физической культурой и спортом.

Прямые расходы учитываются на счете 20 «Основное производство», и в конце месяца списываются на счет 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения» с распределением затрат по видам номенклатуры.

**Косвенные расходы учитываются на счете 25 «Общепроизводственные расходы»** - это расходы, связанные с оказанием услуг нескольких видов (облагаемые налогом на добавленную стоимость и освобождаемые от налога на добавленную стоимость в разрезе подразделений Общества), включаемые в себестоимость услуг с помощью специальных методов, а именно: «Расходы, учтенные на счете 25 «Общепроизводственные расходы», списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90,02 «Себестоимость продаж» пропорционально выручке по видам доходов.

На счете 25 «Общепроизводственные расходы» отражаются следующие виды расходов:

- содержание территории и мест общего пользования (инвентарь, расходные материалы),
- содержание и эксплуатация автотранспорта,
- транспортный налог,
- услуги охраны,

- техническое обслуживание оборудования и общих сетей водоснабжения, канализации и др.,
  - расходные материалы, строительные материалы и др.,
  - обслуживание компьютерных программ, оргтехники;
  - коммунальные услуги;
- расходы будущих периодов.
- амортизация основных средств,
- арендная плата за землю,
  - налог на имущество;
  - услуги сторонних организаций: коммунальные, агентские, текущий ремонт; обслуживание лифтов, пожарной и охранной сигнализации,
  - прочие.

**Управленческие расходы**, учитываемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании отчетного периода списываются непосредственно в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения»).

**Коммерческие и управленческие расходы** признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (п.9 ПБУ 10/99).

Стоимость покупных товаров в бухгалтерском учете формируется исходя из расходов на их приобретение.

При выбытии финансовых вложений их оценка осуществляется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. Депозитные вклады относятся к финансовым вложениям.

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

Неисключительные права на программные продукты и иные аналогичные нематериальные объекты, не являющиеся нематериальными активами согласно ПБУ 14/2007 учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов» и списываются на

затраты ежемесячно равными долями в течение срока действия договора (п.39 ПБУ 14/2007).

В бухгалтерском балансе данные затраты отражаются в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Резервы предстоящих расходов на выплату отпускных признаются оценочным обязательством и отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. Величина оценочного обязательства относится на производственные затраты. Размер оценочного обязательства определяется исходя из всей суммы отпускных, положенных, но не отгулянных сотрудниками на отчетную дату.

Резерв по сомнительным долгам за 2022 год создан на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам». Сумма сомнительной задолженности включается в резерв в зависимости от срока ее возникновения (п. 4 ст. 266 НК РФ):

- ☐ свыше 90 календарных дней – 100% суммы задолженности;
- ☐ от 45 до 90 календарных дней (включительно) – 50% от суммы задолженности;
- ☐ до 45 дней – 0% резерв не создается.

**Полученные займы и кредиты** учитываются в составе долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора.

При сроке погашения, превышающем 12 месяцев – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

**Перевод долгосрочной кредиторской задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную кредиторскую задолженность не производились.**

## **10. Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах**

ОАО «Отель «Звездный» согласно акту приемки объекта капитального строительства от 10.10.2013 г. и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU 233309-979 от 08.11.2013 г., 31 января 2014 год ввел в эксплуатацию корпус «Звездный-2».

При государственной регистрации права корпуса «Звездный-2» оформлено три свидетельства о государственной регистрации права:

- свидетельство серии 23-АМ №571724 от 07.04.2014 г. выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

Краснодарскому краю на нежилое здание общей площадью 16 956,9 кв. м о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.04.2014 г. сделана запись регистрации №23-23-50/016/2014-302;

- свидетельство серии 23-АН №388846 от 18.02.2015 г. выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю на нежилое здание общей площадью 1 091,1 кв. м о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.12.2014 г. сделана запись регистрации №23-23-50/2509/2014-878;

- свидетельство серии 23-АН №388845 от 18.02.2015 г. выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю на нежилое здание общей площадью 781,1 кв. м о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.12.2014 г. сделана запись регистрации №23-23-50/2509/2014-879.

Комплекс «Звездный-2» включает 120 номеров и широкую сервисную инфраструктуру.

Номерной фонд отеля «Звездный-2» представлен следующими видами номеров:

- StandartDouble 24 номеров по 22 кв. м каждый,
- StandartTwin 33 номера по 22 кв. м каждый,
- JuniorSuite 22 номеров по 37 кв. м каждый,
- Junior Suite for disable person 2 номера по 36 кв.м.каждый,
- Superior 4 номера по 38 кв. м каждый,
- DeLux 2 номера по 49 кв. м каждый,
- Lux 27 номеров по 44 кв. м каждый,
- LuxFamily 4 номера по 68 кв. м,
- SuiteFamily 2 номера по 73 кв. м каждый.

На первом-втором этажах комплекса «Звездный-2» расположены ресторан, лобби-бар, банкетный зал и кухня, общей площадью 1082 кв.м и вместимостью гостей до 150 человек.

Конференц-зал, общей площадью 202 м<sup>2</sup>, подразделяется на зал совещаний площадью 132 м<sup>2</sup>, вместимостью от 70-90 человек и 2 комнаты переговоров по 35 м<sup>2</sup>, вместимостью до 20 человек. Зал оборудован кухней, холодильником, гардеробом, высокоскоростной интернет, Wi-Fi.

На момент введения в эксплуатацию комплекса «Звездный-2» не были полностью завершены работы по отделке отдельных помещений и по благоустройству территории. Кроме того, на момент введения объекта в эксплуатацию не были подписаны отдельные акты выполненных строительно-монтажных работ. Таким образом, не представлялось возможным сформировать полную фактическую стоимость строительства. В январе 2014 объект в целях бухгалтерского учета был отнесен в состав основных средств согласно проектно-сметной документации по сметной стоимости 1 882 858 515 руб., в том числе:

- стоимость, подтвержденная первичными учетными документами, составила – 1 182 340 434 руб.;

- стоимость, не подтвержденная первичными учетными документами, составила –700 518 081 руб.

Таким образом, в целях бухгалтерского учета, был сформирован условный актив и условное обязательство в сумме - 700 518 081 руб.. Условный актив в бухгалтерском балансе на 31.12.2014 отражен по строке 1150 «Основные средства», условное обязательство отражено по строке 1520 «Кредиторская задолженность» в сумме нетто, т.е. за минусом материалов переданных подрядчикам на давальческой основе для проведения строительно-монтажных работ, документы об использовании которых от подрядчиков не получены (700 518 081-43 151 719=657 366 362 руб.).

Сумма условного обязательства за период 2014-2018 уменьшилось на сумму подписанных актов выполненных строительно-монтажных работ. В 2 результате на 31.12.2018 :

- стоимость объекта капитального строительства, подтвержденная первичными учетными документами, составила -1 660 614 092,91 рублей,
- величина условного обязательства, не подтвержденная первичными учетными документами, составила— 222 244 415,55 руб.

В 2019 первоначальная стоимость основного средства в бухгалтерском и налоговом учете не изменилось ( 1 882 858 515 рублей).

Однако, сумма условного обязательства уменьшилась на 27 328 684,45 рублей, в том числе:

- за счет принятия к учету строительно- монтажных работ от ООО «Капитал» признанных Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 23.05.2017 г. по делу № А32-46888/2014 от 23.05.2017 - на сумму 26 100 732,44 рублей;

- была произведена комплексная экономическая-строительная экспертиза построенного объекта "Реконструкции 4-го блока и капитального ремонта с дооборудованием 3-го блока ГК с оздоровительным центром "Звездный" по адресу г. Сочи, ул. Гагарина, 5 - на сумму 370 500 рублей;

- была проведена негосударственная экспертиза проектной документации без сметы на строительство объекта реконструкция 4-го блока ГК "Звездный"- на сумму 98 000 рублей;

- на сумму 866 474,51 руб.- списаны строительные материалы. Приказом № 54 от 28.12.2018 была создана комиссия по проверке правильности отражения в бухгалтерском учете давальческих материалов, предоставленных в период строительства нового корпуса здания « Звездный-2» субподрядным организациям в период с 2012-2014. В 2019 году списаны строительные материалы согласно акта б/н от 29.12.2019 г (мрамор Grema Latte 62\*60\*60\*2) на сумму 866 474.51руб. установленные субподрядной организацией ООО «Строй- Монолит», что подтверждается исполнительной документацией и их фактическим наличием на объекте в качестве готового строительного объекта.

- увеличилась на сумму 107 022,50 рублей. ООО «Авангард Конструкторское бюро» с-но договора 15-24 от 29.09.2015 выполнял проектные работы по реконструкции 4-го блока ГК с оздоровительным центром "Звездный". По акту выполненных работ № 31 от 15.06.2016 г. были выполнены работы на сумму 4 181 511 руб. Вся сумма была отнесена на уменьшение условного обязательства. 10.09.2019 была выставлена претензия АО «Отель «Звездный» к ООО «Авангард Конструкторское бюро» о



возмещении затрат на замену канального вентилятора. На основании данной претензии была сделана корректировка акта выполненных работ №31 от 15.06.2016 на сумму 107 022,55 руб.

По состоянию на 31.12.2019 года:

- стоимость, подтвержденная первичными учетными документами, составила – 1 687 943 тыс. руб.;
- стоимость, не подтвержденная первичными учетными документами, составила – 194 916 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2020 года сумма условного обязательства не изменилось:

- стоимость, подтвержденная первичными учетными документами, составила – 1 687 943 тыс. руб.;
- стоимость, не подтвержденная первичными учетными документами, составила – 194 916 тыс. руб.

В 2021 первоначальная стоимость основного средства в бухгалтерском и налоговом учете не изменилось ( 1 882 858 515 рублей).

Однако, сумма условного обязательства уменьшилась на 2 000 000 рублей, в том числе:

- Оплата штрафных процентов за нарушение сроков ввода в эксплуатацию фитнес центра.

По состоянию на 31.12.2021 года:

- стоимость, подтвержденная первичными учетными документами, составила – 1 689 943 тыс. руб.;
- стоимость, не подтвержденная первичными учетными документами, составила – 192 916 тыс. руб.

В 2022 первоначальная стоимость основного средства в бухгалтерском и налоговом учете не изменилось (1 882 858 515 рублей).

По состоянию на 31.12.2022 года:

- стоимость, подтвержденная первичными учетными документами, составила – 1 689 943 тыс. руб.;
- стоимость, не подтвержденная первичными учетными документами, составила – 192 916 тыс. руб.

**По состоянию на 31.12.2022 г. в судах различных юрисдикций, подведомственности и инстанций производства, в которых АО «ОТЕЛЬ «ЗВЕЗДНЫЙ» выступает в качестве истца/ответчика, не ведутся.**

## **12. Информация об участии в совместной деятельности**

Общество в 2022 году не участвовало в осуществление совместной деятельности, поименованной в ПБУ 20/03: не имело совместно осуществляемых операций, совместно используемых активов, не вело собственно совместной деятельности

### **13. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом**

Общество не является учредителем доверительного управления и не раскрывает информацию, связанную с осуществлением такого договора.

### **14. Информация о событиях после отчетной даты**

Общество не заключало договора поручительства; не осуществляло займы, ухудшающие финансовое состояние предприятия; не планируются процедуры по реорганизации или ликвидации предприятия; не произошло изменений, связанных с существующими рисками или условными фактами хозяйственной деятельности; не вносилось и не рассматриваются внесения нетипичных бухгалтерских проводок; не произошло событий, которые могли бы поставить под вопрос надлежащий характер учетной политики, применявшейся при подготовке финансовой (бухгалтерской) отчетности.

Общество не имеет никаких планов прекращения производства какой-либо продукции, а также других планов или намерений, которые могут привести к возникновению избыточного количества или устареванию материально-производственных запасов.

### **15. Экономическая среда**

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Экономика России проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к изменениям цен на нефть и газ. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться и допускают различные толкования. 24 февраля 2022 года Президент России объявил о начале специальной военной операции на Украине, что стало причиной введения масштабных экономических санкций со стороны США и ряда других стран в отношении России.

В течение 2022 года на российскую экономику оказывали влияние такие факторы, как геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые Российской Федерацией в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчётного периода.

## **16. Информация о непрерывности деятельности**

Общество планирует осуществлять свою деятельность непрерывно в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Общество не несет ответственности за возникновение форсмажорных событий после отчетной даты влияющих на непрерывность деятельности.

## **17. Информация о связанных сторонах и выплатах управленческому персоналу.**

Для раскрытие информации о связанных сторонах в таблице ниже приводятся перечни субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность Общества:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилирован ного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих аффилированно му лицу обыкновенных акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	Масхулия Этери Годердзиевна	Согласие не получено	<p>Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа акционерного общества</p> <p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо</p> <p>1.Хозяйст венное общество и физическое лицо, если такое физическое лицо осуществляет функции единоличного исполнительного органа этого хозяйственного общества</p> <p>Лицо является членом Совета директоров акционерного общества</p>	<p>02.12.2014</p> <p>02.12.2014</p> <p>30.06.2022</p>	-	-
2.	Русских Александр Владимирович	Согласие не получено	Лицо является членом Совета директоров	30.06.2022	-	-

			акционерного общества			
3.	Нюнин Илья Геннадьевич	Согласие не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	30.06.2021 г	-	-
4.	Свиридов Николай Тихонович	Согласие не получено -	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	30.06.2021 г	-	-
5.	Матвеев Александр Валентинович	Согласие не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	30.06.2022	-	-
8.	Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом	г. Санкт - Петербург, ул. Большая Морская, 15	<p>Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами голосующих акций общества</p> <p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо</p> <p>1. Хозяйственное общество и юридическое лицо, если такое юридическое лицо имеет в силу своего участия в этом хозяйственном обществ более чем пятьдесят процентов общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции в уставном капитале этого хозяйственного общества</p>	<p>03.08.1995</p> <p>23.06.2000</p>	99.9678%	99.9678%

Субъекты, на которые Общество оказывает влияние, либо контролируемых Обществом; субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и Общество отсутствуют.

Вознаграждения членам совета директоров не выплачивались. Вознаграждение лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа, и членов Совета директоров, выплачиваемого по результатам отчетного года, не предусмотрено.

Сумма выплат управленческому персоналу за 2022 год составила: 34 719 тыс. руб.  
Сумма выплат работникам организации за 2022 год составила: 105 439 тыс. руб.

Среднемесячная оплата труда работников организации составляет- 58 577 руб.  
Среднемесячная оплата труда основного управленческого персонала  
составляет- 85 095 руб.

Общество не выплачивало вознаграждений (премий, бонусов, и иных стимулирующих выплат, например единовременных выплат материальной помощи к отпуску, не предусмотренных трудовым договором и положением о премировании или выплачиваемых за счет средств специального назначения или целевых поступлений, выплат и вознаграждений в виде полной или частичной оплаты товаров) основного управленческого персонала.

#### **18. Сведения о совершенных Обществом крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность:**

В 2022 году сделок, в совершении которых имеется заинтересованность не было.

#### **19. Займы и кредиты.**

На 31.12.2022 года займов и кредитов Общество не имеет.

#### **20. Забалансовые счета.**

По данным бухгалтерского учета АО «Отель «Звездный» по состоянию на 31.12.2022 года на забалансовых счетах числятся следующие активы:

**Счет 007** «Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов» в сумме -5 899 819,91 руб., в том числе:

- Аветисян Роберт Артурович списана задолженность по дополнительному соглашению № б/н к договору аренды нежилого помещения б/н от 01 июня 2019 года в размере 24 000,00 руб.

- ООО "ДС" (Диамант сервис) списана задолженность по договору аренды нежилого помещения б/н от 01.05.2019 г. в размере 93 560,00 руб.;

по договору аренды нежилого помещения б/н от 01.06.2019 г. в размере 81 322,00 руб.

- ООО «ОКТОГО» списана задолженность по Агентскому договору ДО №АГ-34/15 от 20.11.2015 г. в размере 492 320,00 руб.;

- ИП Бугакова П.А. списана задолженность по договору аренды нежилого помещения в размере -165 812,48 руб.
- ООО «Капитал» списана задолженность по договору 01/2013-08 от 01.08.2013 в размере -4 245 010,82 руб.
- ООО «Аркада» списана задолженность Договор №13 от 09.06.2017 г. в размере - 385 044 ,61 руб.
- Ермоленко Людмила Викторовна Договор аренды б/н от 06.07.16 в размере -71 050 руб.
- Мартиросян Михаил Львович Договор аренды б/н от 01.07.16 №202(3) в размере-120 000 руб.
- Крылов Александр Васильевич в размере -10 000 руб.
- Исакова Александра Евгеньевна в размере – 31 000,00 руб.
- КЛЮЧ ООО списана задолженность по договору аренды нежилого помещения б/н от 01.02.2018 г. в размере 91 000,00 руб.
- Романченко Матильда Алексеевна ИП списана задолженность по договору б/н от 01.06.2018 г. в размере 78 000,00 руб.
- Санникова Юлия Игоревна ИП списана задолженность по договору б/н от 01.12.2017 г. в размере 11 700,00 руб.

**Счета 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные»:**

На 31.12.2022- нет.

**Счет 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные»:**

На 31.12.2022 – нет

**Счет 012 «Списанные основные средства»:**

по состоянию на 31.12.2021 года - нет.

После применения ФСБУ6/2020 31.2021 были списаны ОС стоимостью более 100 тыс. руб., полностью с амортизированные, на сумму 52 772 502,38 рублей. В связи с тем, что они еще находятся в эксплуатации, были оприходованы на счет 012 «Списанные основные средства» для контроля за сохранностью.

Остаток на 31.12.2022- 52 772 502,38 рублей.

**Счет МЦ.04** «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации» (имущество, стоимость которого перенесена на расходы предприятия) по состоянию Остаток на 31.12.2021 года в наличии в сумме 126 648 555,15 руб.

После применения ФСБУ6/2020 31.2021 были списаны ОС, стоимостью менее 100 тыс. руб., на сумму 36 865 990,59 рублей, одномоментно было произведено списание на сумму 6 642 544,56 руб.  $(126\,648\,555,15 + (36\,865\,990,59 - 6\,642\,544,56 = 156\,872\,001,18 \text{ руб.})$  В связи с тем, что они еще находятся в эксплуатации, и для сохранности были оприходованы на счет 004 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации» (имущество, стоимость которого перенесена на расходы предприятия)

Остаток на 31.12.2021 года в наличии в сумме 156 872 001,18 руб.

## **21. Прочие вопросы.**

21.1. У Общества отсутствуют денежные средства (и их эквиваленты), которые по состоянию на 31 декабря 2022 года недоступны для использования организацией;

21.2. Пояснения к строкам годовой бухгалтерской отчетности:

- строки 4110, 4121, 4211, 4221, «Отчета о движении денежных средств» с 2019 года заполняются без вычета налога на добавленную стоимость. Данные особенности заполнения связаны с наличием большого количества поступления денежных средств с использованием электронных платежей (эквайринг), при проведении которых банком в первичных документах не выделяется налог на добавленную стоимость, поэтому происходило не корректное заполнения этого отчета.

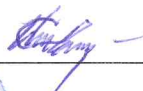
- В целях взаимоувязки форм бухгалтерской финансовой отчетности между формой 1 «Бухгалтерский баланс» и формой 4 «Отчет о движении денежных средств» за 2022 год форма 4 увеличила сумму по строке (4450) «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода» 01.01.2022г. на 16 тыс. руб., потому что в остатки денежных средств не были включены переводы в пути по счет 57 «Переводы в пути».

21.3 В отчетном периоде Общество не заключало договора поручительства; не осуществляло займы, ухудшающие финансовое состояние предприятия; не планируются процедуры по реорганизации или ликвидации предприятия; не произошло изменений, связанных с существующими рисками или условными фактами хозяйственной деятельности; не вносилось и не рассматриваются внесения нетипичных бухгалтерских проводок; не произошло событий, которые могли бы поставить под вопрос надлежащий характер учетной политики, применявшейся при подготовке финансовой (бухгалтерской) отчетности.



Финансовый директор

Свиридов Николай Тихонович



(подпись)

Доверенность 04/03-2023 от 31.12.2023 года



Главный бухгалтер

Дибцева Валентина Николаевна



(подпись)

31 марта 2023 года.