

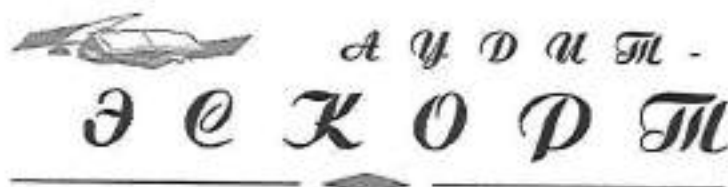


# **АО ТГК «ИЗМАЙЛОВО»**

**Консолидированная  
финансовая отчетность компании, за год,  
закончившийся 31 декабря 2024 года**

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024г.                              | 8  |
| Консолидированный отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2024г. | 10 |
| Консолидированный отчет об изменениях капитала за год, закончившийся 31 декабря 2024 года                     | 12 |
| ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024года                | 15 |
| 1. АО ТГК «ИЗМАЙЛОВО» И ЕГО ДОЧЕРНИЕ КОМПАНИИ                                                                 | 15 |
| 2. Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения                                              | 18 |
| 3. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность                                       | 19 |
| 4. Основные факторы риска, связанные с деятельностью Группы                                                   | 25 |
| 5. Основы подготовки финансовой отчетности                                                                    | 28 |
| 6. Основные аспекты учетной политики                                                                          | 31 |
| 7. Новые и пересмотренные Международные стандарты финансовой отчетности                                       | 36 |
| 8. Сегментная информация                                                                                      | 38 |
| 9. Операции со связанными сторонами                                                                           | 38 |
| 10. Основные средства и активы в форме права пользования                                                      | 42 |
| 11. Запасы                                                                                                    | 46 |
| 12. Выручка от продаж, себестоимость, прочие и административные доходы и расходы                              | 46 |
| 13. Денежные средства и их эквиваленты                                                                        | 49 |
| 14. Дебиторская задолженность и предоплата                                                                    | 49 |
| 15. Кредиторская задолженность и начисленные обязательства                                                    | 50 |
| 16. Прибыль и капитал                                                                                         | 52 |
| 17. Анализ финансовой устойчивости Группы                                                                     | 54 |
| 18. Основные финансовые результаты деятельности Группы                                                        | 56 |
| 19. Анализ рентабельности                                                                                     | 56 |
| 20. Оценка ключевых показателей                                                                               | 57 |
| 21. Уставный и добавочный капитал                                                                             | 58 |
| 22. События после отчетного периода                                                                           | 59 |
| 23. Судебные разбирательства                                                                                  | 59 |
| 24. Условные налоговые обязательства                                                                          | 62 |



ИНН 7714103183, ОГРН 1027700216158, ОРНЗ 11608054805

Общество с ограниченной ответственностью  
«АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58,  
пом. XVIII, к. 151, этаж 3  
Почт. адрес: 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58  
(комната 4027)  
Тел.: +7 (495) 109-05-44  
e-mail: [orp@audit-escort.ru](mailto:orp@audit-escort.ru)  
<https://audit-escort.ru/>

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам акционерного общества  
Туристские гостиничные комплексы "Измайлово"

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности акционерного общества Туристские гостиничные комплексы "Измайлово" (ОГРН 1027700216158) (далее – Компания) и его дочерних обществ (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2024 год, закончившийся 31 декабря 2024 года, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированные финансовые результаты ее деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2024 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе "Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### Прочие сведения

Аудит годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, проводился другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении указанной годовой консолидированной финансовой отчетности в аудиторском заключении от 22.04.2024г.

### Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

| Ключевой вопрос аудита                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Какие аудиторские процедуры были выполнены в отношении ключевого вопроса аудита                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Основные средства</b></p> <p>Мы сосредоточились на данном вопросе в связи с существенностью остатка основных средств в консолидированном отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года. В составе основных средств отражены, в том числе объекты недвижимого имущества и активы в форме права пользования земельными участками (далее ППА).</p> <p>Оценка элементов амортизации основных средств на соответствие условиям использования основных средств, оценка необходимости обесценения основных средств, определение ставки дисконтирования ППА производится руководством с применением профессионального суждения и субъективных допущений и является обстоятельством, которое может оказать существенное влияние на достоверность годовой консолидированной финансовой отчетности.</p> <p>Мы проанализировали систему управления рисками Группы, порядок оценки элементов амортизации основных средств на соответствие условиям использования основных средств, порядок тестирования основных средств на обесценение, порядок определения ставки дисконтирования ППА.</p> | <p>Наши аудиторские процедуры включали: анализ учетной политики, оценку корректности допущений, сделанных руководством при проведении тестирования на обесценение основных средств, при оценке элементов амортизации основных средств на соответствие условиям использования основных средств. Мы также оценили достаточность раскрытий, сделанных Группой в годовой консолидированной финансовой отчетности, о степени использования оценочных суждений по данным вопросам.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>Группа тестирует элементы амортизации основных средств на соответствие условиям использования основных средств и основные средства на необходимость обеспечения на основании разработанной внутренней методики.</p> <p>В связи с этим значителен уровень допущений и суждений руководства Группы в отношении вышеперечисленных вопросов. Следовательно, рассмотрение методики определения обеспечения основных средств, элементы амортизации основных средств на соответствие условиям использования основных средств, ставки дисконтирования ППА является ключевым вопросом нашего аудита.</p> <p>Пояснительная информация раскрыта в примечании 10.</p> <p>Информация об учетной политике в отношении основных средств и незавершенного капитального строительства, представлена в примечании 6.</p> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

### Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете Группы за 2024 год, который, как ожидается, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения, но не включает годовую консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

Наше мнение о годовой консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой консолидированной финансовой отчетности или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

**Ответственность руководства и членов совета директоров за годовую консолидированную финансовую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены совета директоров, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о

наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовой консолидированной финансовой отчетности лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами совета директоров, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем членам совета директоров заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов совета директоров, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

**Елена Юрьевна Комарова**

Руководитель департамента аудита ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ» (ОИНЗ 21706003934) действует от имени аудиторской организации на основании доверенности №1 от 10.01.2022г.



**Наталья Борисовна Летуновская**

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОИНЗ 21706003934)

Аудиторская организация:

ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58, пом. XVIII, К 151, этаж 3

ОИНЗ 11606054905

ОГРН 1027700309669

25 апреля 2025 года

**АО ТГК "Измайлово"**  
**Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию**  
**на 31 декабря 2024г.**  
(в тысячах российских рублей)

| Активы                                                                       | Прим.     | 2024             | 2023             |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| <b>Внеоборотные активы</b>                                                   |           |                  |                  |
| Основные средства                                                            | 10        | 1 815 639        | 1 672 403        |
| Право пользования активом                                                    | 10, 15.2  | 604 631          | 620 397          |
| Нематериальные активы                                                        |           | 4 653            | 28               |
| Финансовые вложения                                                          |           | 14 926           | 27 740           |
| Прочие внеоборотные активы                                                   |           | 56 653           | 49 079           |
| Отложенные налоговые активы                                                  | 20        | 221 789          | 62 097           |
|                                                                              |           | <b>2 718 291</b> | <b>2 431 744</b> |
| <b>Оборотные активы</b>                                                      |           |                  |                  |
| Запасы                                                                       | 11        | 96 591           | 79 253           |
| НДС к возмещению                                                             | 14.1      | 6 035            | 2 716            |
| Дебиторская задолженность и предоплата                                       | 14.1 14.2 | 192 452          | 213 757          |
| Денежные средства и их эквиваленты                                           | 13        | 338 162          | 253 321          |
| Прочие оборотные финансовые активы                                           | 14.2      | 2 734            | 1 990            |
| Финансовые вложения                                                          |           | -                | -                |
|                                                                              |           | <b>635 974</b>   | <b>551 037</b>   |
| <b>Итого активы</b>                                                          |           | <b>3 354 265</b> | <b>2 982 781</b> |
| <b>Капитал и обязательства</b>                                               |           |                  |                  |
| <b>Капитал</b>                                                               |           |                  |                  |
| Уставный капитал                                                             | 20        | 495              | 495              |
| Эмиссионный доход                                                            |           | 163 445          | 163 445          |
| Капитал по переоценке                                                        |           | 480 955          | 463 975          |
| Нераспределенная прибыль                                                     | 16        | 1 237 358        | 1 195 821        |
| Прочие резервы                                                               |           | 42               | 42               |
| <b>Капитал, приходящийся на</b><br><b>собственников материнской компании</b> |           | <b>1 882 295</b> | <b>1 823 778</b> |
| Неконтрольные доли участия                                                   |           | -                | -                |
| <b>Итого капитал</b>                                                         |           | <b>1 882 295</b> | <b>1 823 778</b> |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>                                            |           |                  |                  |
| Процентные кредиты и займы                                                   |           | -                | -                |
| Прочие долгосрочные финансовые                                               |           |                  |                  |
| обязательства                                                                |           | 586 987          | 591 146          |
| Отложенное обязательство по налогу на                                        |           |                  |                  |
| прибыль                                                                      |           | 280 798          | 64 177           |
|                                                                              |           | <b>867 785</b>   | <b>655 323</b>   |



# АО ТГК "Измайлово"

## Консолидированный отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2024г.

(в тысячах российских рублей)

|                                                                                                 | Прим. | За 2024 год      | За 2023 год    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|----------------|
| Выручка:                                                                                        |       |                  |                |
| Выручка от продаж                                                                               | 12.1  | 5 645 169        | 4 195 580      |
| Себестоимость                                                                                   | 12.2  | (4 535 290)      | (3 271 008)    |
| <b>Валовая прибыль</b>                                                                          |       | <b>1 109 879</b> | <b>924 572</b> |
| Операционные доходы и расходы:                                                                  |       |                  |                |
| Прочие операционные доходы                                                                      | 12.3  | 4 197            | 22 795         |
| Общие и административные расходы                                                                |       | (456 042)        | (380 475)      |
| Прочие операционные расходы                                                                     | 12.4  | (265 809)        | (233 351)      |
| Доходы от финансирования                                                                        | 12.5  | 30 466           | 11 057         |
| Расходы от финансирования                                                                       | 12.5  | (72 569)         | (68 868)       |
| Резервы под обесценение финансовых вложений                                                     |       | -                | (65 107)       |
| <b>Прибыль до налогообложения</b>                                                               |       | <b>350 122</b>   | <b>210 623</b> |
| Налог на прибыль, в т.ч:                                                                        |       |                  |                |
| Текущий налог                                                                                   |       | (108 359)        | (62 694)       |
| Отложенный налог                                                                                |       | (60 198)         | 1 208          |
| Прочее                                                                                          |       | 2 331            | (98)           |
| <b>Прибыль за год</b>                                                                           |       | <b>183 895</b>   | <b>149 039</b> |
| Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) период                    |       | 163              | -              |
| <b>Прочий совокупный доход</b>                                                                  |       | <b>-</b>         | <b>-</b>       |
| Прибыль от изменения справедливой стоимости финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи |       | -                | -              |
| <b>Совокупный доход за отчетный период</b>                                                      |       | <b>-</b>         | <b>-</b>       |
| <b>Прибыль за год относящаяся к:</b>                                                            |       | <b>-</b>         | <b>-</b>       |
| акционерам АО ТГК "Измайлово"                                                                   |       | <b>183 895</b>   | <b>149 039</b> |
| доля меньшинства                                                                                |       | -                | -              |
| <b>Общий совокупный доход за год относящийся к:</b>                                             |       | <b>184 058</b>   | <b>149 039</b> |
| акционерам АО ТГК "Измайлово"                                                                   |       | -                | -              |
| доля меньшинства                                                                                |       | -                | -              |
| Базовая прибыль в расчете на одну акцию, относящаяся к акционерам АО ТГК "Измайлово" (в рублях) |       | 0                | 301            |

Базовое и производственное среднесазвешенное количество акций,  
шт.

494 461

494 461

К.А. Арзамасов  
Генеральный директор  
24 апреля

2025г.



**Консолидированный отчет об изменениях капитала за год, закончившийся 31 декабря 2024 года**  
(в тысячах российских рублей)

|                                                                          | Акционерный капитал | Эмиссионный доход | Нераспределенная прибыль | Резерв по переоценке | Прочие резервы | Неконтролирующие доли участия | Итого капитал |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------------|----------------------|----------------|-------------------------------|---------------|
| <b>Остаток на 1 января 2023 года</b>                                     | 495                 | 163 445           | 1 111 783                | 463 975              | 42             | 0                             | 1 739 740     |
| Прибыль за год                                                           |                     |                   | 149 039                  |                      |                |                               | 149 039       |
| Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала               |                     |                   |                          |                      |                |                               |               |
| Дивиденды объявленные                                                    |                     |                   | (20 001)                 |                      |                |                               | (20 001)      |
| уменьшение капитала (соплатные выплаты на основании решения учредителей) |                     |                   | (45 000)                 |                      |                |                               | (45 000)      |
| <b>Остаток на 31 декабря 2023 года</b>                                   | 495                 | 163 445           | 1 195 821                | 463 975              | 42             | 0                             | 1 823 778     |
| <b>Остаток на 1 января 2024 года</b>                                     | 495                 | 163 445           | 1 195 821                | 463 975              | 42             | 0                             | 1 823 778     |
| Прибыль за год                                                           |                     |                   | 184 058                  |                      |                |                               | 184 058       |
| Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала               |                     |                   |                          | 16 980               |                |                               | 16 980        |
| Дивиденды объявленные                                                    |                     |                   | (117 188)                |                      |                |                               | (117 188)     |
| Расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала              |                     |                   | (25 333)                 |                      |                |                               | (25 333)      |

уменьшение капитала  
(социальные выплаты на  
основании решения  
учредителей)

|                            |     |         |           |         |    |   |           |
|----------------------------|-----|---------|-----------|---------|----|---|-----------|
| Остаток на 31 декабря 2024 | 495 | 163 445 | 1 237 358 | 480 955 | 42 | 0 | 1 882 295 |
| года                       |     |         |           |         |    |   |           |



К.А. Ардакбаев  
Генеральный директор  
24 апреля 2025 г.

**Консолидированный отчет о движении денежных средств за год,  
закончившийся 31 декабря 2024г.  
(в тысячах российских рублей)**

| Прим                                                                                                                                 | За год, закончившийся 31 декабря |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------|
|                                                                                                                                      | 2024г.                           | 2023г.      |
| <b>Операционная деятельность</b>                                                                                                     |                                  |             |
| Поступления от продажи продукции, товаров, работ услуг                                                                               | 5 307 539                        | 4 018 240   |
| арендные платежи                                                                                                                     | 276 123                          | 233 455     |
| государственная помощь                                                                                                               |                                  | -           |
| прочие поступления                                                                                                                   | 84 648                           | 53 147      |
| Расходы всего по операционной деятельности                                                                                           | (5 132 302)                      | (3 947 790) |
| Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности                                                                    | 536 009                          | 357 052     |
| <b>Инвестиционная деятельность</b>                                                                                                   |                                  |             |
| Платежи, связанные с капитальными вложениями                                                                                         | (269 263)                        | (139 791)   |
| Предоставление займов                                                                                                                |                                  | (9 499)     |
| Получение дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | 87 454                           | 10 592      |
| Прочие поступления                                                                                                                   | 2 750                            | -           |
| Чистые денежные средства, полученные от инвестиционных операций                                                                      | (179 059)                        | (138 698)   |
| <b>Финансовая деятельность</b>                                                                                                       |                                  |             |
| Получение кредитов и займов                                                                                                          | 155 110                          | 56 603      |
| Выплата дивидендов                                                                                                                   | (82 745)                         | (19 196)    |
| Прочие поступления                                                                                                                   | 22 800                           | 1 900       |
| Возврат кредитов, займов                                                                                                             | (450 020)                        | (91 103)    |
| Арендные платежи за земельные участки                                                                                                | (75 819)                         | (56 509)    |
| Прочие платежи                                                                                                                       | (136 346)                        | (40 088)    |
| Чистые денежные средства, полученные от финансовых операций                                                                          | (272 110)                        | (148 393)   |
| Увеличение (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов                                                                           | (84 841)                         | (69 961)    |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало года                                                                                    | 253 321                          | 183 360     |
| Денежные средства и их эквиваленты на конец года                                                                                     | 338 162                          | 253 321     |

К.А. Архипов  
Генеральный директор  
24 апреля 2025г.





## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 года АО ТГК «ИЗМАЙЛОВО»

### 1. АО ТГК «ИЗМАЙЛОВО» И ЕГО ДОЧЕРНИЕ КОМПАНИИ

Настоящая консолидированная финансовая информация АО ТГК «Измайлово» (далее – «Общество») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых – «Группа» или «Группа «Измайлово»») за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

#### Информация об Обществе

Полное фирменное наименование: Акционерное общество Туристские гостиничные комплексы «Измайлово» (далее – «Общество»).

Учреждено в соответствии с Учредительным договором от «30» ноября 1992 года. Зарегистрировано Московской регистрационной палатой «28» мая 1993 года, номер государственной регистрации юридического лица: 024.802.

Сокращенное наименование: АО ТГК «Измайлово»

Наименование на иностранном языке: Joint Stock Company «Izmailovo Hotels» (JSC «Izmailovo Hotels»)

Место (регистрации) нахождения: 105613, г. Москва, Измайловское шоссе, д.71, корп. 4ГД, 4эт. VII-ГД, ком. 8 (почтовый адрес Общества совпадает с адресом регистрации)

Основным видом деятельности Общества в 2024 году является деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания (ОКВЭД 55.10.).

АО ТГК «Измайлово» осуществляет свою деятельность на основании следующих лицензий:

| Лицензируемый вид деятельности                                                                                                       | Наименование лицензирующего органа                   | Номер лицензии          | Дата выдачи лицензии | Срок действия лицензии |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|
| Медицинская деятельность. При оказании первичной доврачебной медико-санитарной помощи в амбулаторных условиях; по сестринскому делу; | Правительство Москвы. Департамент здравоохранения г. | №1041-01137-77/00325124 | 16.07.2018           | Бессрочно              |

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

АО ТГК «Измайлово» Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

|                                                                                                                                                                                            |                                                                 |                |            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------|------------|------------|
| при оказании первичной врачебной медико-санитарной помощи в амбулаторных условиях по: терапии. При проведении медицинских осмотров по: медицинским осмотрам (предрейсовым, послерейсовым). | Москвы                                                          |                |            |            |
| Деятельность по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений                                                                 | МЧС России                                                      | №77-Б/02997    | 06.11.2015 | Бессрочно  |
| Розничная продажа алкогольной продукции при оказании услуг общественного питания                                                                                                           | Правительство Москвы департамент торговли и услуг города Москвы | №77Р1100019178 | 30.08.2024 | 29.08.2025 |

Среднегодовая численность работающих в АО ТГК «Измайлово» составила:

| На 31.12. 2024 г. | На 31.12. 2023 г. |
|-------------------|-------------------|
| 376               | 363               |

Исполнительные и контрольные органы Общества

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества - генеральным директором. Единоличный исполнительный орган подотчетен Совету директоров общества и Общему собранию акционеров.

Генеральный директор Общества – Арзамасцев Константин Александрович

В Совет директоров Общества на 31.12.2024 г. входят следующие лица:

| № | Фамилия Имя Отчество                | Должность                                                                                |
|---|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Арзамасцев Константин Александрович | Генеральный директор АО ТГК «Измайлово»                                                  |
| 2 | Лантев Павел Валерьевич             | Заместитель председателя Союза организаций профсоюзов «Московская Федерация Профсоюзов». |
| 3 | Лукиянов Владислав Леонидович       | Президент ЗАО «Инвестиционная группа «ВИКА»                                              |
| 4 | Максимов Валерий Борисович          | Генеральный директор АО ТГК «Вега».                                                      |
| 5 | Рябцев Илья Александрович           | Заместитель генерального директора АО ТГК «Измайлово» по правовым вопросам               |

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

**АО ТГК «Измайлово» Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

| <b>№</b> | <b>Фамилия Имя Отчество</b>  | <b>Должность</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6        | Сафар-Зале Рустам Октаевич   | Генеральный директор АО ТГК «Альфа».                                                                                                                                                                                                                                            |
| 7        | Федюшкина Ирина Викторовна   | Заместитель Председателя Общественной организации «Федерации Независимых Профсоюзов России»                                                                                                                                                                                     |
| 8        | Шиндин Александр Борисович   | Генеральный директор АО ТГК «Бета».                                                                                                                                                                                                                                             |
| 9        | Шпилько Сергей Павлович      | Почетный президент Российского Союза туристической индустрии; Зам. кафедрой менеджмента и экономики Российской международной академии туризма; Член правления, Председатель Комиссии РСНП по туристической индустрии Российского союза промышленников и предпринимателей (РСНП) |
| 10       | Шуриков Александр Леонидович | Председатель Региональной общественной организации «Московский городской профсоюз работников автомобильного транспорта и дорожного хозяйства»                                                                                                                                   |

В состав Ревизионной комиссии Общества по состоянию на отчетную дату входят:

| <b>№</b> | <b>Фамилия Имя Отчество</b> | <b>Должность</b>                                                           |
|----------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Левичева Виктория Семесовна | Финансовый директор - главный бухгалтер АО ТГК «Бета»                      |
| 2        | Равилова Анна Сергеевна     | Заместитель главного бухгалтера по бухгалтерскому учету АО ТГК «Измайлово» |
| 3        | Иваницкая Галина Валерьевна | Начальник юридического управления АО ТГК «Измайлово»                       |

**Сведения о дочерних, контролируемых и прочих обществах**

По состоянию на 31 декабря 2024 г. АО ТГК «Измайлово» имеет следующие дочерние, контролируемые и прочие общества:

| <b>№ п/п</b>                                   | <b>Наименование организационно-правовой форма</b> | <b>Балансовая стоимость инвестиций, тыс. руб.</b> | <b>Количество голосующих акций</b> | <b>Доля владения в УК (%)</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Дочерние общества</b>                       |                                                   |                                                   |                                    |                               |
| 1                                              | АО ТГК «Бета»                                     | 10 030                                            | 100                                | 100%                          |
| 2                                              | АО ТГК «Вета»                                     | 10 026                                            | 100                                | 100%                          |
| 3                                              | ООО «Пансионат «Соколова Пустынь»                 | 133 026                                           |                                    | 100%                          |
| <b>Ассоциированное предприятие</b>             |                                                   |                                                   |                                    |                               |
| 1                                              | ООО КЗ «Измайлово»                                | 77 932                                            |                                    | 25%                           |
| <b>Общество под общим контролем учредителя</b> |                                                   |                                                   |                                    |                               |
| 1                                              | ООО «ТГК «АЛЬФА»                                  | -                                                 | -                                  | -                             |

**Структура акционерного капитала, основные акционеры**

Уставный капитал АО ТГК «Измайлово» в соответствии с Уставом составляет 494 461 руб. и разделен на 494 461 обыкновенных именных бездокументарных акций, номинальной стоимостью 1 руб. за единицу. Привилегированных бездокументарных акций нет.

Основными акционерами АО ТГК «Измайлово» по состоянию на 31.12.2024 г. являются:

| <b>Наименование</b> | <b>Количество</b> | <b>Доли в УК</b> |
|---------------------|-------------------|------------------|
|---------------------|-------------------|------------------|

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

|                                                               | акций   |        |
|---------------------------------------------------------------|---------|--------|
| Союз Организаций Профсоюзов "Московская Федерация профсоюзов" | 371 427 | 75,11% |
| Общероссийский Союз "Федерация Независимых профсоюзов России" | 33 012  | 6,68%  |
| НКО АО НРД                                                    | 15 721  | 3,18%  |
| ЗАО "Время"                                                   | 2 000   | 0,41%  |
| Физическое лицо                                               | 72 080  | 14,58% |
| По счетам совладения                                          | 221     | 0,04%  |
| <i>Итого:</i>                                                 | 494 461 | 100%   |

Общество не имеет обособленных структурных подразделений и филиалов.

В Обществе нет выгодоприобретателей и бенефициарных владельцев, так как основным акционером Общества является некоммерческая организация, не распределяющая прибыль среди физических и юридических лиц.

## 2. Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения

### Неопределенность оценок

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иных основных источников неопределенности оценок на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года.

#### *Обесценение основных средств*

Группа проводит проверку основных средств и капитальных вложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» ежегодно на 31 декабря.

При проверке основных средств и капитальных вложений на обесценение ЕИДС считается Группой в целом.

Для проверки активов на обесценение Группа в качестве возмещаемой суммы актива принимает ценность использования - экономическую выгоду, которую можно получить от использования генерирующей единицы актива.

В случае если балансовая стоимость актива превышает его ценность использования, такой актив считается обесцененным и его стоимость списывается до возмещаемой суммы.

Для оценки ценности от дальнейшего использования расчетная величина будущих денежных потоков дисконтируется до текущей стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку стоимости денег и рисков, характерных для данных активов.

Обесценение активов зависит от большого количества факторов, таких как изменение текущих рыночных условий, ожидание роста в отрасли, возросшая стоимость капитала, изменение условий привлечения финансирования в будущих периодах, технологическое устаревание и иные изменения, указывающие на наличие обесценения активов. Определение возмещаемой величины единицы, генерирующей денежные потоки, также требует использование оценок руководства. Методики, применяемые для определения ценности использования активов, включают использование методов дисконтированных денежных потоков, оценивающих будущие потоки денежных средств каждой генерирующей единицы. При этом Группа определяет соответствующую ставку

дисконтирования для расчета текущей стоимости денежных потоков. Использование оценочных значений и допущений, равно как и выбор методологии оценки, оказывает существенное влияние на величину ценности использования актива, а, следовательно, и на величину обесценения.

*Сроки полезного использования основных средств*

Группа оценивает оставшийся срок полезного использования объектов основных средств не менее одного раза в год в конце финансового года. В случае если ожидания отличаются от предыдущих оценок, изменения учитываются как изменения в учетных оценках в соответствии с МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки». Указанные оценки могут иметь существенное влияние на балансовую стоимость основных средств и величину амортизационных отчислений за период. Сроки полезного использования объектов основных средств в большой степени могут быть подвержены влиянию изменений прогнозируемых долгосрочных цен (которые являются субъектом существенных изменений даже в течение одного года). Данные предположения могут влиять на планируемую продолжительность и уровень ремонтов, а также на планируемую продолжительность ремонта или замены соответствующих объектов основных средств, тем самым оказывая влияние на сроки их службы. Существенные изменения в этих переменных могут привести к переоценке сроков службы основных средств.

### **3. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность**

Группа осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Вследствие этого, Группа подвержена экономическим и финансовым рискам на рынках России, которые проявляют особенности, присущие развивающимся рынкам. Нормативно-правовая база и налоговое законодательство допускает возможность разных толкований и подвержены часто вносимым изменениям, которые, в совокупности с другими особенностями правовой и фискальной систем, создают трудности для предприятий, осуществляющих свою деятельность в России. Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством возможного влияния существующих условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности на результаты деятельности и финансовое положение Группы.

#### **Показатели развития гостиниц Москвы в 2024 году:**

Согласно данным консалтинговой компании NF Group, в 2024 г. было зафиксировано сразу несколько положительных трендов на гостиничном рынке Москвы. Во-первых, значительный прирост новых средств размещения: качественный сегмент пополнился 6 объектами суммарно на почти 800 номеров. Во-вторых, поток туристов в Москву впервые превысил допандемийный уровень, что отразилось и на уровне загрузки отелей, и на стоимости номера. Ожидается дальнейшее повышение привлекательности Москвы как туристического центра. Потенциал для роста все еще сохраняется со стороны деловых туристов, иностранных туристов, а также со стороны туристов — участников конгрессно-выставочных мероприятий.

По итогам 2024 г. в Москве было открыто 5 гостиничных объектов суммарным номерным фондом 628 единиц, что в два раза превышает объем ввода за аналогичный

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

период 2023 г. Общее предложение гостиниц Москвы составило 102 объекта номерным фондом 22,8 тыс. единиц. В I кв. 2024 г. состоялось открытие отелей DoubleTree Moscow Arbat 4 на 100 номеров (гостиница строилась по стандартам международного оператора Hilton Worldwide) и Stella di Mosca 5 на 65 номеров (гостиница строилась по стандартам международного оператора Bvlgari Hotels & Resorts).

Во II кв. открылись отель Cosmos Smart Moscow Semenovskaya 3 на 115 номеров под управлением российского оператора Cosmos Hotel Group и Glenver Garden 4 на 230 номеров – еще один объект, который строился по стандартам международного оператора Hilton Worldwide.

В IV кв. состоялось открытие Maidens Hotel Moscow 5 на 118 номеров (гостиница строилась по стандартам международного оператора Accor Hotels).

По итогам 2024 г. Географическая структура предложения не претерпела значительных изменений. Лидером по количеству номеров является Центральный административный округ (56% общего объема номерного фонда), на втором месте расположился Северо-Восточный административный округ (11%), далее следуют Западный и Северный административные округа (10%).

Туристический поток в столицу продолжает демонстрировать стабильный рост. В первую очередь прирост происходит за счет внутреннего туризма, однако турпоток из зарубежных стран также демонстрирует положительную динамику. По данным мэра Москвы, турпоток за 2024 г. уже превысил показатели допандемийного 2019 г. и по предварительной оценке составит около 26 млн человек. Иностраный турпоток составил около 2,8 млн человек, что на 19% больше показателя 2023 г. Пассажиропоток трех крупнейших аэропортов московского авиаузла (Шереметьево, Домодедово и Внуково) по итогам 2024 г. увеличился на 5% и составил около 77 млн пассажиров.

По итогам 2024 г. операционные показатели гостиниц столицы продолжают демонстрировать положительную динамику. Рост показали как стоимость номера (ADR), так и уровень загрузки. Основной причиной увеличения обоих показателей остается рост туристического потока (как внутреннего, так и внешнего) и деловой активности.

#### Показатели Группы в 2024 году:

АО ТГК «Измайлово» осуществляет свою деятельность в гостиничных секторах двух категорий, располагая в общей сложности 2 051 гостиничным номером, которым в порядке классификации гостиниц, установленном российским законодательством, корпусам гостиничного комплекса присвоены следующие категории:

- гостиница «Гамма» на 1 046 номеров – 3\*, из них: категория Люкс -7 номеров, категория Первая (Стандарт)-1 039;
- гостиница «Дельта» на 1 005 номеров – 4\*, из них: категория Люкс -23 номеров, категория Первая (стандарт) -982.

Гостиницы «Гамма» и «Дельта» – это современный гостиничный комплекс, который является хорошим выбором как для командировок, проведения мисс и других мероприятий, так и для отдыха. Две гостиницы в одном здании с возможностью размещения более 4 000 гостей одновременно, обеспечивающих комфортное проживание в номерах различной категорий, а также предоставление широкого спектра услуг, в том числе: общественного питания, бронирования, бытовых, бизнес, конференц- услуг и др.

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Помимо этого, АО ТГК «Измайлово» ведет деятельность по предоставлению в аренду помещений.

Гостиницы в совокупности имеют 19 кондиционированных многофункциональных конференц-залов вместимостью от 12 до 500 человек с современным оборудованием, залы для банкетов до 500 человек и фуршетов на 100 персон, что дает широкую возможность для проведения различного рода мероприятий.

АО ТГК «Бета» присвоены «Три звезды» по Российской классификации стандартов гостиничного сервиса. Сертификации для подтверждения категории 3 звезды пройдены 07.03.2022 года и 30.10.2023 года. Номерной фонд составляют 978 номеров. Инфраструктура гостиницы адаптирована к приему лиц с ограниченными возможностями здоровья.

В гостинице «Бета» Измайлово – 12 превосходно оборудованных конференц-залов, подходящих для проведения мероприятий любого формата: конференций, презентаций, семинаров, совещаний и тренингов.

Конференц-залы гостиницы «Бета» оснащены современным аудиовизуальным оборудованием, а также многофункциональными светодиодными экранами, в соответствии с актуальными запросами и тенденциями, также имеется зона для проведения кофе-брейков.

Конференц-залы оформлены в олимпийской тематике и названы в честь городов-хозяев Олимпиад разных лет. Ресторан гостиницы «Бета» специализируется на блюдах русской и европейской кухни. Для гостей в ресторане предоставляются завтраки, обеды и ужины по системе «шведский стол». В холле гостиницы расположен «Лобби-бар», предлагающий широкий выбор холодных закусок, горячих блюд, свежеприготовленных десертов и выпечки, ароматного кофе и многообразие сортов чая, обстановка которого идеально подходит, как для деловых переговоров, так и для неторопливой беседы. Гостиница также располагает тремя банкетными залами для проведения свадеб, корпоративных мероприятий, юбилеев и других торжеств, вместимостью от 10 до 700 персон. Гости гостиницы могут воспользоваться расширенным набором услуг отеля, не выходя из номера, такие как прачечная, ателье.

АО ТГК «Вега» – это современный комфортабельный отель, состоящий из 1008 номеров различных категорий, оснащенных новейшим оборудованием и техникой.

С учетом нормативной базы и положения о классификации в структуре фонда выделяются следующие категории:

- Сьюит (1 шт.)
- Апартамент (6 шт.)
- Люкс (13 шт.)
- Джуниор сьюит (27 шт.)
- Студия (2 шт.)
- Первая категория (959 шт.)

Гостиница «Vega Hotel & Convention center» позиционирует себя на рынке гостиничных услуг Москвы как 1000-номерной конгресс-отель категории «ЧЕТЫРЕ ЗВЕЗДЫ» в соответствии со Свидетельством о присвоении гостинице категории №77/АА-79/1450-2022 от 10.02.2023г., выданным Российской гостиничной ассоциацией на три года.

Руководство АО ТГК «Вега» уделяет особое внимание процессу улучшения и развития своего ассортимента номеров.

В декабре 2023 года АО ТГК «Вега» провело частичное открытие после реновации новых дизайнерских номеров первой категории под названием "ART". Эти номера с

двуспальной кроватью расположены на самом высоком жилом этаже отеля, откуда открывается восхитительный вид на город с высоты птичьего полета. Из шести номеров "Арт" шесть предусмотрены для одноместного размещения, чтобы каждый гость мог насладиться приватностью и комфортом.

В дизайне номеров, коридоров и лифтовых холлов используются передовые технические решения для энергосбережения. Свет включается автоматически по сигналам датчиков движения, а навигация по коридорам упрощена благодаря светильникам, которые указывают направление для удобства гостей.

Номера "АРТ" расположены на 28 этаже и имеют площадь 21 квадратный метр. В каждом номере есть телевизор с большим экраном и функцией SMART, для просмотра разнообразного контента. Для удобства гостей предоставлена умная колонка Яндекс Станция, которая поможет настроиться на нужную волну и создать атмосферу, которую предпочитает гость.

В номере также имеется чайная станция с разнообразным выбором чая, кофе и сахара, предоставляется сет косметики бренда Aroma Garden, и, конечно же, для домашнего комфорта, в номере предусмотрены халаты и тапочки.

Новые номера «АРТ» предлагают гостям не только качественный уровень проживания, но и незабываемый опыт знакомства с новейшими тенденциями в дизайне и удобстве, устанавливая новые стандарты роскоши и инноваций в гостиничной индустрии.

В 2023 году, в рамках оптимизации и модернизации своих услуг, была успешно проведена реконструкция номера высшей категории «Люкс классик», в результате которой он был трансформирован в два номера повышенной комфортности под названием «Студия Смарт». Этот шаг позволил не только эффективнее использовать пространство, но и удовлетворить растущий спрос на удобное и функциональное размещение. Новые номера «Студия Смарт» оснащены современной техникой и предлагают продуманные удобства, обеспечивающие высокий уровень комфорта и удовлетворяющие потребности современных путешественников. С этим обновлением отель стремится предложить своим гостям еще более качественное и разнообразное проживание, подчеркивая свою приверженность инновациям и улучшению сервиса.

Гостиница «Вега» выделяется на фоне других своим уникальным рядом продуктов номерного фонда, среди которых особое внимание заслуживает этаж «Travel To Russia».

Номера категории Делюкс «Путешествие в Россию» продолжают оставаться наиболее востребованными среди посетителей отеля. Оформление номеров отражает русские традиционные мотивы и культурные аспекты, однако при этом они оборудованы всем необходимым для комфортного отдыха, выделяясь современностью, уютом и комфортом. Тематическое оформление этажа способствует созданию уникальной атмосферы, погружая гостей в особенности русской национальной культуры.

Еще одной уникальной категорией номеров является - «Smart», которая заслужила особую популярность среди молодежи благодаря своей инновационности и современному дизайну. Эти номера представляют собой воплощение современных технологий и уникального стиля, существенно отличаясь от стандартного предложения.

Стиль «Smart» характеризуется урбанистическим дизайном, выполненным в сдержанных серо-черных тонах, с яркими красными акцентами, добавляющими динамику и визуальный интерес. Жилыцы таких номеров погружаются в атмосферу современного городского стиля, что особенно ценится молодым поколением.

«Апартаменты Smart» — это простор для семейного отдыха, где каждая деталь продумана с учетом потребностей современных путешественников:

- Просторная прихожая приветствует гостей, ведя их в уютную гостиную.

- Отдельная спальня и зона для отдыха укомплектованы для максимального комфорта.

- Оборудованная кухня позволяет насладиться домашней едой вдали от дома.

- Большая ванная комната с современной душевой кабиной и ванной добавляет удобства, а наличие балкона с панорамным остеклением в одном из номеров предлагает завораживающие виды на город.

Оснащение апартаментов подчеркивает интеллектуальный уклон этой категории:

- LCD-телевизор с функцией Smart-TV обеспечивает доступ к медиаконтенту.

- Устройство для зарядки гаджетов, включая функцию воспроизведения музыки, поддерживает высокотехнологичный образ жизни.

- Smart-часы, предназначенные для контроля за режимом сна, подчеркивают заботу о здоровье гостей.

- Кухонный гарнитур с электрической плитой и раковиной, холодильник, микроволновая печь, обеденный стол с четырьмя стульями, а также полный набор посуды и капсульная кофемашина Nespresso создают идеальные условия для самостоятельного приготовления и приема пищи.

- Гладильная доска с утюгом и рабочее место у окна дополняют удобства апартаментов, делая пребывание по-настоящему комфортным.

Номера категории «Smart» в отеле «Вега» — это не просто воплощение комфорта и удобства, но и демонстрация последних технологий и дизайнерских решений, делающих проживание здесь по-настоящему уникальным и незабываемым.

Премиум-апартаменты в отеле "Вега" Измайлово в Москве являются наиболее востребованными среди состоятельных гостей и жителей столицы. В этих апартаментах высшей категории используется премиальный текстиль, итальянская мебель и современная техника, чтобы обеспечить комфортное проживание и отдых в гостинице.

Апартаменты премиум-класса предлагают уникальную возможность почувствовать себя как дома во время длительных деловых поездок, а также принимать гостей и наслаждаться всеми преимуществами представительского класса.

Преимущества апартаментов "Люкс" класса в отеле "Вега Измайлово" включают отдельный этаж с собственной входной группой, что обеспечивает приватность и быстрый доступ к номерам. Также в распоряжении гостей отдельная зона отдыха с чаем, кофе и бутилированной водой, а профессиональный консьерж-сервис гарантирует высокий уровень обслуживания.

Бизнес-встречи в номерах такого класса способствуют успешным сделкам, а романтический ужин создаст отличное впечатление на вашу вторую половинку. В премиум-апартаментах вы найдете все необходимое для комфортного и роскошного пребывания.

В дополнение к своему впечатляющему ассортименту номеров, отель также оборудован 21 универсальным конференц-залом. Кроме того, Vega Hotel & Convention Center отличается наличием обширного опыта в организации мероприятий и сотрудничестве с международными субъектами, правительственными органами, политическими объединениями и образовательными учреждениями.

Структура предложения Конгресс-центра в 2024 г. состоит:

5 Больших залов (1 280 кв.м.) + 5 Средних залов (606 кв.м.) + 11 Малых залов (381 кв.м.)

Вега Измайлово Отель и Конгресс-центр представляют собой высокотехнологичные площадки, оснащенные передовым оборудованием для проведения мероприятий различной степени сложности, включая конференции, семинары и вебинары. Конференц-залы могут разместить до 1350 участников. Современные технологии и техническая поддержка обеспечивают быструю настройку и подключение оборудования

всего за 5 минут. Расположенные рядом рестораны позволяют Конгресс-центру предложить гостям разнообразные варианты питания. Благодаря продуманному расположению и возможности трансформации помещений, любое событие – будь то конференция, семинар, лекция, круглый стол, прием, банкет или фуршет – может быть организовано с учетом специфических требований. Адаптивность залов, многие из которых могут быть трансформированы, предоставляет возможность выбрать из 21 вариации арендного конференц-пространства.

Ресторанный комплекс Вега Измайлово включает в себя два ресторана, два банкетных зала и круглосуточно работающий лобби-бар. Высококвалифицированный персонал поможет организовать любое мероприятие: кофе-брейки, банкеты, празднование свадеб и юбилеев.

Ресторан "Вега" сервирует завтрак, обед и ужин, предлагая обширное меню "шведского стола" с более чем 30 видами блюд, в том числе с предложениями для детей и яичный бар. Способность принять до 400 человек в банкетном формате и до 700 на фуршете увеличивается на 75 мест на открытой террасе летом. В сентябре 2023 года возобновлена традиция представлять гастрономические вечера с акцентом на национальные кухни, начиная с китайской кухни, что способствовало росту интереса к ужинам. Разработаны специальные сет-меню для гостей из мусульманских стран, ЮВА, Индии и Китая, в том числе халяль и блюда особых национальных кухонь.

Ресторан «Гуси-Лебеди» на 313 м<sup>2</sup> предлагает современную русскую кухню от бренд-шефа Александра Горькова с основным меню a la carte и сезонными блюдами (5-7 наименований), активно используя продукты от российских фермеров (80-90% ингредиентов). Обладая 120 посадочными местами, летом дополнительно открывается веранда на 100 мест. Кондитерский цех под управлением Ирины Мовчан создает уникальные десерты для ресторанов и мероприятий отеля.

Лобби-бар площадью 102 м<sup>2</sup> на 80 мест работает круглосуточно, предлагая меню из завтраков, снеков, холодных и горячих закусок, основных блюд, паштетов и десертов. Он служит дополнительным местом для питания гостей отеля в пиковые периоды.

Для привлечения потока групп и команд, были созданы условия, соответствующие отраслевым стандартам, включая наличие собственного фитнес-центра. В современном мире, где все больше людей стремятся к поддержанию здоровья и физической формы, спрос на тренажерные залы в отелях растет. Это становится важным фактором выбора места проживания. Гостиница «Вега» предоставляет обширный выбор профессионального оборудования для тренировок. Понимая разнообразие режимов отдыха гостей, фитнес-центр отеля функционирует круглосуточно, обеспечивая максимальное удобство для посетителей.

Гостиница «Вега» в 2023 году получила оценку "Хорошее место". Эта награда присуждается компаниям с высоким рейтингом по отзывам и оценкам пользователей Яндекс. Чтобы получить эту награду, необходимо быть в списке участников и иметь рейтинг компании 4,5 и выше. Это означает, что место пользуется популярностью и рекомендуется посетить.

В 2023 году гостиница «Вега» удостоилась чести участвовать в ежегодной Премии Правительства Москвы «Путеводная звезда 2023», организованной Комитетом по туризму г. Москвы и стать победителем в номинации «Лучший конгресс-отель».

Компании Группы представляют разнообразные услуги, которые открывают перед организаторами деловых мероприятий широкие возможности для проведения встреч различного формата: от переговоров, конференций, симпозиумов, ассамблей и саммитов, до семинаров, тренингов, экспозиций, развлекательных программ и выставок.

Все это удачно дополнено такими бизнес-услугами, как заказ такси, скапирование и ксерокопирование документов, отправка их по факсу или e-mail, банкоматы, автоматы экспресс оплаты мобильной связи и других услуг, пункт обмена валют, нотариальная контора, химчистка, почтовое отделение и др.

Особое внимание уделяется безопасности гостей. На всей территории гостиниц Группы ведется видеонаблюдение и все номера оснащены новейшими системами.

Гостиницы Группы находятся в экологически чистом районе Москвы в окружении природных и культурно-значимых объектов: «Кремль Измайлово», Усадьба «Измайлово», Храм Покрова Пресвятой Богородицы, Серебряно-Виноградный пруд-памятник.

Группа продолжает занимать лидирующие позиции на столичном рынке по объему комбинированного номерного фонда в категории 3\*/4\*, специализируясь на обслуживании российских и иностранных граждан, прибывающих в Москву с культурно-познавательными, деловыми и иными туристскими целями. Больше всех среди столичных туристов Группа организует размещение групп, в частности прибывающих в Москву в каникулярный период или на социально значимые мероприятия. Группа работает на рынке более 40 лет и имеет безупречную деловую репутацию в сфере российского гостеприимства.

Ключевыми конкурентами Группы со схожей целевой аудиторией и сегментацией на московском гостиничном рынке являются гостиницы: «Космос», АО «ЦГТ на Ленинском» (Аструс), ООО «Турист», Апарта-Отель «Ханой-Москва», Отель «Бородино», ООО «Бизнес-отель АЭРОСТАР», ООО «Отель «Салют» и др.

Конъюнктура столичного рынка услуг гостеприимства в 2024 г. определялась рядом факторов, среди которых особое значение имеют:

- динамичный рост внутреннего туризма на фоне активных мер его государственной поддержки,
- постепенное увеличение уровня въездного туризма. Основная часть международного турпотока приходится на граждан Индии, Китая и арабских стран.

### 3.1 Влияние геополитической ситуации

В течение 2024 года продолжение геополитической напряженности и конфликта, связанного с Украиной, продолжали оказывать влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран ввели новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, физических лиц. Процессы, связанные с поиском альтернативных каналов поставок, привели к росту доли поставок китайских производителей. Курсы иностранных валют росли, что приводило к росту себестоимости гостиничных услуг. Несмотря на то, что будущие условия осуществления хозяйственной деятельности могут отличаться от оценок руководства, руководство полагает, что принимает все необходимые меры в целях обеспечения стабильной деятельности и развития Группы.

### 4. Основные факторы риска, связанные с деятельностью Группы

В портфеле компаний Группы можно выделить такие существенные риски как, техногенный, страновой (геополитический), инфляционный риски, практически все остальные риски менее существенны — это отраслевые, стратегические риски, а операционные риски управляемы и находятся на ежедневном контроле структурных подразделений.

#### **Страновой (геополитический) риск**

В 2024 году реализовался страновой (геополитический) риск, иностранные инвесторы ушли с российского рынка, как и крупные международные гостиничные операторы и онлайн агентства.

В 2024 г. страновой (геополитический) риск остается довлеть как над российской экономикой в общем, так и над гостиничным бизнесом, в частности, хоть рынок и привык жить в условиях санкций и обходиться внутренним туризмом.

Осознавая наличие вышеперечисленных рисков, Группа предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации.

#### **Техногенный риск**

Предотвращение техногенных рисков в гостиничном комплексе является такой же приоритетной задачей, как и для большинства зданий этого класса. Самым опасным техногенным риском является пожар.

Для снижения риска пожаров в гостиничных комплексах за последние годы произведен ряд мероприятий, которые соответствуют самым современным требованиям и стандартам, в связи с чем, значительно снижена вероятность причинения вреда гостям и обслуживающему персоналу.

Регулярные учения сотрудников и проверки работоспособности пожарного оборудования снижают к минимуму причинение материального ущерба помещениям гостиничного комплекса и инженерному оборудованию.

Однако вероятность возникновения пожара всегда остается высокой из-за присутствия человеческого фактора. Возможные последствия являются самими катастрофическими, начиная от крупных ремонтов помещений и инженерного оборудования, и заканчивая гибелью людей.

Самым распространенным техногенным риском является затопление разных помещений гостиничного комплекса водой. Учитывая уникальность инженерного оборудования, а также срок его эксплуатации, данный вопрос остается самым сложным в решении. Техническими службами постоянно проводятся капитальные ремонты и замены трубопроводов различных систем жизнеобеспечения гостиничного комплекса с применением новых технологий и современных материалов. Вероятность затопления является высокой.

Вероятные последствия после затопления могут быть как минимальными, так и вызывать остановку предприятия.

#### **Прочие риски**

В связи с обострением террористической и криминогенной обстановки, существенно возросли риски террористического и криминального характера. Они влекут за собой угрозу жизни и здоровью гостей и сотрудников компании, причинение большого материального ущерба, ухудшение экономических показателей, в том числе в результате причинения вреда деловой репутации компании.

Минимизация отраслевых рисков Группы осуществляется путем проведения активной маркетинговой и гибкой ценовой политики, лояльности к постоянным клиентам, максимального использования многофункциональности гостиничного комплекса для повышения эффективности продаж.

Хозяйственная деятельность в гостиничном и развлекательном бизнесе характеризуется высокой степенью зависимости от колебаний спроса и предложения. Активность туристического потока, наблюдавшаяся в деловом и познавательном туризме в отчетном периоде, обострило конкуренцию среди предприятий данной отрасли. Продолжается рост

конкуренции среди конгрессно-выставочных площадок с одновременным обострением борьбы по ценовым предложениям. Сохранение лидирующего положения возможно за счет сохранения уникальной привлекательности для клиентов в возможности проведения мероприятия и одновременного размещения участников мероприятия на базе Группы и широких возможностей материальнотехнической базы Группы.

В тоже время попытки по укреплению отношений с известными международными туроператорами и крупными конгрессными бюро, имеющими стабильный клиентский поток, позволяет нивелировать его воздействие.

Рынок гостиничных, развлекательных и бизнес-услуг сильно зависит от экономической и политической конъюнктуры. Поэтому уровень странового риска для Группы будет определяться состоянием экономик государств, являющихся основой иностранного въездного туризма, а также состоянием экономической ситуации и в нашей стране.

В 2024 году, по отчету Росстата, уровень инфляции в России составил 9,52% процента. Группа подвержена инфляционному риску в связи с увеличением расходов на услуги, работы и товары, предоставляемые поставщиками.

Ценовая политика Группы призвана учитывать конъюнктуру, прогнозировать изменения и востребованности оказываемых услуг и ожидаемого уровня инфляции.

В рамках деятельности по сокращению рисков ликвидности Группой реализовывался комплекс мероприятий по минимизации расходов и оптимизации бизнеспроцессов. Негативные последствия данных рисков нивелируются гибкой коммерческой и финансовой политикой Группы, принятием своевременных организационных мер и управленческих решений.

Управление операционными рисками, связанными с возможностью возникновения убытков в результате недостатков в организации деятельности, осуществляется путем совершенствования управленческих технологий, внедрения современных информационных систем и охвата контрольной средой всех бизнес-процессов.

Среди рисков, влияющих на деятельность любого предприятия, можно отметить следующие: возможное снижение спроса на услуги данной отрасли, повышение цен, усиление конкурентной борьбы, налоговые и валютные риски.

Для Группы наибольшие риски, которые могут повлиять на его производственные и финансовые показатели, сопряжены с возможным падением платежеспособного спроса на ее услуги и усилением конкуренции.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства, представляют собой риски потерь из-за неспособности выполнить требования законодательства о налогах и сборах, включая нарушение существенных требований к капиталу и неспособность предвидеть будущие законодательные требования.

В связи с тем, что в настоящее время продолжается реформа законодательства РФ о налогах и сборах, существует риск дополнения или изменения положений Налогового кодекса РФ, которые могут привести к увеличению налоговой нагрузки и, соответственно, к изменениям итоговых показателей хозяйственной деятельности общества, включая уменьшение активов и чистой прибыли.

На последний отчетный период Группа уплатила и начислила все причитающиеся налоги.

Риск потери деловой репутации Группы - риск возникновения убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования в обществе негативного представления о Гостинице, качестве оказываемых им услуг или характере деятельности в целом.

Данный риск возникает из-за недостатков в организации деятельности гостиницы, то есть внутренних факторов и действий со стороны внешних контрагентов, к ним могут быть отнесены:

➤ недостатки кадровой политики при найме и расстановке персонала;

- несоблюдение работниками норм делового общения;
- принципов профессиональной этики;
- неисполнение предприятием договорных обязательств перед кредиторами, клиентами и прочими контрагентами;
- возрастание количества жалоб и претензий к предприятию, в том числе относительно качества обслуживания клиентов и взаимоотношений с прочими контрагентами;
- негативные и позитивные отзывы и сообщения о Гостинице в средствах массовой информации по сравнению с другими участниками рынка гостиничных услуг;
- изменение финансового состояния предприятия (например, снижение объемов реализации гостиничных услуг, что непосредственно отражается на его доходности);
- отказ постоянных клиентов и контрагентов от сотрудничества с предприятием.

В целях повышения конкурентоспособности Гостиницы и формирования положительного общественного мнения Группой проводится особый комплекс маркетинговых исследований, направленный на совершенствование услуг как источник конкурентного преимущества.

Ключевым направлением деятельности становится персонализация отношений с клиентом. Постоянные клиенты являются для Группы самым главным значимым объектом обслуживания, которое осуществляется по индивидуальному подходу, к примеру, в подборе более удобного времени оказания услуги, более выгодной цены, оказание таких услуг, которые максимально соответствовали индивидуальным потребностям клиента.

Для Группы важно поддерживать тесный контакт с имеющимися клиентами и налаживать взаимодействие с потенциальными клиентами.

Корпоративная репутация Группы устойчива. Качество предоставляемых клиентам услуг неуклонно растет, в Группе производится контроль над выполнением локальных актов, регламентирующих стандарты обслуживания и др., осуществляется мониторинг отзывов гостей и партнеров.

Риски, связанные с изменением судебной практики, присутствуют и могут в дальнейшем негативно сказаться на результатах деятельности Группы. В целях его минимизации общество ведет постоянный мониторинг правоприменительной практики.

Риск эпидемиологической опасности, связанный с распространением инфекционных заболеваний.

Поток клиентов в сфере оказания гостиничных услуг значительный, в связи с этим риск распространения инфекций может быть высоким. Значение данного показателя велико, прежде всего, в странах Азии, африканского континента, где развита туристическая сфера и высокий уровень распространения инфекционных заболеваний. Учитывая тенденцию развития туризма и большой потребительский спрос именно на выездной туризм, есть вероятность завоза инфекций в РФ. Указанный риск для России имеет низкий уровень реализации, однако, коронавирус в 2024 г. перестал быть источником тревожности и серьезной нагрузки на систему здравоохранения, как в первый год пандемии, но его штаммы по-прежнему циркулировали и продолжали мутировать.

## 5. Основы подготовки финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), принятыми Советом по МСФО, действующими на дату подготовки настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с принципом оценки по первоначальной стоимости за исключением случаев, когда указано иное.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах руб., кроме сумм в расчете на акцию, которые указаны в рублях, если не указано иное.

В периметр консолидации включена финансовая отчетность АО ТГК «Измайлово», а также финансовую отчетность его дочерних предприятий на 31 декабря 2024 года («Группа»).

- Акционерное общество ТГК «Измайлово» - предоставление гостиничных услуг;
- Акционерное общество ТГК «Вега» - предоставление гостиничных услуг;
- Акционерное общество ТГК «Бета» - предоставление гостиничных услуг;
- Общество с ограниченной ответственностью «Пансионат «Соколова Пустынь» - деятельность пансионатов и домов отдыха;

Зависимое общество - ООО КЗ «Измайлово» включено в периметр консолидации на основании требований МСФО 28 "Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия" методом долевого участия.

Согласно МСФО 28, инвесторы должны использовать метод долевого участия для учета своих инвестиций в ассоциированные компании. Это означает, что инвестор признает свою долю в прибыли или убытках ассоциированной компании.

Если доля инвестора в убытках ассоциированной компании превышает его инвестицию, то убыток признается только до размера инвестиции. Если есть дополнительные обязательства (например, гарантии), они также могут быть признаны.

*Чистые активы ООО КЗ «Измайлово» по состоянию на 31.12.24 г. составляют отрицательную величину. В связи с указанным в консолидированной финансовой отчетности Группа признала убыток до размера инвестиции - 77 931 тыс. руб.*

Дочерние организации представляют собой такие объекты инвестиций, которые Группа контролирует, так как Группа:

- обладает полномочиями, которые предоставляют ей возможность управлять значимой деятельностью, которая оказывает значительное влияние на доход объекта инвестиций,
- подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода, и
- имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора.

При оценке наличия у Группы полномочий в отношении другой организации необходимо рассмотреть наличие и влияние реальных прав, включая реальные потенциальные права голоса. Право является реальным, если держатель имеет практическую возможность реализовать это право при принятии решения относительно управления значимой деятельностью объекта инвестиций. Группа может обладать полномочиями в отношении объекта инвестиций, даже если она не имеет большинства прав голоса в объекте инвестиций. В подобных случаях для определения наличия реальных полномочий в отношении объекта инвестиций

Группа должна оценить размер пакета своих прав голоса по отношению к размеру и степени рассредоточения пакетов других держателей прав голоса.

Показатели финансовой отчетности дочерних организаций отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты фактического получения контроля до даты его фактического прекращения. Учетная политика дочерних организаций

подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

#### **Потеря контроля**

При потере контроля над дочерней организацией Группа прекращает признание ее активов и обязательств, а также относящейся к ней неконтролирующей доли участия и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Кроме того, все суммы, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, переносятся в прибыль или убыток.

Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшую дочернюю организацию, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную организацию (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанную организацию.

#### **Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации**

При подготовке консолидированной финансовой отчетности подлежат взаимному исключению операции и сальдо расчетов, а также любые суммы нерезализованной прибыли или убытков, возникающие по внутригрупповым операциям. Нерезализованная прибыль, возникающая по результатам операций с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нерезализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нерезализованная прибыль, но только в части не обесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

#### **Принцип непрерывности деятельности**

Руководством проведена оценка способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. При этом: не установлены события (условия), которые могут вызвать сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность.

Руководство считает, что проводимая СВО и связанные с ней санкции и ограничения, не оказали существенного влияния на деятельность Группы в 2024 г. Так как компании Группы не попали под объявленные рядом стран санкции, ограничения деятельности для Группы не вводились.

Группа ведет свою деятельность на территории Российской Федерации и не сталкивалась с такими последствиями, как сбой в деятельности в результате приостановки производства, сбой в поставках, снижение спроса и трудности с переводами средств, курсом валют и привлечением финансирования.

Однако ввиду неопределенности и продолжительности событий, Группа не может точно и надежно оценить влияние данных событий на свое финансовое положение в дальнейшем. Группа внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Отчетность составлена, исходя из допущения, что Группа будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем и не имеет намерения и потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

Согласно этому, активы и обязательства учитываются на том основании, что Группа сможет реализовать свои активы и выполнить все свои обязательства в ходе обычной деятельности.

При планировании деятельности Группы в течение 12 месяцев после отчетного года не было выявлено фактов: банкротство крупных дебиторов, отток постоянных клиентов и прочие явления, которые могли сильно повлиять на деятельность Группы.

На основании вышеизложенных фактов базируется уверенность в способности Группы продолжать непрерывную деятельность в обозримом будущем.

## **6. Основные аспекты учетной политики**

Ниже описаны существенные положения учетной политики, использованные Группой при подготовке консолидированной финансовой отчетности:

### **Операции, выраженные в иностранной валюте**

Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются в российские рубли по официальным обменным курсам на конец отчетного периода. Операции в иностранной валюте учитываются по обменному курсу на дату совершения операции. Прибыли или убытки, возникшие в результате расчетов по таким операциям, а также на отчетную дату в результате пересчета в рубли денежных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, отражаются в составе прибыли и убытков консолидированного отчета о совокупном доходе как курсовые разницы.

В отношении конвертации российских рублей в другие валюты действуют правила валютного контроля. Российский рубль не является конвертируемой валютой в большинстве стран за пределами Российской Федерации.

### **Признание выручки**

Выручка признается в том случае, если получение экономических выгод Группой оценивается как вероятное, и, если выручка может быть надежно оценена, вне зависимости от времени осуществления платежа. Выручка оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению вознаграждения с учетом определенных в договоре условий платежа и за вычетом налогов или пошлин.

Группа анализирует заключаемые ею договоры, предусматривающие получение выручки, в соответствии с определенными критериями с целью определения того, выступает ли она в качестве принципала или агента. Группа пришла к выводу, что она выступает в качестве принципала по всем таким договорам.

## **Налоги**

### **Текущий налог на прибыль**

Налоговые активы и обязательства по текущему налогу на прибыль за текущий период оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговым органам. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчета данной суммы, это ставки и законодательство, принятые или фактически принятые на отчетную дату в Российской Федерации.

### **Отложенный налог**

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении всех временных разниц с использованием метода обязательств. Отложенный налог на прибыль отражается по всем временным разницам между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в финансовой отчетности, за исключением ситуаций, когда отложенный налог возникает при первоначальном признании актива или обязательства в результате операции, которая не является сделкой по объединению бизнеса и которая в момент ее совершения не оказывает влияния на учетную или налоговую прибыль или

убыток. Отложенные налоговые активы признаются только в той степени, в какой существует значительная вероятность получения налогооблагаемой прибыли, которая может быть уменьшена на сумму вычитаемых временных разниц. Отложенные налоговые активы анализируются на каждую отчетную дату и уменьшаются в случае, когда становится мала вероятность того, что для полного или частичного использования отложенного налогового актива будет достаточно налогооблагаемой прибыли. При оценке вероятности последующего использования отложенного налогового актива используются различные факторы, включая прошлые результаты операционной деятельности, план операционной деятельности, истечение срока действия переноса налоговых убытков и стратегии налогового планирования. Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются по налоговым ставкам, применение которых ожидается в период реализации актива или погашения обязательства, на основе действующих или объявленных (и практически принятых) на отчетную дату налоговых ставок. Отложенный налог на прибыль признается в отношении всех временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние и ассоциированные предприятия, а также в совместные предприятия, за исключением случаев, когда сроки уменьшения временных разниц поддаются контролю, и при этом существует значительная вероятность того, что временные разницы не будут уменьшены в обозримом будущем.

#### ***Налог на добавленную стоимость (НДС)***

Российское налоговое законодательство позволяет возмещать налог на добавленную стоимость (НДС) по приобретенным товарам и услугам путем зачета против суммы задолженности по НДС, начисляемого на реализуемую продукцию и услуги Группы. НДС подлежит уплате по факту выставления расчетных документов и доставки товаров, завершения работ или оказания услуг, а также по факту получения предоплаты от заказчика. Входящий НДС, даже при неоплаченной соответствующей кредиторской задолженности на отчетную дату, уменьшает сумму налога к уплате. Если под обесценение дебиторской задолженности был создан резерв, убыток от обесценения учитывается по сумме, включающей НДС.

#### ***Внеоборотные активы, удерживаемые для продажи, и прекращенная деятельность***

Внеоборотные активы и группы выбытия, классифицированные как удерживаемые для продажи, оцениваются по меньшему из двух значений – балансовой стоимости и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

Внеоборотные активы и группы выбытия классифицируются как удерживаемые для продажи, если их балансовая стоимость подлежит возмещению, в основном, посредством сделки по продаже, а не в результате продолжающегося использования. Данное условие считается соблюденным лишь в том случае, если вероятность продажи высока, а актив или группа выбытия могут быть незамедлительно проданы в своем текущем состоянии. Руководство должно иметь твердое намерение совершить продажу, в отношении которой должно ожидаться соответствие критериям признания в качестве завершенной сделки продажи в течение одного года с даты классификации.

В консолидированном отчете о совокупном доходе за отчетный период, а также за сравнительный период прошлого года, доходы и расходы от прекращенной деятельности учитываются отдельно от доходов и расходов от продолжающейся деятельности с понижением до уровня прибыли после налогообложения, даже если после продажи Группа сохраняет неконтролирующую долю участия в дочерней компании. Результирующая прибыль или убыток (после вычета налогов) представляются в отчете о совокупном доходе.

Основные средства и нематериальные активы после классификации в качестве предназначенных для продажи не подлежат амортизации.

### **Основные средства**

Все основные средства, за исключением земельных участков, учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и/или накопленных убытков от обесценения в случае их наличия.

Такая стоимость включает стоимость замены частей оборудования и затраты по займам в случае долгосрочных строительных проектов, если выполняются критерии признания. При необходимости замены значительных компонентов основных средств через определенные промежутки времени Группа прекращает признание замененного компонента и признает новые компоненты с соответствующими сроками полезного использования и амортизацией.

На каждую отчетную дату руководство определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен хотя бы один такой признак, руководство оценивает возмещаемую сумму, которая является наибольшей из двух величин – справедливой стоимости актива за вычетом затрат по реализации, с одной стороны, и стоимости от использования, с другой стороны. Балансовая стоимость актива уменьшается до возмещаемой суммы, а разница отражается как убыток от обесценения в отчете о совокупном доходе. Убыток от обесценения актива, признанный в прошлые отчетные периоды, сторнируется, если произошло изменение оценок, использованных при определении возмещаемой суммы.

Земля и объекты незавершенного строительства не амортизируются. Амортизация других категорий основных средств рассчитывается линейным методом в течение расчетных сроков полезного использования активов. Сроки полезного использования объектов основных средств и методы расчета их амортизации анализируются и при необходимости корректируются в конце каждого финансового года.

| Группа основных средств                    | Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Здания не инвестиционная недвижимость      | 25-100                                                                 |
| Инвестиционная недвижимость                | 40-100                                                                 |
| Сооружения                                 | 10-30                                                                  |
| Машины и оборудование (кроме офисного)     | 2,5-25                                                                 |
| Офисное оборудование                       | 2-12                                                                   |
| Транспортные средства                      | 7-23                                                                   |
| Производственный и хозяйственный инвентарь | 5-25                                                                   |

Аналогичным образом, при проведении основного технического осмотра, затраты, связанные с ним, признаются в балансовой стоимости основных средств как замена оборудования, если выполняются критерии признания. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание признаются в отчете о прибылях и убытках в момент осуществления расхода. Приведенная стоимость ожидаемых затрат по выводу актива из эксплуатации после его использования включается в первоначальную стоимость соответствующего актива, если выполняются критерии признания резерва под будущие затраты.

### **Инвестиционная недвижимость**

Инвестиционная недвижимость изначально оценивается по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. Признание инвестиционной недвижимости в отчете о финансовом положении прекращается при ее выбытии, либо в случае, если она выведена из эксплуатации, и от ее выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в отчете о прибылях и убытках за тот отчетный год, в котором было прекращено его признание.

Переводы в категорию инвестиционной недвижимости либо из нее осуществляются тогда и только тогда, когда имеет место изменение в характере использования недвижимости.

В случае, когда занимаемый собственником объект недвижимости становится объектом инвестиционной недвижимости, Группа учитывает такую недвижимость в соответствии с политикой учета основных средств до момента изменения цели использования.

## **Аренда**

### ***Группа в качестве арендодателя***

Финансовая аренда, при которой Группа действует в качестве арендодателя, предусматривающая переход к арендатору преимущественно всех рисков и выгод, связанных с владением объектом аренды, признается в качестве нетто-инвестиций в финансовую аренду начиная с дня начала договора аренды по приведенной стоимости минимальных арендных платежей. Арендные платежи распределяются на пропорциональной основе между финансовыми доходами и уменьшением обязательств по аренде с целью обеспечения постоянной процентной ставки по остатку дебиторской задолженности по аренде. Финансовые доходы включаются в процентные доходы. Аренда, по условиям которой арендодатель фактически сохраняет за собой все риски и выгоды, связанные с правом собственности на объект аренды, классифицируется как операционная аренда. Доходы по операционной аренде включаются в доходы от оказания услуг на равномерной основе в течение срока аренды.

### ***Группа в качестве арендатора***

Определение того, что договоренность представляет собой или содержит условия аренды, основано на сущности договоренности на дату начала срока аренды, т.е. передаст ли договор право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение. Группа признает актив в форме права пользования на дату начала аренды (т.е. на дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения и переоцениваются при переоценке обязательств по аренде. Стоимость актива в форме права пользования включает сумму признанного обязательства по аренде, понесенных при начале аренды прямых расходов и арендных платежей, совершенных в момент или до начала действия договора аренды за вычетом полученных арендных льгот. За исключением случаев, когда Группа с высокой степенью уверенности планирует получить право собственности на арендуемый объект в конце срока аренды или использовать опцион на покупку, признанные активы в форме права пользования амортизируются по линейному методу в течение наименьшего периода из оцениваемого срока службы объекта и срока аренды. В противном случае арендатор амортизирует актив в форме права пользования с начала аренды до конца срока службы арендуемого актива. Актив в форме права пользования также подвергается проверке на предмет обесценения. На дату начала аренды Группа признает обязательство по аренде, оцениваемое по приведенной стоимости арендных платежей в течение всего срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе, по существу, фиксированные платежи) за вычетом стимулирующих платежей по аренде к получению, переменных

арендных платежей, которые зависят от индекса или от ставки и сумм, которые по ожиданиям будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости. Арендные платежи также включают цену исполнения по опциону на покупку, если по ожиданиям он будет исполнен Группой и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или от ставки, признаются в расходах (за исключением случаев, когда они понесены для производства запасов) в том периоде, в котором произошло событие. Или условие, которое привело к платежу. При расчете приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств арендатором на дату начала договора аренды. Ставка привлечения дополнительных заемных средств арендатором определяется на основе ставок заимствования Группы для похожих условий и валют в экономических условиях, в которых действует арендный договор. После даты начала аренды сумма обязательств по аренде увеличивается, отражая прирост процентов, и уменьшается на арендные платежи. В дополнение, текущая сумма обязательств по аренде переоценивается в случае модификации, изменения срока аренды, изменений по существу фиксированных арендных платежей или изменений в оценке планов по покупке базового актива. Срок аренды – это не подлежащий досрочному прекращению период, в течение которого арендатор имеет право использовать арендуемый актив, вместе с любыми периодами, покрытыми опционом на продление срока аренды, если ожидается его исполнение, или периодами, покрытыми опционом на досрочное прекращение аренды, если ожидается, что он не будет использован. Срок подлежащий досрочному прекращению или продливаемой аренды зависит от возможности юридического действия договора после даты, на которую он может быть прекращен. Договор юридически действителен, если только одна сторона договора аренды имеет право прекратить аренду без разрешения другой стороны с не более, чем несущественным штрафом. В этом случае Группа, как арендатор, оценивает возможность исполнения опциона на продление или не исполнение опциона на прекращение. Арендные платежи по договорам продолжительностью 12 месяцев или менее, или арендные договоры, в которых базовый актив имеет низкую стоимость, не признаются как обязательство по аренде. Они относятся на расходы в отчете о прибылях и убытках, используя линейный метод в течение срока аренды, и включаются в себестоимость реализации, коммерческие и административные расходы.

#### ***Затраты по займам***

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством актива, который обязательно требует продолжительного периода времени для его подготовки к использованию в соответствии с намерениями Группы или к продаже, капитализируются как часть первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные компанией в связи с заемными средствами.

#### ***Нематериальные активы***

Нематериальные активы отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Последующие расходы капитализируются только в случае, когда они увеличивают будущие экономические выгоды от актива, к которому они относились. Все прочие расходы, в том числе, расходы на гудвил, созданный собственными силами, признаются в составе прибыли или убытка в момент их возникновения.

#### **Денежные средства и их эквиваленты**

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя денежные средства на банковских счетах, в кассе, а также краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев.

#### **Вознаграждения работникам**

Заработная плата работников, относящаяся к трудовой деятельности текущего периода, признается в качестве расходов текущего периода.

Группа уплачивает фиксированные взносы в Пенсионный фонд России, в фонды социального и медицинского страхования за своих работников в размере, определенном действующим законодательством, на базе оклада до удержания налога на доходы физических лиц. У Группы не существует законодательного или добровольно принятого обязательства выплачивать другие отчисления в отношении данных пособий. Единственным обязательством является своевременная уплата взносов. Данные отчисления относятся на расходы в момент их начисления.

#### **Выплаты социального характера**

Группа производит выплаты на социальные нужды работников, связанные, в частности, с предоставлением медицинского обслуживания, оказание материальной помощи. Эти суммы, по существу, представляют собой неотъемлемые затраты, связанные с наймом производственного персонала.

С разрешения акционеров Группа использует прибыль, оставшуюся в распоряжение Группы, после выплаты дивидендов, на эти социальные нужды.

#### **Дивиденды**

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала в том периоде, в котором они были объявлены и одобрены акционерами. Информация о дивидендах, объявленных после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, отражается в примечании «События после отчетной даты».

#### **Резервы**

Резервы признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет текущие юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности. В тех случаях, когда Группа ожидает возмещения резервов, например, по договору страхования, сумма возмещения отражается как отдельный актив, но только при условии, что получение такого возмещения практически не вызывает сомнений. Если эффект временной стоимости денег является существенным, размер резервов определяется путем дисконтирования ожидаемых будущих денежных потоков по ставке до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег, и, если применимо, специфические риски, связанные с обязательством. При применении дисконтирования увеличение резерва, происходящее в связи с течением времени, отражается в составе процентных расходов.

### **7. Новые и пересмотренные Международные стандарты финансовой отчетности**

Новые стандарты и разъяснения.

Группа впервые применила некоторые поправки к стандартам, которые вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2024 г. или после этой даты (если не указано иное). Группа не применяла досрочно никаких других стандартов, разъяснений или поправок, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Поправки к МСФО (IAS) 1 – Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных. Поправки к МСФО (IAS) 1 разъясняют требования в отношении классификации обязательств как краткосрочных или долгосрочных. В поправках разъясняется следующее:

- определение того, влияет ли право на отсрочку урегулирования обязательства, существующее на отчетную дату, на классификацию обязательства;
- на классификацию обязательств не влияет вероятность того, что организация исполнит свое право отсрочить урегулирование обязательств;
- встроенный опцион на конвертацию, отвечающий определению долевого инструмента, не влияет на классификацию основного обязательства.

Кроме того, организация обязана раскрывать информацию о случаях, когда обязательство, возникающее по договору займа, классифицируется как долгосрочное, и право организации отсрочить урегулирование зависит от соблюдения организацией ковенантов в течение двенадцати месяцев.

Данные поправки не оказали существенного влияния на классификацию обязательств Группы.

Соглашения о финансировании поставок - поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7. Поправки к МСФО (IAS) 7 Отчет о движении денежных средств и МСФО (IFRS) 7 Финансовые инструменты: Раскрытие информации разъясняют особенности соглашений о финансировании поставок и требует дополнительного раскрытия информации о таких соглашениях. Требования к раскрытию информации, содержащиеся в этих поправках, призваны помочь пользователям финансовой отчетности понять влияние соглашений о финансировании поставок на обязательства, потоки денежных средств и подверженность риску ликвидности.

Данные поправки не оказали существенного влияния на отчетность Группы, раскрыта информация об Обязательствах по соглашениям о финансировании поставок.

Новые стандарты и разъяснения, еще не вступившие в силу.

Ниже приводятся новые и измененные стандарты, опубликованные, но еще не вступившие в силу.

Группа планирует применять эти новые и измененные стандарты и разъяснения в соответствующих случаях, когда они вступят в силу.

Отсутствие возможности обмена валют - Поправки к МСФО (IAS) 21. Поправки к МСФО (IAS) 21 Влияние изменений валютных курсов определяют, как организация должна оценивать возможность обмена валюты и как она должна определять обменный курс «спот» при отсутствии возможности обмена. Поправки также требуют раскрытия информации, которая позволяет пользователям финансовой отчетности понять, как валюта, не подлежащая обмену в другую валюту, влияет или предположительно повлияет на финансовые результаты деятельности, финансовое положение и движение денежных средств организации. Поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов,

начинающихся 1 января 2025 года или после этой даты. Допускается досрочное применение, однако информация о нем должна быть раскрыта. При применении поправок организация не может пересчитывать сравнительную информацию. Предполагается, что поправки не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

МСФО (IFRS) 18 - Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности. В апреле 2024 года СМСФО выпустил МСФО (IFRS) 18, который заменяет МСФО (IAS) 1 Представление финансовой отчетности. МСФО (IFRS) 18 вводит новые требования к представлению отчета о прибыли или убытке, включая определенные итоговые и промежуточные суммы. Кроме того, организации обязаны классифицировать все доходы и расходы в отчете о прибыли или убытке по одной из пяти категорий: операционные, инвестиционные, финансовые, налоги на прибыль и прекращенная деятельность, из которых первые три являются новыми. Он также требует раскрытия новых показателей эффективности, определяемых руководством, промежуточных итогов доходов и расходов и включает новые требования к агрегированию и дезагрегированию финансовой информации в соответствии с определенными «ролями» первичной финансовой отчетности (ПФО) и примечаний.

Кроме того, в МСФО (IAS) 7 Отчет о движении денежных средств были внесены изменения узкого характера, которые включают изменение отправной точки для определения потоков денежных средств от операций по косвенному методу с «прибыль или убыток» на «прибыль или убыток от операционной деятельности» и исключение возможности классификации потоков денежных средств из дивидендов и процентов. Кроме того, в некоторые другие стандарты вносятся соответствующие поправки. МСФО (IFRS) 18 и поправки к другим стандартам вступают в силу в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты. Однако допускается их досрочное применение, которое подлежит раскрытию. МСФО (IFRS) 18 будет применяться ретроспективно. В настоящее время Группа работает над выявлением влияния поправок на первичную консолидированную финансовую отчетность и примечания к ней.

## 8. Сегментная информация

Группа не применяет МСФО 8 «Операционные сегменты», поскольку ее долговые и долевыми инструментами не обращаются на открытом рынке ценных бумаг.

## 9. Операции со связанными сторонами

Операции со связанными сторонами

| Группа                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование связанной стороны                                                                  |
| <b>I</b>                                                                                        |
| <b>Основное хозяйственное общество (товарищество)</b>                                           |
| Союз Организаций Профсоюзов «Московская Федерация Профсоюзов» (75,11% акций АО ТГК «Измайлово») |
| <b>Преобладающее (участвующее) хозяйственное общество</b>                                       |
| Общероссийский Союз «Федерация Независимых профсоюзов России» (6,68% акций)                     |
| <b>Дочерние хозяйственные общества</b>                                                          |
| АО ТГК «Бета» (доля в уставном капитале 100%)                                                   |

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

| Группа                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование связанной стороны                                                                                                                                                                                                                                                            |
| АО ТГК «Вега» (доля в уставном капитале 100%)                                                                                                                                                                                                                                             |
| ООО «Пансионат «Соколова Пустынь» (доля в уставном капитале 100%)                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Контролируемые общества (контроль от 20 до 50%)</b>                                                                                                                                                                                                                                    |
| ООО КЗ «Измайлово» (доля в уставном капитале 25%)                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Прочие хозяйственные общества (к данным компаниям относятся компании, входящие в группу компаний)</b>                                                                                                                                                                                  |
| ООО ТГК «Альфа» (Общество под общим контролем учредителя)                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Основной управленческий персонал (показываются только работники Общества)</b>                                                                                                                                                                                                          |
| Генеральный директор Арзамасцев Константин Александрович                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Члены Совета директоров (по состоянию на 31.12.2024 г.):</b>                                                                                                                                                                                                                           |
| Арзамасцев Константин Александрович, Генеральный директор АО ТГК «Измайлово»                                                                                                                                                                                                              |
| Лантев Павел Валерьевич, Заместитель председателя Союза организаций профсоюзов «Московская Федерация Профсоюзов».                                                                                                                                                                         |
| Лукиятов Владислав Леонидович, Президент ЗАО «Инвестиционная группа «ВИКА»                                                                                                                                                                                                                |
| Максимов Валерий Борисович, Генеральный директор АО ТГК «Вега»                                                                                                                                                                                                                            |
| Рябцев Илья Александрович, Заместитель генерального директора АО ТГК «Измайлово» по правовым вопросам                                                                                                                                                                                     |
| Сафар-Заде Руслан Октаевич, Генеральный директор ООО «ТГК «АЛЬФА»                                                                                                                                                                                                                         |
| Федюшкина Ирина Викторовна, Заместитель Председателя Общественной организации «Федерация Независимых Профсоюзов России»                                                                                                                                                                   |
| Шиндин Александр Борисович, Генеральный директор АО ТГК «Вега»                                                                                                                                                                                                                            |
| Шинилько Сергей Павлович, Почетный президент Российского Союза туристского Зав. кафедрой менеджмента и экономики Российской международной академии туризма; Член правления, Председатель Комиссии РСПП по туристской индустрии Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП) |
| Шуриков Александр Леонидович, Председатель Региональной общественной организации «Московский городской профсоюз работников автомобильного транспорта и дорожного хозяйства»                                                                                                               |

Полный перечень аффилированных лиц приведен в таблице, приведенной выше.

Операции со связанными сторонами приведены ниже в таблицах:

#### Закупки у связанной стороны

(тыс. руб.)

| Вид операции                    | 2024          | 2023          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Платежи в течение года, в т.ч.: |               |               |
| <b>АО ТГК «Вега»</b>            | <b>4 156</b>  | <b>3 869</b>  |
| Агентские договоры              | 467           | 413           |
| Гостиничные услуги              | 3 689         | 3 456         |
| <b>АО ТГК «Вега»</b>            | <b>4 107</b>  | <b>5 749</b>  |
| Гостиничные услуги              | 4107          | 5 749         |
| <b>ООО ТГК «Альфа»</b>          | <b>3 981</b>  | <b>3 696</b>  |
| Гостиничные услуги              | 3 981         | 3 696         |
| <b>Всего платежей</b>           | <b>12 245</b> | <b>13 314</b> |

АО ТГК «Измайлово» Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

Продажи связанной стороне

(тыс. руб.)

| Вид операции                                                         | 2024 г.        | 2023 г.        |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Платежи в течение года, в т.ч.:                                      |                |                |
| <b>АО ТГК «Бета»</b>                                                 | <b>46 644</b>  | <b>41 500</b>  |
| Агентские договоры                                                   | 30 065         | 25 066         |
| Прочие услуги гостиницы                                              | 131            | 99             |
| Прочие услуги                                                        | 1 547          | 1 342          |
| Реализация эксплуатационных услуг                                    | 14 901         | 14 754         |
| Реализация прочих активов                                            | -              | 239            |
| <b>АО ТГК «Вега»</b>                                                 | <b>51 617</b>  | <b>44 511</b>  |
| Агентские договоры                                                   | 32 338         | 28 769         |
| Прочие услуги гостиницы                                              | 116            | 92             |
| Прочие услуги                                                        | 2 221          | 1 809          |
| Реализация эксплуатационных услуг                                    | 16 942         | 17 305         |
| Реализация прочих активов                                            | -              | 279            |
| <b>ООО Концертный зал «Измайлово»</b>                                | <b>18 508</b>  | <b>17 069</b>  |
| Агентские договоры                                                   | 17 219         | 15 806         |
| Услуги по размещению информации                                      | 36             | 36             |
| Реализация эксплуатационных услуг                                    | 1 253          | 1 227          |
| <b>ООО ТГК «Альфа»</b>                                               | <b>60 964</b>  | <b>55 938</b>  |
| Агентские договоры                                                   | 45 387         | 42 392         |
| Реализация эксплуатационных услуг                                    | 15 577         | 13 546         |
| <b>ООО «Пансионат Соколова Пустынь»</b>                              | <b>156</b>     | <b>156</b>     |
| Аренда транспортного средства                                        | 156            | 156            |
| <b>Союз организаций профсоюзов «Московская Федерация профсоюзов»</b> | <b>3 249</b>   | <b>-</b>       |
| Услуги по предоставлению питания для мероприятий                     | 157            | -              |
| Приобретение продуктов для гум. помощи Донбассу                      | 3 092          | -              |
| <b>Всего платежей</b>                                                | <b>181 138</b> | <b>159 174</b> |

Перечисление денежных средств учредителям связанными сторонами

(тыс. руб.)

| Наименование связанной стороны/Вид операции | 2024 г.       | 2023 г.       |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Платежи в течение года, в т.ч.:             |               |               |
| <b>Московская федерация профсоюзов</b>      | <b>33 500</b> | <b>25 488</b> |
| Добровольное пожертвование                  | 33 500        | 25 488        |
| <b>Всего платежей</b>                       | <b>33 500</b> | <b>25 488</b> |

Перечисление денежных средств дочерней организации

(тыс. руб.)

АО ТГК «Измайлово» Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

| Наименование связанной стороны/Вид операции | 2024 г. | 2023 г. |
|---------------------------------------------|---------|---------|
| Платежи в течение года, в т.ч.:             |         |         |
| ООО «Пансионат «Соколова Пустынь»           | 9 449   | 8 933   |
| Вклад в имущество дочернего предприятия     | -       | -       |
| Пополнение оборотных средств                | 9 449   | 8 933   |
| Всего платежей                              | 9 449   | 8 933   |

Поступление денежных средств от дочерних организаций

| Наименование связанной стороны/Вид операции          | 2024 г. | 2023 г. |
|------------------------------------------------------|---------|---------|
| (тыс. руб.)                                          |         |         |
| Платежи в течение года, в т.ч.:                      |         |         |
| На пополнение оборотных средств                      | 22 800  | 1 900   |
| АО ТГК «Бета»                                        | 11 400  | 850     |
| АО ТГК «Вега»                                        | 11 400  | 1 050   |
| Поступление дивидендов по итогам 2022 года           | -       | 10 022  |
| АО ТГК «Бета»                                        | -       | 4 014   |
| АО ТГК «Вега»                                        | -       | 6 008   |
| Поступление дивидендов по итогам 2023 года           | 25 284  | -       |
| АО ТГК «Бета»                                        | 12 636  | -       |
| АО ТГК «Вега»                                        | 12 648  | -       |
| Поступление дивидендов по итогам 9 месяцев 2024 года | 33 388  | -       |
| АО ТГК «Бета»                                        | 16 708  | -       |
| АО ТГК «Вега»                                        | 16 680  | -       |
| Всего платежей                                       | 81 472  | 11 922  |

Состояние расчетов со связанной стороной

По состоянию на конец года (31 декабря) задолженность связанной стороны перед Обществом и Общества перед связанной стороной составила:

| Связанные стороны                 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| (тыс. руб.)                       |            |            |
| Дебиторская задолженность         | 23 537     | 24 784     |
| АО ТГК «БЕТА»                     | 5 906      | 6 883      |
| Агентские договоры                | 4 595      | 5 338      |
| Прочие услуги гостиницы           | 7          | 13         |
| Прочие услуги                     | -          | 153        |
| Реализация эксплуатационных услуг | 1 304      | 1 379      |
| Реализация прочих активов         | -          | -          |
| АО ТГК «ВЕГА»                     | 11 482     | 13 036     |
| Агентские договоры                | 9 998      | 9 588      |
| Прочие услуги гостиницы           | 12         | 11         |

Приложение примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

АО ТГК «Измайлово» Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

|                                       |              |               |
|---------------------------------------|--------------|---------------|
| Прочие услуги                         | 456          | 587           |
| Реализация эксплуатационных услуг     | 1 016        | 2 850         |
| Реализация прочих активов             | -            | -             |
| <b>ООО Концертный зал «Измайлово»</b> | <b>3 565</b> | <b>2 988</b>  |
| Агентские договоры                    | 3 350        | 2 757         |
| Реализация эксплуатационных услуг     | 215          | 231           |
| <b>ООО ТГК «Альфа»</b>                | <b>2 584</b> | <b>1 846</b>  |
| Агентские договоры                    | 2 368        | 1 666         |
| Реализация эксплуатационных услуг     | 216          | 180           |
| <b>Кредиторская задолженность</b>     | <b>41</b>    | <b>11 702</b> |
| <b>АО ТГК «БЕГА»</b>                  | <b>41</b>    | <b>3 654</b>  |
| Гостиничные услуги                    | 41           | 3 654         |
| Реализация эксплуатационных услуг     | -            | -             |
| <b>АО ТГК «ВЕГА»</b>                  | <b>-</b>     | <b>4 073</b>  |
| Гостиничные услуги                    | -            | 4 073         |
| Прочие услуги гостиницы               | -            | -             |
| <b>ООО Концертный зал «Измайлово»</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>      |
| Услуги по размещению информации       | -            | -             |
| <b>ООО ТГК «Альфа»</b>                | <b>-</b>     | <b>3 946</b>  |
| Гостиничные услуги                    | -            | 3 946         |

#### Вознаграждение ключевому руководящему персоналу

Основным управленческим персоналом Группы являются генеральные директора компаний Группы и члены Совета директоров АО ТГК «Измайлово».

В 2024 году Общество выплатило управленческому персоналу краткосрочные вознаграждения на общую 30 455 сумму тыс. руб., в том числе начисленный НДФЛ и страховые взносы. В 2023 году Группа выплатила управленческому персоналу краткосрочные вознаграждения на общую сумму 67 642 тыс. руб., в том числе начисленный НДФЛ и страховые взносы.

Других вознаграждений, в том числе долгосрочных, управленческому персоналу не выплачивалось.

Выплаты членам Совета директоров в 2024 и в 2023 году не производились. Выплаты членам ревизионных комиссий компаний Группы составили в 2024 и в 2023 году 150 000 тыс. руб.

#### 10. Основные средства и активы в форме права пользования

Состав основных средств и ППА представлен в таблице

| Наименование показателя          |           | На 31.12.24г.            |                       | На 31.12.23г.           |                          |                       |
|----------------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|
|                                  |           | первоначальная стоимость | Убыток от обесценения | накопленная амортизация | первоначальная стоимость | Убыток от обесценения |
| Основные средства и ИПА          | 4 551 258 | (22 335)                 | (2 105 096)           | 4 155 906               | (12 953)                 | (1 850 153)           |
| в том числе:                     |           |                          |                       |                         |                          |                       |
| Земельные участки                | 62 263    |                          |                       | 62 263                  |                          |                       |
| Активы в форме права пользования | 657 503   |                          | (52 871)              | 657 503                 |                          | (37 105)              |
| Офисное                          | 14 470    |                          | (10 306)              | 13 604                  |                          | (8 662)               |

Примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

|                                            |           |          |           |           |          |           |
|--------------------------------------------|-----------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| оборудование                               |           |          |           |           |          |           |
| Машины и оборудование (кроме офисного)     | 1 562 504 |          | (877 849) | 1 431 787 |          | (794 596) |
| Производственный и хозяйственный инвентарь | 168 592   |          | (98 126)  | 147 163   |          | (94 508)  |
| Другие виды основных средств               | 58 116    | (9 382)  | (29 642)  | 57 598    |          | (25 259)  |
| Транспортные средства                      | 132 812   |          | (99 016)  | 25 355    |          | (12 653)  |
| Здания                                     | 1 881 809 | (12 953) | (937 286) | 1 760 633 | (12 953) | (877 370) |

Земельный участок, который учитывается на балансе ООО «Пансионат «Соколова Пустынь» отражен в консолидированной отчетности с учетом переоценки по справедливой стоимости.

Элементы амортизации основных средств проверяются на 31 декабря, а также при возникновении обстоятельств, свидетельствующих о необходимости их пересмотра (по результатам проверки - вносятся корректировки).

Элементы амортизации были проверены Группой на 31.12.2024г. и изменились в части сроков полезного использования по некоторым основным средствам.

ООО «Пансионат «Соколова Пустынь» не выявило в ходе проведения инвентаризации, элементов амортизации объектов основных средств, необходимости в пересмотре сроков полезного использования основных средств.

Группа проводит проверку основных средств и капитальных вложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» ежегодно на 31 декабря. При проверке основных средств и капитальных вложений на обесценение ЕГДС считается Группой в целом.

Для проверки активов на обесценение Группа в качестве возмещаемой суммы актива принимает ценность использования - экономическую выгоду, которую можно получить от использования генерирующей единицы актива.

В качестве единицы, генерирующей денежные средства (ЕГДС) Группа признает здания гостиниц, как комплекс в целом, к которому относятся основные средства, обеспечивающие жизнедеятельность гостиниц и подразделений общепита.

Балансовой стоимостью ЕГДС, Группа считает сумму балансовых (остаточных) стоимостей всех активов, входящих в ЕГДС по состоянию на последнее число календарного года:

- ОС;
- НМА;
- ППА;
- капитальных вложений, которые осуществлены в целях замены активов, необходимых для продолжения работы ЕГДС.

Возмещаемая стоимость рассчитывается на основании данных о ценности использования.

Ценность использования ЕГДС определяется путем суммирования дисконтированных будущих денежных потоков, которые способны сгенерировать актив или генерирующая единица.

Сумма денежных средств для дисконтирования определяется как разница между приходом денежных средств за все услуги за истекший календарный год и затратами на замену отдельных активов, необходимых для продолжения работы ЕГДС за этот же период.

СПИ наиболее значимого актива ЕГДС, зданий гостиницы, на 31.12.2024г. составляет 57 лет, что не соответствует адекватному горизонту планирования. По оценочному

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

**АО ТГК «Измайлово» Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

суждению, сроки оценки будущих денежных потоков принимается равным 10 годам, кроме ООО «Пансионат «Соколова Пустынь».

По ООО «Пансионат «Соколова Пустынь» сроки оценки будущих денежных потоков принимается равным 3 годам из неопределенности сроков по возобновлению деятельности данной сегментной единицы.

В качестве ставки дисконтирования будущих денежных потоков принимается средневзвешенная процентная ставка по кредитам на срок свыше 3 лет, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях (в целом по Российской Федерации) на 31 декабря, публикуемая на сайте ЦБ РФ [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru), + премия за риск (риск уменьшения поступления выручки - 3%)

На каждую отчетную дату Группа оценивает актив на предмет наличия признаков возможного обесценения. Если подобные признаки имеют место, Группа проводит оценку возмещаемой суммы такого актива. В случае если балансовая стоимость актива превышает его ценность использования, такой актив считается обесцененным и его стоимость списывается до возмещаемой суммы.

На 31.12.2024г. Группа проверила внеоборотные активы на обесценение (в соответствии с вышеуказанной методикой). Признаков обесценения не выявлено по АО ТГК «Бета», по АО ТГК «Вега» и по АО ТГК «Измайлово».

По ООО «Пансионат «Соколова Пустынь» убыток от обесценения на 31.12.2023г. составил – 22 335 тыс. руб. Данный убыток от обесценения на 31.12.2024г. оставлен без изменения.

В таблице представлен убыток от обесценения ООО «Пансионат «Соколова Пустынь» по объектам основных средств и прочим внеоборотным активам.

в тыс. руб.

| Наименование показателя                                                         | Убыток от обесценения на 31.12.2024 | Убыток от обесценения на 31.12.2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Разработка градостроительной концепции проекта планировки территории пансионата | -5 187                              | -5 187                              |
| Водозаборный узел, скважины                                                     | -4 195                              | -4 195                              |
| Здания ООО «Пансионат «Соколова Пустынь» (корпуса, столовая, котельная и т.п.)  | -12 953                             | -12 953                             |
| <b>Итого убыток от обесценения</b>                                              |                                     | <b>- 22 335</b>                     |

На 31.12.2024г. у Группы отсутствуют:

- объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации;
- инвестиционная недвижимость.

Переклассификация внеоборотных активов в долгосрочные активы к продаже за отчетный период отсутствует.

Группа в 2023-2024 годах не передавала основные средства в качестве обеспечения своих обязательств по кредитам и займам.

В 2023-2024 годах Группа не привлекала кредиты и займы для приобретения, строительства или производства инвестиционных активов, вследствие чего расходы по заемным средствам не капитализировались

#### **Право пользования активом**

*Договоры аренды, по которым сформировано право пользования активом*

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

| Номер договора аренды | Начало действия | Срок договора                                                                        | Предмет договора  |
|-----------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| M-03-020520           | 18.07.2003 г.   | 18.08.2044 г.                                                                        | Земельный участок |
| M-03-020518           | 18.07.2003 г.   | 18.08.2044 г.                                                                        | Земельный участок |
| M-03-505270           | 27.03.2003 г.   | 18.08.2044 г.                                                                        | Земельный участок |
| M-03-020516           | 18.07.2003      | 18.08.2044 г.                                                                        | Земельный участок |
| M-03-020518           | 18.07.2003      | 18.08.2044 г.                                                                        | Земельный участок |
| M-03-054118           | 23.05.2019 г.   | 05.03.2068 г.                                                                        | Земельный участок |
| M-03-509006           | 14.10.2010 г.   | Без срока действия (по оценочному суждению расчет произведен исходя из срока 46 лет) | Земельный участок |
| M-03-020498           | 11.07.2003      | 18.08.2044 г.                                                                        | Земельный участок |
| M-03-054005           | 25.04.2019 г.   | 25.02.2068 г.                                                                        | Земельный участок |

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путём дисконтирования их номинальных величин.

Параметры, используемые при моделировании денежных потоков по договорам аренды земельных участков, базируются на наблюдаемых данных, а именно ставки кредитования по договорам кредитования компаний Группы, что составляет 10% годовых. Дополнительно в ставку дисконтирования учитывается влияние кредитного и иных рисков (которые не были учтены в оценке будущих денежных потоков), что составляет + 1%, итого на основании оценочного суждения ставка дисконтирования для ППА по договорам аренды земли составляет 11%.

В связи с Решением Мосгорсуда от 22.04.2024 г. об изменении кадастровой стоимости двух земельных участков, Департаментом городского имущества г. Москвы в июле 2024 года был произведен перерасчет арендной платы по Договорам аренды № М 03-054005 от 25.04.2019 г. и № М 03-054118 от 23.05.2019 г. за 2022 год, на основании чего были сделаны бухгалтерские проводки:

| № п/п | Объект ППА по договору         | Д-т     | К-т   | Содержание проводки                         | Сумма, руб.  |
|-------|--------------------------------|---------|-------|---------------------------------------------|--------------|
| 1     | № М 03-054005 от 25.04.2019 г. | 76.07.2 | 91.01 | Корректировка процентов по ППА за 2022 год  | 9 605 727,86 |
| 2     | № М 03-054005 от 25.04.2019 г. | 02.03   | 91.01 | Восстановлена амортизация по ППА за 2022 г. | 2 020 964,98 |
| 3     | № М 03-054005 от 25.04.2019 г. | 76.07.2 | 91.01 | Корректировка ППА за 2022 год               | 82 906,08    |
| 4     | № М 03-054118 от 23.05.2019 г. | 76.07.2 | 91.01 | Корректировка процентов по ППА за 2022 год  | 751 379,72   |
| 5     | № М 03-054118 от 23.05.2019 г. | 02.03   | 91.01 | Восстановлена амортизация по ППА за 2022 г. | 157 799,18   |
| 6     | № М 03-054118 от 23.05.2019 г. | 76.07.2 | 91.01 | Корректировка ППА за 2022 год               | 6 485,08     |

#### Операционная аренда

Договоры финансовой аренды, где Группа выступает арендодателем, на 31.12.2024г. отсутствуют. Группа сдает в аренду свободные помещения. Поскольку срок аренды существенно меньше срока службы здания и приведенная стоимость арендных платежей за период аренды существенно меньше рыночной стоимости сдаваемых в аренду

помещений, то экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на недвижимость, остаются у Группы.

Поэтому объекты учета аренды классифицированы Группой в качестве операционной аренды.

## 11. Запасы

Состав запасов Группы приведен в таблице.

|                                     | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| тыс. руб.                           |               |               |
| Сырье и материалы                   | 78 493        | 62 308        |
| Товары для перепродажи              | 18 473        | 17 320        |
| Минус резерв на обесценение запасов | (375)         | (375)         |
|                                     | <b>96 591</b> | <b>79 253</b> |

## 12. Выручка от продаж, себестоимость, прочие и административные доходы и расходы

### 12.1 ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖ

|                                                            | 2024             | 2023             |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| тыс. руб.                                                  |                  |                  |
| Услуги по проживанию и питанию                             | 4 517 080        | 3 389 515        |
| Сдача в аренду нежилых помещений                           | 241 958          | 160 068          |
| Услуги Конгресс центра                                     | 251 885          | 166 112          |
| Реализация прочих услуг                                    | 12 004           | 6 214            |
| Услуги по предоставлению питания                           | 565 379          | 396 018          |
| Реализация эксплуатационных услуг                          | 45 733           | 46 707           |
| Реализация посреднических услуг                            | 921              | 847              |
| Субаренда земельных участков                               | 606              | 749              |
| Прочие услуги гостиницы                                    | 8 822            | 8 371            |
| Услуги, реализуемые гостиницей через сторонние организации | 781              | 20 979           |
|                                                            | <b>5 645 169</b> | <b>4 195 580</b> |

### 12.2 СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОДАЖ, ОБЩИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

|                                | 2024             | 2023             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| тыс. руб.                      |                  |                  |
| Материальные затраты           | 985 917          | 753 873          |
| Расходы на оплату труда        | 888 416          | 718 473          |
| Отчисления на социальные нужды | 256 318          | 203 534          |
| Амортизация                    | 167 521          | 149 867          |
| Прочие затраты                 | 2 693 160        | 1 935 123        |
|                                | <b>4 991 332</b> | <b>3 651 483</b> |

### Распределение выручки и себестоимости по компаниям Группы

**Доходы и расходы по обычным видам деятельности**  
**АО ТГК «Бета»**

| Наименование показателя  | тыс. руб.           |                           |                     |                           |
|--------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|
|                          | 2023 год<br>выручка | 2023 год<br>себестоимость | 2024 год<br>выручка | 2024 год<br>себестоимость |
| Проживание               | 763 898             | 486 490                   | 1 101 055           | 720 192                   |
| Ресторан                 | 143 664             | 196 799                   | 222 116             | 296 966                   |
| Аренда конференц-залов   | 31 343              | 17 088                    | 44 683              | 16 227                    |
| Аренда нежилых помещений | 16 773              | 5 965                     | 17 146              | 6 014                     |
| Прочие услуги            | 1 930               | 848                       | 1 691               | 2 480                     |
| <b>Итого</b>             | <b>957 608</b>      | <b>707 190</b>            | <b>1 386 691</b>    | <b>1 041 881</b>          |

**АО ТГК «Вега»**

| Наименование показателя                   | за 2023г. |                      | за 2024г. |                      |
|-------------------------------------------|-----------|----------------------|-----------|----------------------|
|                                           | Выручка   | Себестоимость продаж | Выручка   | Себестоимость продаж |
| Выручка от реализации всего в том числе:  | 1 189 775 | 948 812              | 1 620 533 | 1 324 184            |
| Услуги по временному проживанию и питанию | 1 072 338 | 907 184              | 1 457 194 | 1 263 062            |
| Сдача в аренду нежилых помещений          | 23 886    | 7 383                | 40 591    | 14 577               |
| Услуги Конгресс центра                    | 92 183    | 33 830               | 115 344   | 42 714               |

**АО ТГК «Измайлово»**

| Наименование показателя                  | За 2023 г. |                      | За 2024 г. |                      |
|------------------------------------------|------------|----------------------|------------|----------------------|
|                                          | Выручка    | Себестоимость продаж | Выручка    | Себестоимость продаж |
| Выручка от реализации всего в том числе: | 2 093 374  | 1 655 607            | 2 672 333  | 2 164 885            |
| Вид деятельности                         |            |                      |            |                      |
| Выручка от продаж                        | 8          | 6                    | 6          | 4                    |
| Косметическая продукция                  | 2          | 1                    |            |                      |
| Сувенирная продукция                     | 6          | 5                    | 6          | 4                    |
| Выручка от предоставления услуг          | 2 093 366  | 1 655 601            |            |                      |
| Гостиничные услуги                       | 1 608 327  | 1 195 385            | 2 109 288  | 1 556 226            |
| Аренда                                   | 112 026    | 63 710               | 115 652    | 63 395               |
| Конгрессные услуги                       | 40 099     | 29 618               | 44 358     | 66 729               |
| Услуги по предоставлению питания         | 252 354    | 312 330              | 343 263    | 438 712              |
| Реализация эксплуатационных услуг        | 46 707     | 31 585               | 45 733     | 36 756               |
| Реализация посреднических услуг          | 847        | -                    | 921        |                      |
| Реализация прочих услуг                  | 2 907      | -                    | 2 909      |                      |
| Субаренда земельных участков             | 749        | -                    | 606        |                      |
| Прочие услуги гостиницы                  | 8 371      | 1 994                | 8 806      | 2 157                |
| Услуги, реализуемые                      | 20 979     | 20 079               |            | 903                  |

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

АО ТГК «Измайлово» Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

|                       |       |  |  |     |  |
|-----------------------|-------|--|--|-----|--|
| гостиницей            | через |  |  | 781 |  |
| сторонние организации |       |  |  |     |  |

ООО «Пансионат «Соколова Пустынь»

| Наименование показателя | тыс. руб.           |                           |                     |                           |
|-------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|
|                         | 2023 год<br>выручка | 2023 год<br>себестоимость | 2024 год<br>выручка | 2024 год<br>себестоимость |
| Проживание              | 102                 | 4 678                     | 117                 | 4 808                     |

12.3. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ

|                                                            | тыс. руб.    |               |
|------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
|                                                            | 2024         | 2023          |
| Выручка от продажи ТМЦ                                     | 487          | 163           |
| Выручка от продажи ОС                                      | 451          | 8             |
| Выручка от продажи макулатуры и металлолома                | 51           | 209           |
| Доходы, связанные с реализацией прочего имущества          | 72           | 723           |
| Штрафы, пени, неустойки                                    | 45           | 3088          |
| Оприходованы излишки                                       | 333          |               |
| Списание кредиторской задолженности                        | 53           | 1324          |
| Возмещение ущерба                                          | 120          | 1589          |
| Корректировка налога на имущество по решению суда          | 17           |               |
| Восстановление (начисление) резерва по сомнительным долгам | 0            | 585           |
| Прибыль/убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году     | 1            |               |
| Возмещение ущерба                                          | 111          | 67            |
| Списание дебиторской (кредиторской задолженности)          | 178          | 334           |
| Оценочные обязательства по оплате труда                    | 92           | 857           |
| Прочие доходы                                              | 1 293        | 6612          |
| Положительные курсовые разницы                             | 691          | 333           |
| Доходы от продажи иностранной валюты                       | 145          | 4309          |
| Корректировка ППА                                          | 56           |               |
| Переоценка акций                                           | 487          | 2593          |
|                                                            | <b>4 197</b> | <b>22 794</b> |

12.4. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

|                                                                                                          | тыс.руб. |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------|
|                                                                                                          | 2024     | 2023  |
| Списание сумм дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности и персальной к взысканию | 157      | 132   |
| Штрафы, пени, неустойки                                                                                  | 6 454    |       |
| Резерв по сомнительным долгам                                                                            | 7 174    | 3 146 |
| Резерв по оплате труда                                                                                   | 1 405    |       |
| Резерв под обеспечение запасов                                                                           | 413      | 1 471 |
| Списание основных средств                                                                                | 1 302    |       |
| Расходы от продажи иностранной валюты                                                                    |          | 4 344 |
| Курсовые разницы                                                                                         | 3        | 215   |

Предлагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

АО ТГК «Измайлово» Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

|                                                               |                |                |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Причитающиеся налоговые санкции                               | 34             | 712            |
| Отчисления в фонды с материальной помощи и аналогичных выплат | 4 797          | 3 606          |
| Отчисления в резерв под обеспечение финансовых вложений       | 17 017         | 11 321         |
| Начисление НДС по безвозмездным услугам и др.                 | 5 060          | 1 607          |
| Комиссия банка                                                | 29 490         | 28 574         |
| Налог на имущество                                            | 59 019         | 76 647         |
| Не принимаемые для налогообложения                            | 484            |                |
| Пожертвования                                                 | 13 250         | 13 750         |
| Оценочные обязательства по оплате труда                       | 1 111          | 635            |
| Штрафы, неустойки                                             | 6              | 7              |
| Прибыль (убытки) прошлых лет, выявленные в отчетном году      | 1 577          | 6 926          |
| Расходы, не принимаемые в целях НУ                            | 7 738          | 488            |
| Прочие расходы                                                | 40 912         | 54 282         |
| Пожертвования                                                 | 68 406         | 25 488         |
|                                                               | <b>265 809</b> | <b>233 351</b> |

12.5. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ

|                                  | 2024          | 2023          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Доходы от финансирования</b>  |               |               |
| Проценты к получению             | 30 466        | 11 057        |
|                                  | <b>30 466</b> | <b>11 057</b> |
| <b>Расходы от финансирования</b> |               |               |
| Проценты к уплате                | 72 569        | 68 868        |

13. Денежные средства и их эквиваленты

В составе денежных средств и их эквивалентов в консолидированном бухгалтерском балансе отражены наличные денежные средства и средства на счетах в банках.

Тыс. руб.

|                           | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Денежные средства в кассе | 2 286          | 3 793          |
| Банковские счета в рублях | 314 611        | 241 337        |
| Банковские счета в валюте | 41             | 9              |
| Краткосрочные депозиты    | 6 004          | 128            |
| Денежные средства в пути  | 15 220         | 8 054          |
|                           | <b>338 162</b> | <b>253 321</b> |

14. Дебиторская задолженность и предоплата

14.1. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

тыс. руб.

|                                    | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|------------------------------------|------------|------------|
| <b>Финансовые активы</b>           |            |            |
| Торговая дебиторская задолженность | 74 134     | 53 127     |
| Прочая дебиторская задолженность   | 107 664    | 148 971    |

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Минус резерв под обесценение    | (6 859)        | (7 865)        |
|                                 | <b>174 939</b> | <b>194 233</b> |
| <b>Нефинансовые активы</b>      |                |                |
| НДС и прочие возмещаемые налоги | 6 035          | 2 716          |
|                                 | <b>6 035</b>   | <b>2 716</b>   |
|                                 | <b>180 974</b> | <b>196 949</b> |

#### 14.2. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ И ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

|                              | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Авансы выданные              | 17 513        | 19 524        |
| Прочие оборотные активы      | 2 734         | 1 990         |
| Минус резерв под обесценение | -             | -             |
|                              | <b>20 247</b> | <b>21 514</b> |

Балансовая стоимость финансовых инструментов, которые включают денежные средства, краткосрочные инвестиции, краткосрочную дебиторскую и кредиторскую задолженность, долгосрочную кредиторскую задолженность, приблизительно соответствует их справедливой стоимости

#### 15. Кредиторская задолженность и начисленные обязательства

|                                                        | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Финансовые обязательства</b>                        |                  |                  |
| Торговая кредиторская задолженность                    | 346 902          | 269 758          |
| Обязательства по соглашениям о финансировании поставок | 85 016           | 59 864           |
| Прочая краткосрочная кредиторская задолженность        | 64 196           | 63 010           |
| Прочая долгосрочная кредиторская задолженность         | 586 987          | 591 146          |
|                                                        | <b>1 083 101</b> | <b>983 778</b>   |
| <b>Нефинансовые обязательства</b>                      |                  |                  |
| Задолженность по налогам                               | 47 080           | 58 147           |
|                                                        | <b>47 080</b>    | <b>58 147</b>    |
|                                                        | <b>1 130 180</b> | <b>1 041 925</b> |

Средний срок расчетов по торговой и обязательствам по соглашениям о финансировании поставок по закупкам Группы составляет 1 - 4 месяца. При этом проценты по торговой кредиторской задолженности с даты выставления счета не начисляются. Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности приводится в примечании.

Группа в 2024 году продолжает привлекать заемные денежные средства. Собственных оборотных средств не хватает на покрытие текущих расходов.

При составлении бухгалтерской отчетности заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате) учитываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. В составе краткосрочных заемных обязательств отражаются также заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате), ранее квалифицированные как долгосрочные, в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 мес., до истечения указанного срока учитываются в составе долгосрочной задолженности. Дополнительные расходы, связанные с получением займов или кредитов: затраты на консультационные и юридические услуги, на проведение экспертизы, на услуги связи и т.п. списываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда они были произведены.

## 15.1. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

тыс. руб.

| Эффективная ставка процента          |                                               | Срок погашения | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|------------|------------|
|                                      |                                               |                | 4          | 3          |
| <b>Краткосрочные кредиты и займы</b> |                                               |                |            |            |
| БАНК ИПБ                             |                                               | 15.12.2025     |            |            |
| (АО)                                 | Ставка ЦБ + 3,5%                              | г.             | 96         | 105        |
| БАНК ИПБ                             | 11% годовых, с 01.04.22г – ключевая ставка ЦБ | 12.01.2024     |            |            |
| (АО)                                 | +2,5%                                         | г.             |            |            |
|                                      |                                               |                | <b>96</b>  | <b>105</b> |

### АО ТГК «Вега»

Условия и сроки платежей по непогашенным заемным средствам

| Кредиты полученные |                           | (тыс. руб.)                  |                          |                     |                                                |                             |
|--------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|
| Период             | Номер и дата договора     | Задолженность на начало года | Получено заемных средств | Начислено процентов | Возвращено заемных средств, погашено процентов | Задолженность на конец года |
| 2024г.             |                           | 105                          | 140 610                  | 6 097               | -146 716                                       | 96                          |
| В том числе:       | №64-к/23 от 03.07.2023г.  | 105                          | 140 610                  | 6 097               | -146 716                                       | 96                          |
| 2023г.             |                           | 6 609                        | 48 695                   | 461                 | -55 660                                        | 105                         |
| В том числе:       | №64-к/23 от 03.07.2023г.  | 0                            | 48 695                   | 435                 | -49 025                                        | 105                         |
|                    | №100-к/21 от 20.09.2021г. | 6 609                        | 0                        | 26                  | -6 635                                         | 0                           |

В течение отчетного периода начислено процентов по полученным кредитам и займам в следующих размерах:

| (тыс. руб.)                                                                                                                               |            |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Наименование показателя                                                                                                                   | За 2024 г. | За 2023 г. |
| Сумма процентов, начисленная за период, всего                                                                                             | 6097       | 461        |
| Сумма процентов, включенная в расходы текущего периода                                                                                    | 6097       | 461        |
| Сумма процентов, включаемых в стоимость инвестиционного актива по займам, взятым на цели приобретения (сооружения) инвестиционного актива |            | -          |

Обязательства по аренде по договорам долгосрочной аренды в отчетности отражаются в составе строки «Прочие обязательства» с подразделением их в зависимости от срока погашения на краткосрочную и долгосрочную часть и отражением в соответствующих разделах бухгалтерского баланса «Долгосрочные обязательства» и «Краткосрочные обязательства» исходя из графика начисления обязательств.

## 15.2. ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ

тыс. руб.

|                                         | 2024              | 2023              |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Активы в форме права пользования</b> |                   |                   |
| Остаток на 1 января                     | 620 397           | 671 287           |
| Амортизационные отчисления              | (17 945)          | (15 181)          |
| Корректировки                           | 2 179             | -4 909            |
| Списание                                |                   | (30 800)          |
| Остаток на 31 декабря                   | 604 631           | 620 397           |
|                                         | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
| <b>Обязательства по аренде</b>          |                   |                   |
| Остаток на 1 января                     | 654 156           | 687 842           |
| Процентный расход                       | 67 220            | 68 407            |
| Оплата                                  | -74 481           | -56 509           |
| Корректировки                           | 4 288             | -45 584           |
| Списание                                |                   |                   |
| Остаток на 31 декабря                   | 651 183           | 654 156           |
|                                         | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>       |                   |                   |
| Обязательства по аренде                 | 586 987           | 591 146           |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>      |                   |                   |
| Обязательства по аренде                 | 64 196            | 63 010            |

В Консолидированном отчете о финансовом положении обязательства по аренде представлены в строках «Прочие долгосрочные финансовые обязательства» и в «Прочие обязательства».

## 16. Прибыль и капитал

Структура активов Группы на 31 декабря 2024 г. характеризуется большой долей внеоборотных активов, составляющих 80,3%. Соответственно, на долю более ликвидной, оборотной составляющей приходится всего 19,7% от всех активов организации. Стоимость активов за рассматриваемый период (2024 г.) увеличилась с 2 982 781 тыс. руб. до 3 354 265 тыс. руб. (+371 484 тыс. руб.). Вместе с ростом активов наблюдался рост собственного капитала. Причем собственный капитал вырос опережающими темпами

(+3% за последний год). Опережающий рост собственного капитала – фактор, положительно влияющий на финансовую устойчивость Группы.

Общий прирост величины активов Группы произошел в результате роста величины следующих активов (в скобках указана сумма изменения и процентный вклад данного изменения в общий прирост активов):

- Денежные средства и эквиваленты денежных средств – 84 841 тыс. руб. (16 %)
- Запасы – 17 338 тыс. руб. (3 %)
- Основные средства – 143 236 тыс. руб. (38%).

В то же время в разделе "Капитал и обязательства" Баланса Группы прирост обусловлен увеличением следующих показателей (в скобках указан процентный вклад в общее изменение капитала и обязательств):

- Нераспределенная прибыль – 41 537 тыс. руб. (11%)
- Краткосрочная кредиторская задолженность – 91 229 тыс. руб. (24%).

На 31.12.2024 стоимость запасов Группы составила 96 591 тыс. руб., что на 17 338 тыс. руб., или на 21 % больше значения на 31 декабря 2023 г.

#### Чистые активы

| Показатель                                                        | Значение показателя                           |                                              |                      |            | Изменение                |                           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------|------------|--------------------------|---------------------------|
|                                                                   | в тыс. руб.                                   |                                              | в % к валюте баланса |            | тыс. руб. (гр.3 - гр.2), | %, ((гр.3 - гр.2) : гр.2) |
|                                                                   | на начало анализируемого периода (31.12.2023) | на конец анализируемого периода (31.12.2024) | 31.12.2023           | 31.12.2024 |                          |                           |
| 1                                                                 | 2                                             | 3                                            | 4                    | 5          | 6                        | 7                         |
| 1. Чистые материальные активы (Net tangible assets)               | 1 823 750                                     | 1 877 641                                    | 61,1                 | 55         | 53 891                   | 5,1                       |
| 2. Чистые активы (Net worth, Net assets)                          | 1 823 778                                     | 1 882 295                                    | 61,1                 | 56         | 58 517                   | 5,1                       |
| 3. Акционерный (уставный) капитал (Issued (share) capital)        | 495                                           | 495                                          | <0,1                 | <0,1       | –                        | –                         |
| 4. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.2-стр.3) | 1 823 283                                     | 1 881 800                                    | 61,1                 | 56         | 58 517                   | 5,1                       |

На 31 декабря 2024 г. чистые материальные активы составили 1 877 641 тыс. руб.; это несколько больше (на 53 891 тыс. руб.) значения чистых материальных активов по состоянию на 31.12.2023. Нематериальные активы на 31 декабря 2024 г. составили 109 269 тыс. руб. Именно на эту сумму отличается показатель чистых материальных активов от показателя совокупных чистых активов.

На 31.12.2024 чистые активы Группы значительно больше уставного капитала. Такое соотношение положительно характеризует финансовое состояние Группы. Показатель чистых активов используется как один из способов оценки стоимости организаций (наряду с другими методами, такими как доходный метод, оценка исходя из биржевой

Примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

стоимости акций и др.). Но в части оценки финансового положения организации выступает в качестве ключевого показателя.

## 17. Анализ финансовой устойчивости Группы

### Основные показатели финансовой устойчивости Группы

| Показатель                                                                           | Значение показателя |            | Изменение показателя (гр.3-гр.2) | Описание показателя и его нормативное значение                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                      | 31.12.2023          | 31.12.2024 |                                  |                                                                                                                                           |
| I                                                                                    | 2                   | 3          | 4                                | 5                                                                                                                                         |
| Коэффициент финансового левериджа (Debt-to-equity ratio, Financial leverage)         | 0,64                | 0,72       | 0,08                             | Отношение заемного капитала к собственному.<br>Нормальное значение: 1,5 и менее (оптимальное 0,43-1).                                     |
| Коэффициент финансовой зависимости (Debt ratio, Debt to Assets)                      | 0,39                | 0,41       | 0,02                             | Отношение заемного капитала к общей сумме активов.<br>Нормальное значение: не более 0,6 (оптимальное 0,3-0,5).                            |
| Долгосрочная задолженность к собственному капиталу (Long-term debt to Equity)        | 0,36                | 0,42       | 0,06                             | Отношение долгосрочных обязательств к собственному капиталу.                                                                              |
| Индекс постоянного актива (Non-current assets to Net worth)                          | 1,33                | 1,38       | 0,05                             | Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.<br>Нормальное значение: не более 1,25.             |
| Коэффициент капитализации (Capitalization ratio)                                     | 0,26                | 0,29       | 0,03                             | Отношение долгосрочных обязательств к сумме собственного капитала и долгосрочных обязательств.                                            |
| Материальные внеоборотные активы к собственному капиталу (Fixed assets to Net worth) | 0,92                | 1,32       | 0,4                              | Отношение стоимости материальных внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.<br>Нормальное значение: 0,75 и менее. |
| Коэффициент краткосрочной задолженности (Current liability ratio)                    | 0,43                | 0,41       | -0,02                            | Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.                                                                        |

Среди коэффициентов, характеризующих структуру капитала, в первую очередь необходимо обратить внимание на коэффициент финансового левериджа (debt to equity ratio) и коэффициент финансовой зависимости (debt ratio). Оба показателя схожи по своей сути и отражают наличие или отсутствие достаточной величины собственного капитала для устойчивой работы организации. Коэффициент финансового левериджа рассчитывают как отношение заемного капитала к собственному, а коэффициент финансовой зависимости – как отношение заемного к совокупному капиталу (т.е. сумме собственного и заемного).

Значение коэффициента финансового левериджа на 31.12.2024 составило 0,41. На 31 декабря 2024 г. коэффициент финансовой зависимости равнялся 0,38, что всего на 0,3 меньше, чем на начало анализируемого периода.

Коэффициенты финансового левериджа и финансовой зависимости Группы на 31 декабря 2024 г. демонстрируют оптимальные значения. Это связано с тем, что доля заемного

капитала составляет 41%, а собственного, соответственно, 59%. Рекомендуется и в будущем поддерживать долю заемного капитала на уровне, не превышающем 60%.

### Анализ ликвидности

Коэффициенты ликвидности – один из самых распространенных индикаторов платежеспособности компаний. Выделяют три коэффициента ликвидности: коэффициент текущей ликвидности, коэффициент быстрой ликвидности и коэффициент абсолютной ликвидности. Наиболее общим является коэффициент текущей ликвидности, показывающий, в какой степени оборотные активы организации позволяют ей отвечать по своим текущим обязательствам. Платежеспособность организации на краткосрочную перспективу характеризует коэффициент быстрой ликвидности, коэффициент абсолютной ликвидности отражает наличие достаточных денежных средств для нормального ведения текущих расчетов с кредиторами. Коэффициенты текущей, быстрой и абсолютной ликвидности для Группы за рассматриваемый период (31.12.23–31.12.2024) рассчитаны в следующей таблице.

| Показатель ликвидности                                                    | Значение показателя |            | Изменение показателя (гр.3 - гр.2) | Расчет, рекомендованное значение                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                           | 31.12.2023          | 31.12.2024 |                                    |                                                                                                                                          |
| 1                                                                         | 2                   | 3          | 4                                  | 5                                                                                                                                        |
| 1. Коэффициент текущей ликвидности (Current ratio, Working capital ratio) | 1,09                | 1,14       | 0,5                                | Отношение оборотных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 2 и более.                                              |
| 2. Коэффициент быстрой ликвидности (Quick ratio, Acid-test ratio)         | 0,94                | 0,98       | 0,04                               | Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 1 и более.                                              |
| 3. Коэффициент абсолютной ликвидности (Cash ratio)                        | 0,5                 | 0,55       | 0,05                               | Отношение высоколиквидных активов (денежных средств и их эквивалентов) к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 0,2 и более. |

В течение всего анализируемого периода коэффициент текущей ликвидности явно вырос до 1,14 (+0,5). По состоянию на 31.12.2024 значение коэффициента не удовлетворяет нормативному значению.

На 31.12.2024 коэффициент быстрой ликвидности равнялся 0,98. Коэффициент быстрой ликвидности за год явно вырос (на 0,04). Коэффициент быстрой ликвидности на 31.12.2024 имеет значение, не соответствующее нормативному. Это означает, что у Группы недостаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Значение третьего показателя, коэффициента абсолютной ликвидности, в отличие от двух предыдущих показателей, на 31 декабря 2024 г. укладывается в принятый норматив. У Группы достаточно денежных средств для ведения текущих расчетов с кредиторами.

Показатели капитала ухудшает накопленный убыток ООО «Пансионат Соколова пустынь» на 31.12. 2024г. в сумме – 125 208 тыс. руб.

Текущая деятельность ООО «Пансионат Соколова пустынь», финансировалась перечислением денежных средств от АО ТГК «Измайлово». За 2024 год перечислено 9 449

АО ТГК «Измайлово» Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

тыс. руб., за весь период деятельности (по состоянию на 31.12.2024г) на содержание ООО «Пансионат Соколова пустынь» было перечислено 125 479 тыс. руб.

### 18. Основные финансовые результаты деятельности Группы за год и аналогичный период

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности Группы за 2024 год и аналогичный период прошлого года.

| Показатель                                                                                                         | Значение показателя, тыс. руб. |             | Изменение показателя    |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------|-------------------------|--------------|
|                                                                                                                    | 2023                           | 2024        | тыс. руб. (гр.3 - гр.2) | %, ((3-2):2) |
| 1                                                                                                                  | 2                              | 3           | 4                       | 5            |
| 1. Выручка (Revenue)                                                                                               | 4 195 580                      | 5 645 169   | 1 449 589               | 34,5%        |
| 2. Себестоимость продаж (Cost of sales)                                                                            | (3 271 008)                    | (4 535 290) |                         |              |
| 3. Валовая прибыль (Gross profit) (1-2)                                                                            | 924 572                        | 1 109 879   | 185 307                 | 16,6%        |
| 4. Прочие доходы и расходы, кроме расходов на финансирование (Other income and expenses, except Finance costs)     |                                |             |                         |              |
| 5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)                                                              | (645 081)                      | (687 188)   |                         |              |
| 6. Расходы на финансирование (Finance costs)                                                                       |                                |             | —                       |              |
| 7. Расходы по налогу на прибыль (по продолжающейся деятельности) (Income tax expense (from continuing operations)) | 279 491                        | 422 691     |                         |              |
| 8. Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности (Profit (loss) from continuing operations) (5-6-7)              | (68 868)                       | (72 569)    |                         |              |
| 9. Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (Profit (loss) from discontinued operations)                      | (61 584)                       | (166 266)   | —                       |              |
| 10. Прибыль (убыток) (Profit (loss)) (8+9)                                                                         | 149 039                        | 183 856     |                         |              |
| 11. Прочие совокупные доходы (Other Comprehensive Income)                                                          | —                              |             | —                       | —            |
| 12. Совокупный доход (Comprehensive income) (10+11)                                                                | 149 039                        | 183 856     |                         |              |

За период с 01.01.2024 по 31.12.2024 выручка составила 5 645 169 тыс. руб. Выручка в сравнении с прошлым отчетным годом существенно выросла (на 1 449 589 тыс. руб., или на 34,5%). За 2024 год значение валовой прибыли (прибыли от продаж) составило 1 109 879 тыс. руб. Финансовый результат от продаж по сравнению с прошлым отчетным годом ощутимо вырос (на 185 307 тыс. руб.).

За 2024 год Группа получила как валовую прибыль, так и прибыль до уплаты процентов и налогов (EBIT) в сумме 284 670 тыс. руб. Итоговый финансовый результат (совокупный доход) за 2024 год составил 284 670 тыс. руб.

### 19. Анализ рентабельности

| Показатели рентабельности | Значения показателя (в %) |      | Изменение показателя (гр.3 - гр.2) |
|---------------------------|---------------------------|------|------------------------------------|
|                           | 2023                      | 2024 |                                    |

Представленные примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

| 1                                                                                                                                  | 2   | 3  | 4   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|-----|
| 1. Рентабельность продаж по валовой прибыли (Gross margin).                                                                        | 22  | 19 | -3  |
| 2. Рентабельность продаж по EBIT (Operating margin, Return on sales).                                                              | 5   | 7  | 2   |
| 3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (Profit margin).                                                                        | 3,6 | 4  | 0,6 |
| <b>Справочно:</b> Коэффициент покрытия процентов к уплате (Interest coverage ratio, ICR), коэфф. Нормальное значение: 1,5 и более. | 3   | 6  | +3  |

Все три показателя рентабельности за год, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организацией получена как валовая прибыль, так и в целом совокупный доход от финансово-хозяйственной деятельности за данный период. По сравнению с прошлым отчетным годом рентабельность продаж по валовой прибыли заметно снизилась, уменьшившись на 3%: до 19%.

Более важным с точки зрения сравнительного анализа является показатель рентабельности, рассчитанный по прибыли до вычета процентных расходов и налога на прибыль (EBIT). За последний год рентабельность по EBIT составила 7 (или 7% в год), а рентабельность, рассчитанная по итоговому финансовому результату (чистой прибыли), равнялась 4 % в год.

| Показатель рентабельности                                             | Значение показателя, % | Значение показателя, % | Расчет показателя                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                       | 2023                   | 2024                   |                                                                                                               |
| 1                                                                     | 2                      |                        | 3                                                                                                             |
| Рентабельность собственного капитала (Return on equity, ROE)          | 8,4                    | 11                     | Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. Нормальное значение: 12% и более.          |
| Рентабельность активов (Return on assets, ROA)                        | 5,1                    | 6                      | Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. Нормальное значение: не менее 6%.                       |
| Прибыль на задействованный капитал (Return on capital employed, ROCE) | 8,5                    | 0,14                   | Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам. |

За весь рассматриваемый период значение рентабельности активов, равное 6%, можно охарактеризовать как неудовлетворительное.

Ключевой показатель доходности бизнеса – рентабельность собственного капитала, т.е. отдача от вложенных собственниками средств. За год доходность собственного капитала равнялась 11% годовых. Это достаточно низкий показатель. Но следует учесть, что его более достоверная качественная оценка возможна только с учетом внешних макроэкономических условий, в которых работает Группа (уровень инфляции, процентные ставки и др.).

## 20. Оценка ключевых показателей

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результатов деятельности Группы за анализируемый период (2024 г.).

Финансовые показатели, имеющие *исключительно хорошие* значения:

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

АО ТГК «Измайлово» Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

- коэффициент финансовой зависимости имеет оптимальное значение 0,41;
- коэффициент абсолютной ликвидности на 31 декабря 2024 г. равен 0,55 (высокий остаток свободных денежных средств, необходимых для текущих расчетов);
- рост собственного капитала в течение анализируемого периода происходил опережающими темпами по сравнению с общим увеличением активов организации;
- чистые активы организации на 31 декабря 2024 г. значительно (в 4115 раз) превышают уставный капитал;
- за анализируемый период получена прибыль до уплаты процентов и налогов (ЕВГТ) в сумме 408 793 тыс. руб., более того, наблюдалась положительная динамика по сравнению с данными за аналогичный период года, предшествующего отчетному, (+198 170 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности (совокупный доход) за год составила 230 413 тыс. руб.

Среди *отрицательных* финансовых показателей можно выделить такие:

- значение индекса постоянного актива, равное 1,38, является неудовлетворительным;
- коэффициент текущей ликвидности (1,14) не соответствует принятому для данного показателя критерию (2);
- значение коэффициента быстрой ликвидности составило лишь 0,98 (при норме 1);
- рентабельность собственного капитала составила за последний год всего лишь 11% годовых;
- неудовлетворительная рентабельность активов, составившая за 2024 год 6%;
- недостаточно долгосрочных источников финансирования деятельности организации (размер чистого оборотного капитала меньше величины запасов).

На основании качественной оценки значений показателей на конец анализируемого периода, а также их динамики в течение периода и прогноза на ближайший год, получены следующие выводы. Финансовое положение характеризуется как нормальное; финансовые результаты за год как неудовлетворительные. На основе этих двух оценок получена итоговая рейтинговая оценка финансового состояния Группы, которая составила **В – удовлетворительное** состояние.

Рейтинг "В" отражает удовлетворительное финансовое состояние Группы, при котором основная масса показателей укладывается в нормативные значения, либо близки к нормативу. Имеющие данный рейтинг организации могут рассматриваться в качестве контрагентов, во взаимоотношениях с которыми необходим осмотрительный подход к управлению рисками. Организация может претендовать на получение кредитных ресурсов, но решение во многом зависит от анализа дополнительных факторов (нейтральная кредитоспособность).

## 21. Уставный и добавочный капитал

Первоначальный Уставный капитал АО ТГК «Измайлово» сформирован согласно Учредительному Договору от 30.11.1992г., заключенному между Фондом имущества профсоюзов Москвы и работниками Туристического гостиничного объединения «Измайлово».

Изменения в уставном капитале (эмиссия и продажи акций) происходили согласно решениям Совета Директоров Общества (протоколы № 33 от 15.05.2000г., № 47 от 13.02.2002г., № 71 от 19.03.2007г.)

Уставный капитал на 31.12.2024 составляет 495 тыс. руб. (на 31.12.2023 – 495 тыс. руб.).

#### Управление капиталом

Главная цель управления капиталом Группы состоит в обеспечении уверенности в том, что для поддержания бизнеса и максимизации благосостояния акционеров кредитный рейтинг и показатели достаточности капитала поддерживаются на высоком уровне. В течение 2024 года изменения в цели, политику и процедуры управления капиталом Группы не вносились.

Ниже представлена структура капитала Группы.

#### УСТАВНЫЙ И ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ

|                                                                                              | тыс. руб.                                 |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------|
|                                                                                              | Доля участия в уставном капитале Общества |             |
|                                                                                              | 31.12.2024                                | 31.12.2023  |
| Союз Организаций Профсоюзов «Московская Федерация Профсоюзов»                                | 75,11%                                    | 75,11%      |
| Общероссийский Союз «Федерация Независимых профсоюзов России»                                | 6,68%                                     | 6,68%       |
| Закрытое акционерное общество "Время"                                                        | 0,41%                                     | 0,41%       |
| Небанковская кредитная организация акционерное общество "Национальный расчетный депозитарий" | 3,18%                                     | 3,18%       |
|                                                                                              | <b>100%</b>                               | <b>100%</b> |

#### 22. События после отчетного периода

Группа выполнила все договорные обязательства, которые могли бы оказать существенное влияние на бухгалтерскую отчетность в случае их нарушения. Группа не имеет никаких планов или намерений, которые могут значительно изменить балансовую стоимость или квалификацию активов и обязательств, отраженных в бухгалтерской отчетности.

Группа осуществляет операций в валюте, но они не существенны в общем объеме финансово-хозяйственных операций, поэтому изменение курса валют не окажут существенного влияния на хозяйственную деятельность.

#### 23. Судебные разбирательства

Судебные разбирательства представлены по каждой компании Группы отдельно. По состоянию на 31.12.2024г. АО ТГК «Бета» принимает участие в следующих судебных процессах:

| № пп | Истец/Заявитель                                                         | Предмет иска                                                                                                                                              | Цена иска | Примечание                                                   |
|------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------|
| 1    | Клюева Дина Павловна (заявитель - ТО Роспотребнадзора по ВАО г. Москвы) | о защите прав потребителей (требования: расторгнуть договор, вернуть деп.средств за некачественную услугу, взыскать неустойку, моральный вред, штраф 50%) | 33 900.00 | в удовлетворении исковых требований отказано в полном объеме |

По состоянию на 31.12.2024г. АО ТГК «Измайлово» принимает участие в следующих судебных процессах:

| Наименование истца, номер судебного дела                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Предмет иска                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Сумма, тысяч рублей           | Примечание                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Департамент городского имущества города Москвы, Правительство Москвы<br><br>третья лица: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Комитет государственного строительного надзора города Москвы, Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы, ООО «Дельта +»<br><br>№ А40-76911/23-180-619 | Требования: О восстановлении положения, существовавшего до нарушения права (требования о признании пристройки площадью 39,4 кв.м. (помещение III-ГД комнаты 49, 49б, 50, 51) в составе помещения с кадастровым номером 77:03:0005001:9787 здания по адресу: г. Москва, Измайловское шоссе, д. 7, корп. 4 Г-Д, самовольной, обязанности АО ТГК «Измайлово» спасти указанную пристройку с обеспечением благоустройства освобожденной территории, признании зарегистрированного | Требование о сносе пристройки | Решением Арбитражного суда города Москвы от 29.10.2024 в удовлетворении исковых требований отказано.<br><br>Департаментом городского имущества города Москвы подана апелляционная жалоба.<br><br>Судебное заседание назначено на 28 января 2025 года |

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данных консолидированной финансовой отчетности

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | <p>права на пристройку отсутствующим, снятии пристройки с кадастрового учета, обязанности АО ТГК «Измайлово» провести техническую инвентаризацию помещения с кадастровым номером 77:03:0005001:9787 общей площадью 114 288, 7 кв.м, обеспечить его постановку на кадастровый учет, с возложением на АО ТГК «Измайлово» расходов по всем требованиям)</p> <p>Запретить АО ТГК «Измайлово» эксплуатацию помещения с кадастровым номером 77:03:0005001:9787 здания по адресу: г.Москва, Измайловское шоссе, д.71, корпус 4Г-Д до получения разрешения на ввод реконструированного объекта - помещения с кадастровым номером 77:03:0005001:9787 здания по адресу: г.Москва, Измайловское шоссе, д.71, корпус 4Г-Д, в эксплуатацию либо до момента сноса пристройки площадью 39,4 кв. м (1 этаж, пом. III-ГД, ком.49,496,50,51)</p> |  |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

Сумма исковых требований по несовершенным судебным делам, не является для Группы значительной, не влияет на хозяйственную деятельность Группы в настоящее время, и не повлияет на неё в будущем.

## 24. Условные налоговые обязательства

Вся деятельность Группы осуществляется в России. Ряд положений действующего в настоящий момент российского налогового, валютного и таможенного законодательства сформулирован недостаточно четко и однозначно, что зачастую приводит к их различному толкованию (которое, в частности, может применяться к правоотношениям в прошлом), выборочному и непоследовательному применению, а также частым и в ряде случаев малопредсказуемым изменениям.

В этой связи интерпретация данного законодательства руководством Группы применительно к операциям и деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами в любой момент в будущем.

Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, показывают, что на практике налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации и применении тех или иных норм данного законодательства, проведении налоговых проверок и предъявлении дополнительных налоговых требований.

Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и операциям Группы, которые не оспаривались в прошлом.

В результате, соответствующими органами могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы.

Выездные проверки правильности исчисления и уплаты налогов налогоплательщиками, проводимые налоговыми органами, могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествующих году принятия налоговыми органами решения о проведении налоговой проверки. В определенных обстоятельствах проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Данная консолидированная отчетность Группы была подготовлена на основании допущения о том, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения или необходимость ликвидации, а, следовательно, обязательства Группы будут погашаться в установленном порядке.

Руководство Группы считает, что продолжение подготовки консолидированной отчетности на основании вышеуказанного допущения является правоммерным.

### 24.1. РАСХОДЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

|                                                           | 2024             | 2023            |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Текущий налог на прибыль:</b>                          |                  |                 |
| Текущие расходы по налогу на прибыль                      | (108 359)        | (62 694)        |
| <b>Отложенный налог на прибыль:</b>                       |                  |                 |
| Относящийся к возникновению и уменьшению временных разниц | (60 198)         | 1 208           |
| <b>Расход по налогу на прибыль</b>                        | <b>(168 557)</b> | <b>(61 486)</b> |

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

|                                                                            | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Отчет о прибыли или убытке</b>                                          |               |               |
| Прибыль до налогообложения                                                 | 408 793       | 210 623       |
| По официальной ставке налога на прибыль 20%                                | 81 759        | 42 125        |
| Расходы, не уменьшающие налоговую базу                                     |               |               |
| <b>Расход по налогу на прибыль, включенный в состав прибыли или убытка</b> | <b>81 759</b> | <b>42 125</b> |

## 24.2. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

|                                                           | Отчет о финансовом положении |              | Изменение отложенных налогов |               |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------|--------------|------------------------------|---------------|
|                                                           | 31.12.2024                   | 31.12.2023   | 2024                         | 2023          |
| Основные средства                                         | (192 653)                    | 1 108        | (209 626)                    | (16 973)      |
| Оценочные обязательства                                   | 4 250                        | 0            | 13 743                       | 9 493         |
| Нематериальные активы                                     | (43)                         | 0            | (49)                         | (6)           |
| Дебиторская задолженность                                 | 293                          | 0            | 293                          | 0             |
| Резервы                                                   | 0                            | 0            | 0                            | 0             |
| Налоговые убытки                                          | 0                            | 0            | 0                            | 0             |
| Убытки прошлых лет                                        | 0                            | 0            | 0                            | 0             |
| Прочие внеоборотные активы                                | 648                          | 0            | 1 920                        | 1 272         |
| Запасы                                                    | (957)                        | 0            | 3 143                        | 4 100         |
| Арендные обязательства                                    | 125 437                      | 0            | 125 437                      | 0             |
| Финансовые вложения                                       | 6 029                        | 0            | 6 063                        | 34            |
| Прочее                                                    | (871)                        | 98           | 69                           | 0             |
| <b>Отложенные налоговые активы (обязательства), нетто</b> | <b>-57 867</b>               | <b>1 207</b> | <b>-</b>                     | <b>-</b>      |
| <b>Отложенные расходы по налогу на прибыль</b>            |                              |              | <b>-59 007</b>               | <b>-2 080</b> |