

Общество с ограниченной ответственностью «Строй Капитал»

ИНН 7729549578

Пояснительная записка к годовой бухгалтерской

отчетности за 2023 год

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности (Федеральный закон от 06.12.2011г. N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", ПБУ 4/99 "Бухгалтерская отчетность организации" (Приказ Минфина РФ от 06.07.1999г. № 43н).

Общие сведения

1. Полное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «Строй Капитал». Сокращенное наименование юридического лица: ООО «Строй Капитал» (далее - Общество)
2. Юридический адрес: 143513, Московская область, г.о. Истра, д.Рождествено, территория Строй Капитал, здание 1
3. Дата государственной регистрации: 06 июня 2006 года, основной государственный регистрационный номер 1067746672839. ИНН 7729549578, КПП 501701001.
4. Правовое положение ООО "Строй Капитал" определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью", прочим Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.
5. С 16.09.2019г. и по текущую дату действует Устав ООО "Строй Капитал" (Редакция №10), утвержденный Решением № 2 Единственного участника от 16.09.2019 г., зарегистрированный Инспекцией ФНС по г. Истре МО 26.09.2019г. ГРН 9195081484556, в 2021г. внесены изменения в Устав в части корректировки адреса.
В соответствии с действующей редакцией Устава, органами управления Обществом являются:
 - высший орган управления - общее собрание участников
 - единоличный исполнительный орган - Генеральный директор, избираемый очередным общим собранием Участников на 3 года
6. С 07.02.2020г. и по 06.02.2023г. Генеральный директор ООО "Строй Капитал" Коновалов Алексей Валентинович, назначен на должность решением единственного участника № 01 от 06.02.2020г. (согласно требованиям пп.4 ст.33, ст.39 Федерального Закона №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», пп.3 п.14.1, п.15.3 Устава ООО «Строй Капитал». Решением единственного участника №1 от 18.01.2023г. продлены полномочия Генерального директора с 07.02.2023г. по 06.02.2026г.
7. Уставный капитал Общества в течении 2022 и 2023 г.г. не менялся и составляет, по состоянию на:
31.12.2023г. 4.952.241. тыс. рублей;
31.12.2022г. 4.952.241. тыс. рублей;
31.12.2021г. 4.952.241. тыс. рублей.
8. По состоянию на 31.12.2021г., на 31.12.2022г. и 31.12.2023г. доля в уставном капитале ООО «Строй Капитал» в размере 100% входила в состав имущества Закрытого комбинированного паевого инвестиционного фонда находящегося под управлением Управляющей компании (российское акционерное общество), 17.05.2023г. произошла смена Управляющей компании (российское акционерное общество)
9. Общество имеет долю в Уставном капитале дочерней компании - российского общества с ограниченной ответственностью, размер доли в УК 93,97%.
10. С 2012 года у Общества создано обособленное подразделение в г. Москва (Варшавское ш, д.95, к.1) действующее по настоящее время.
11. Основными видами деятельности Общества являются: сдача внаем собственного и арендованного нежилого недвижимого имущества; коммерческая эксплуатация зданий, капиталовложения в собственность. Общество подрядным способом осуществляет строительство, ремонт и модернизацию зданий и сооружений. Осуществляет комплекс услуг: техническую эксплуатацию зданий, проведение ремонтных работ, агентских услуг по содержанию (эксплуатации) зданий / помещений, услуг по коммерческой эксплуатации (сдаче в аренду помещений) и пр.
12. Среднесписочная численность за 2023 год составила 97 человек. Численность работающих по состоянию на 31.12.2023 - 129 человек;
Среднесписочная численность за 2022 год составила 61 человек. Численность работающих по состоянию на 31.12.2022 - 100 человек;
Среднесписочная численность за 2021 год составила 33 человек. Численность работающих по состоянию на 31.12.2021 - 40 человек.
13. Сведения об аудиторской компании:
Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская служба «РЦБ-Деловая Перспектива» Ассоциации "Содружество". Основной регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций 11906082854.
14. Все расчеты, стоимостные показатели в настоящей пояснительной записке приведены в тыс. руб. РФ.

Основные элементы учетной политики Общества

I Учетная политика для целей бухгалтерского учета

1. Основные моменты УП:
 - 1.1. Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется бухгалтерией - самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.
 - 1.1.1. К расходам, которые формируют себестоимость продаж относятся расходы, непосредственно связанные с основным производственным процессом. В состав указанных расходов входят:

- Заработная плата основного (производственного) персонала, страховые взносы;
- Коммунальные расходы, услуги охраны и прочие услуги сторонних организаций, непосредственно связанные с основным производственным процессом;
- расходы на ремонт и эксплуатацию объектов инвестиционной недвижимости;
- прочие расходы, непосредственно связанные с основным производственным процессом.

Указанные расходы отражаются в Отчете о финансовых результатах по строке 2120 "Себестоимость продаж"

1.1.2. К управленческим расходам относятся:

- Заработная плата управленческого персонала, страховые взносы;
- амортизационные отчисления по оборудованию, не используемому в основном производственном процессе;
- прочие расходы, непосредственно не связанные с основным производственным процессом.

Указанные расходы отражаются в Отчете о финансовых результатах по строке 2220 "Управленческие расходы"

2. Начиная с 01.01.2022 г. Общество применяет положения ФСБУ 6/2020 "Основные средства"

2.1. Лимит стоимости основных средств устанавливается 100.000 рублей за единицу, объекты со стоимостью ниже лимита списываются в расходы.

2.2. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании профессионального суждения исходя из реального ожидаемого срока службы.

2.3. Основные средства классифицируются по видам: Здания, Сооружения, Машины и оборудование (кроме офисного), Офисное оборудование, Транспортные средства, Производственный и хозяйственный инвентарь.

2.4. Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств - "Инвестиционная недвижимость". Отнесение объектов основных средств в группу Инвестиционной недвижимости производится на основании Профессионального суждения.

Перевод объектов основных средств в группу основных средств „Инвестиционная недвижимость" или исключение из нее должно проводиться в отношении объектов недвижимости (части объекта недвижимости), а также движимого имущества, составляющего с указанными объектами единые имущественные комплексы, используемые с целью получения платы за пользование имуществом (арендной платы) и (или) увеличения стоимости недвижимого имущества, в случае изменения назначения их использования.

Основные средства, не включенные в группу Инвестиционная недвижимость относятся к группе Основные средства организации для обеспечения деятельности.

Незавершенные капитальные вложения не могут быть отнесены к инвестиционной недвижимости до момента ввода в эксплуатацию.

2.5. На основании профессионального суждения Обществом принято решение признать в составе инвестиционной недвижимости:

- основные средства, входящие в гостиничный комплекс;
- основные средства, входящие в многофункциональный торгово-офисный центр;
- права пользования активом (ППА), вытекающие из договоров аренды земельных участков и объектов водопользования, расположенных на территории гостиничного комплекса и договора аренды здания.

2.6. После признания все объекты основных средств (за исключением объектов, включенных в группу Инвестиционная недвижимость) оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Объекты основных средств, включенные в группу Инвестиционная недвижимость, оцениваются по справедливой стоимости.

2.7. Переоценка объектов основных средств, входящих в группу Инвестиционная недвижимость проводится по состоянию на 31 декабря отчетного года. Первоначальная стоимость объекта инвестиционной недвижимости (в том числе ранее переоцененная) пересчитывается таким образом, чтобы она стала равной его справедливой стоимости. Для определения справедливой стоимости используются данные отчета независимого оценщика.

Оценка объектов Инвестиционной недвижимости, являющихся Правом пользования активом, производится Обществом самостоятельно на основании имеющихся данных и исходя из оставшегося срока полезного использования такого актива.

2.8. Стоимость основных средств погашается посредством амортизации, при этом не подлежит амортизации: инвестиционная недвижимость, оцениваемая по справедливой стоимости, основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (в частности, земельные участки).

Начисление амортизации по основным средствам производится независимо от результатов деятельности Общества в отчетном периоде.

2.9. Общество сохраняет ранее применяемый метод начисления амортизации по основным средствам - линейный, дата начала начисления амортизации - с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете; дата прекращения начисления амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

2.10. Ликвидационной стоимостью объекта основных средств считается величина, которую Общество получило бы в случае выбытия данного объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие, причем объект основных средств рассматривается таким образом, как если бы он уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования.

Ликвидационная стоимость объектов основных средств Обществом принята равной нулю, так как возможный доход в случае выбытия/ликвидации на текущий момент не может быть определен.

2.11. Срок полезного использования и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости Общество принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации.

2.12. Общество проводит проверку на обесценение основных средств и капитальных вложений один раз в год, на 31 декабря. Признаки обесценения - резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой. При наличии таких признаков Общество будет уменьшать балансовую стоимость вышеуказанных активов до рыночной стоимости за минусом затрат на выбытие. Убыток от обесценения будет отнесен в прочие расходы.

- 2.13. Существенные по величине затраты Общества на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев (ранее - относились на расходы периода) признаются отдельными объектами основных средств. Уровень существенности принятый Обществом 50% от первоначальной стоимости ОС;

3. Начиная с 01.01.2022 г. Общество применяет положения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

3.1. Общество - Арендодатель

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета финансовой аренды. Данная классификация производится Обществом на основании профессионального суждения.

3.2. Общество - Арендатор

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета долгосрочной аренды или объектов учета краткосрочной аренды. Данная классификация производится Обществом на основании профессионального суждения на основании срока действия договоров и дальнейших намерений Общества.

Первоначальная оценка права пользования активом при долгосрочной аренде производится на основании первоначальной оценки обязательства по аренде с учетом уплаченного арендодателю аванса и аналогичных платежей. Первоначальная оценка обязательства по аренде представляет собой приведенную стоимость будущих арендных платежей, для определения которой используется ставка дисконтирования, заложенная в долгосрочном договоре аренды. Если указанную ставку невозможно определить, то для расчета используется ставка процента, под которую Общество привлекает (или может привлечь) финансирование на дату расчета. Если эту ставку невозможно определить, то для расчета используется ключевая ставка Банка России на соответствующую дату.

На основании профессионального суждения Обществом принято решение квалифицировать договоры аренды земельных участков, водных объектов и помещений как долгосрочные и признать в учете право пользования активом и обязательства по арендным платежам.

Приведенная стоимость арендных платежей рассчитывается с применением ставки дисконтирования в размере 8,5 % (ключевая ставка ЦБ на 01.01.2022г.). Денежные потоки рассчитаны исходя из сроков окончания указанных договоров. При расчете денежные потоки учтены без учета НДС. При расчете денежного потока для договора аренды помещений учитывается только постоянная часть арендной платы. Договоры аренды прочих объектов (машиноместа и т.п.) квалифицированы как краткосрочные.

После принятия к учету права пользования активом, его стоимость погашается посредством начисления амортизации (линейный способ) в течение установленного срока аренды. Исключение составляют ППА, которые на основании профессионального суждения отнесены в группу Инвестиционная недвижимость (так как объекты входящие в группу Инвестиционная недвижимость оцениваются по справедливой стоимости, то амортизация по ним не начисляется)

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. Процентные расходы по аренде, рассчитываются от стоимости дисконтированных месячных арендных платежей.

Расходы в виде переменной части арендной платы представляют собой компенсацию коммунальных расходов в арендуемых помещениях Арендодателю. Эти расходы не учитываются при оценке задолженности по аренде.

4. Нематериальные активы

4.1. Методика учета НМА в 2023г.:

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве нематериального актива, если одновременно выполняются следующие условия:

- объект способен приносить Обществу экономические выгоды в будущем, в частности, объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд Общества;

- Общество имеет право на получение экономических выгод, которые данный объект способен приносить в будущем (в том числе Общество имеет надлежаще оформленные документы, подтверждающие существование самого актива и права на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации - патенты, свидетельства, другие охранные документы, договор об отчуждении исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации, документы, подтверждающие переход исключительного права без договоров и т. п.), а также имеются ограничения доступа иных лиц к таким экономическим выгодам;

- возможность выделения или отделения (идентификации) объекта от других активов;

- объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;

- Обществом не предполагается продажа объекта в течение 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;

- фактическая (первоначальная) стоимость объекта может быть достоверно определена;

- отсутствие у объекта материально-вещественной формы.

Стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации линейным способом в течение срока их полезного использования. Если срок полезного использования не определен, то срок полезного использования определяется комиссией Общества.

Срок полезного использования нематериального актива определяется при принятии объекта к бухгалтерскому учету на основании приказа главного бухгалтера или генерального директора и исходя из:

- срока действия прав Общества на результат интеллектуальной деятельности;

- ожидаемого срока использования актива, в течении которого Общество предполагает получать экономические выгоды.

4.2. Основные изменения в Методике учета НМА с 01.01.2024г.:

- Начиная с 01.01.2024г. Общество применяет ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы". При переходе на применение ФСБУ 14/2022 Общество приняло решение применить альтернативный способ отражения последствий изменения учетной политики (без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности).

Лимит стоимости нематериального актива в бухгалтерском учете устанавливается в размере 100 тыс. руб., ликвидационная стоимость принимается равной нулю, амортизация начисляется линейным способом, определены классификационные виды и группы НМА, применяемые в Обществе, способы и периодичность их оценки (профсуждение бухгалтера).

Для перехода потребуются нижеследующие корректировки в межотчетном периоде:

- На конец 2023 г. в Обществе имеются объекты НМА, являющиеся малоценными (стоимость единицы ниже 100 тыс. руб.). Их общая первоначальная стоимость составляет 171 тыс. руб., общая накопленная амортизация - 171 тыс. руб., в межотчетном периоде будут сделаны проводки Дт 84 счета - Кт 04 счета на 171 тыс. руб. и Дт 05 счета - Кт 84 счета на сумму 171 тыс. руб. Учет малоценных НМА будет вестись на забалансовом счете.

- На конец 2023 г. в учете числятся prepaid расходы, которые по правилам ФСБУ 14/2022 являются НМА, на общую сумму 180 тыс. руб. В межотчетном периоде будут сделаны проводки Дт 04 счета - Кт 97.21 счета на сумму 180 тыс.

5. Запасы

Учет сырья и материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится Обществом по себестоимости каждой единицы.

Выдача работникам специальной одежды, специальной обуви, средств индивидуальной защиты, инвентаря и инструментов (далее – «спецоснастка») производится в соответствии с нормами, определенными локальным нормативным документом Общества.

6. Выручка

Выручкой от обычных видов деятельности является выручка от сдачи собственных и/или арендованных помещений в аренду/субаренду, от услуг по технической эксплуатации зданий, от предоставления агентских услуг по содержанию (эксплуатации) зданий / помещений) и пр. Выручка от реализации (работ, услуг) в целях бухгалтерского и налогового учета для исчисления налога на прибыль определяется по мере отгрузки (оказания услуг).

Днем отгрузки считается день реализации (работ, услуг, имущественных прав), определяемой в соответствии с п.1 ст.39 НК РФ, независимо от фактического поступления денежных средств (иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав) в их оплату.

Для целей исчисления НДС по операциям, облагаемым налогом на добавленную стоимость, выручка определяется по мере отгрузки.

7. Финансовые вложения, займы, депозиты

Начисление процентов по депозитным вкладам и выданным займам производится на ежемесячной основе в последний календарный день месяца в независимости от даты погашения процентов.

Вклады в уставные капиталы других организаций, в том числе дочерних и зависимых обществ подтверждаются наличием в установленном порядке учредительных документов (договора, устава, свидетельства о государственной регистрации организации, выписка из ЕГРЮЛ, выписка из списка участников, участником которой является Общество);

Займы, выданные прочим контрагентам, отражаются в составе финансовых вложений. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный капитал, признается их денежная оценка, согласованная учредителями.

На дату составления квартальной и годовой отчетности Общество осуществляет:

- перевод долгосрочных финансовых вложений в краткосрочные при условии, что на отчетную дату срок погашения составляет 12 месяцев и менее;
- перевод краткосрочных финансовых вложений в долгосрочные в случаях, если сроки погашения пересмотрены в сторону увеличения и срок погашения на отчетную дату составляет более 12 месяцев.

Финансовые вложения в качестве доли в ООО квалифицируются как долгосрочные финансовые вложения.

Приобретенные ценные бумаги отражаются как долгосрочные финансовые вложения, приобретаемые с целью инвестиционного дохода.

Оценка ценных бумаг, по которым можно определить рыночную стоимость, производится на последний рабочий день каждого года на основании котировок рыночных цен ПАО Московская биржа

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения. Обесценением признается устойчивое снижение стоимости финансовых вложений ниже величины экономических выгод.

Для целей проверки на обесценение Общество определяет расчетную стоимость финансового вложения.

Оценка расчетной стоимости Доли в ООО производится исходя из стоимости чистых активов ООО (пропорционально доле владения Организацией) на конец года.

Если в результате проверки на обесценение, расчетная стоимость Доли Организации в уставном капитале ООО, имеет отрицательную динамику, ниже учетной стоимости финансовых вложений, причем, снижение зафиксировано более чем на 5% и, отсутствуют или существенно снижаются поступления дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем Организация создает резерв под обесценение.

Величину резерва определяют, как разницу между учетной и расчетной стоимостью финансового вложения.

8. Оценочные обязательства и резервы

- 8.1. Общество признает в бухгалтерском учете и отчетности оценочные обязательства в отношении предстоящих расходов: на оплату отпусков работников (далее - резерв предстоящих расходов на оплату отпусков). Отчисления в резервы производятся ежемесячно. Размер ежемесячных отчислений в резерв отпусков формируется с учетом страховых взносов. Сумма ежемесячных отчислений в резервы относится на те же счета по учету расходов на производство (издержек обращения), на которых отражаются суммы начисленной оплаты труда.

Остаток резервов на конец отчетного года подлежит обязательной инвентаризации. Инвентаризация остатка резерва на оплату отпусков проводится в следующем порядке: Сумма доначисления резерва по итогам инвентаризации относится на счета учета расходов на производство (издержек обращения), по которым в течение года отражались отчисления в резерв, сумма избыточно начисленного резерва сторнируется.

- 8.2. Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной. Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Формирование и уточнение суммы резерва по сомнительным долгам производится перед составлением годовой отчетности по состоянию на 31 декабря отчетного года. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.
- 8.3. Общество создает резерв на обесценение финансовых вложений (доля в ООО) в случае наличия после проверки на обесценение существенного (более 5%) снижения показателя. Обесценение финансовых вложений — это устойчивое существенное снижение стоимости тех вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, ниже ожидаемой к получению суммы экономической выгоды.

9. Налог на прибыль

Под временными разницами понимаются доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налоговую базу по налогу на прибыль - в другом или в других отчетных периодах, а также результаты операций, не включаемые в бухгалтерскую прибыль (убыток), но формирующие налоговую базу по налогу на прибыль в другом или в других отчетных периодах. Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Под отложенным налоговым активом понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Общество использует следующий способ определения величины текущего налога на прибыль: на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

10. Отчетность

Для целей составления Отчета о движении денежных средств, денежные потоки от размещения и возврата депозитов, выдачи и погашения займов, а также выплаты процентов по депозитам и займам, вне зависимости от сроков размещения, квалифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные средства, размещенные на брокерском счете с целью получения процентов на остаток денежных средств квалифицируются как денежные эквиваленты. Полученные проценты квалифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Платежи, связанные с погашением обязательств по долгосрочной аренде, показываются в составе денежных потоков от финансовой деятельности, с выделением в отдельную строку уплаченных в составе таких платежей процентов.

II Учетная политика для целей налогового учета.

- 1.1. В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.
- 1.2. В целях определения материальных расходов при списании материалов применялся метод средневзвешенной цены.
- 1.3. В налоговом учете в составе амортизируемого имущества учитываются объекты, соответствующие требованиям статей 256 и 257 Налогового кодекса РФ, срок эксплуатации которых превышает 12 месяцев. Объекты, вводимые в эксплуатацию в 2023 году, учитываются в качестве амортизируемого имущества, если их первоначальная стоимость превышает 100.000 рублей.

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1, Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 N 1 (ред. от 18.11.2022) "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"

По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

- 1.4. В составе нематериальных активов учитываются объекты, соответствующие требованиям ст. 256, п. 3 ст. 257 НК РФ, срок эксплуатации которых превышает один год. Для целей налогового учета нематериальные активы учитываются по фактическим затратам без учета процентов, начисленных по заемным средствам, до момента принятия их к учету. Износ по нематериальным активам отражается в составе затрат. Износ объектов нематериальных активов, используемых в коммерческих целях, отражается ежемесячно начиная со следующего месяца после месяца введения их в эксплуатацию. Износ для целей налогового учета начисляется линейным способом.
- 1.5. В каждом налоговом периоде формируется регистр расходов, относящихся к операциям, не облагаемым НДС, и определяется доля этих расходов в общей величине совокупных расходов. Если в налоговом периоде доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых не подлежат налогообложению, не превышает 5% общей величины совокупных расходов на производство, все суммы предъявленного НДС подлежат вычету на основании п. 4 ст. 170 Налогового Кодекса. Для целей исчисления по операциям, облагаемых НДС, выручка определяется по мере отгрузки товаров (оказания услуг).
- 1.6. Общество формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники, ПК «1С: Бухгалтерия, КОРП 3.0», «1С: Зарплата+ Кадры».

Расшифровка отдельных показателей Бухгалтерской отчетности за 2023 год

Изменение сравнительных данных в отчетности

Форма отчетности - Бухгалтерский баланс (все показатели в тыс. руб.)								
Наименование показателя	Код строки отчета	на 31.12.2021			на 31.12.2022			Причина изменения
		Было	Стало	Измен.	Было	Стало	Измен.	
Финансовые вложения	1170	651 370	461 229	(190 141)	681 057	495 934	(185 123)	Ретроспективный учет изменений в Учетной политике
в том числе: Доля в ООО	11701	338 877	148 736	(190 141)	338 877	153 754	(185 123)	Ретроспективный учет изменений в Учетной политике
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(616 365)	(806 506)	(190 141)	(1 330 820)	(1 515 943)	(185 123)	Ретроспективный учет изменений в Учетной политике
Прочие долгосрочные обязательства	1450	182 076	158 658	(23 418)	156 867	131 503	(25 364)	Исправление технической ошибки
в том числе: арендные обязательства	14501	182 076	158 658	(23 418)	156 867	131 503	(25 364)	Исправление технической ошибки
Прочие краткосрочные обязательства	1550	0	23 418	23 418	0	25 364	25 364	Исправление технической ошибки
в том числе: арендные обязательства	15501	0	23 418	23 418	0	25 364	25 364	Исправление технической ошибки
Баланс	1600/1700	4 582 973	4 392 832	(190 141)	3 854 552	3 669 429	(185 123)	Исправление технической ошибки

Форма отчетности - Отчет о финансовых результатах (все показатели в тыс. руб.)					
Наименование показателя	Код строки отчета	на 31.12.2022			Причина изменения
		Было	Стало	Измен.	
Прочие доходы	2340	300	5 318	5 018	Ретроспективный учет изменений в Учетной политике
в том числе: доходы от восстановления резерва от обесценения	23408	0	5 318	5 318	Ретроспективный учет изменений в Учетной политике
Прибыль до налогообложения	2300	(891 515)	(886 497)	5 018	Ретроспективный учет изменений в Учетной политике
Чистая прибыль	2400	(714 455)	(709 437)	5 018	Ретроспективный учет изменений в Учетной политике

Бухгалтерский баланс

1 Нематериальные активы, строка 1110 Баланса, тыс.руб.

1.1. Наличие и движение нематериальных активов (НМА), тыс.руб.

Период	На начало периода			Поступ.	Выбыло		Амортизация	Переоценка		На конец периода		
	Первон. стоим.	Накопл. амортиз.	Баланс. Стоим.		Первон. стоим.	Накопл. амортиз.		Первон. стоим.	Накопл. амортиз.	Первонач. Стоим.	Накопл. амортиз.	Баланс. Стоим.
2023г.	1 953	(1 952)	1		(855)	855	(1)			1 098	(1 098)	0
2022г.	1 953	(1 948)	5				(4)			1 953	(1 952)	1

В составе нематериальных активов отражены товарные знаки Общества, сайт, программное обеспечение и пр.

Стоимость полностью амортизированных НМА составляет на 31.12.2023г. 1 098 тыс. руб., на 31.12.2022г. 1 915 тыс. руб. на 31.12.2021г. - 1 915 тыс.руб.

01 марта 2021г. продлены сроки действия исключительного права на товарные знаки до 13.04.2031г.

У Общества нет созданных самостоятельно НМА. Проверка на обесценение НМА не проводится.

2. Основные средства, строка 1150 Баланса, тыс.руб.

2.1. В т.ч., наличие и движение основных средств организации, строка 11501 Баланса, тыс.руб.

Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности и ППА) - всего	На начало периода			Поступ.	Выбыло		Амортизация	На конец периода		
	Первон. стоим.	Накопл. амортиз.	Баланс. Стоим.		Первон. Стоим.	Накопл. амортиз.		Первон. Стоим.	Накопл. амортиз.	Баланс. Стоим.
Итого 2023 год	5 211	(3 718)	1 493	0	(314)	314	(881)	4 897	(4 285)	612
Офисное оборудование	1 936	(1 847)	89		(195)	195	(79)	1 741	(1 731)	10
Транспортные средства	3 156	(1 752)	1 404				(802)	3 156	(2 554)	602
Производственный и хозяйственный инвентарь	119	(119)	0	0	(119)	119	0		0	0
Итого 2022 год	7 060	(4 502)	2 558	0	(1 849)	1 814	(1 030)	5 211	(3 718)	1 493
Сооружения	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Машины и оборудование (кроме офисного)	1 732	(1 550)	182	0	(1 732)	1 697	(147)	0	0	0
Офисное оборудование	2 053	(1 883)	170	0	(117)	117	(81)	1 936	(1 847)	89
Транспортные средства	3 156	(950)	2 206	0	0	0	(802)	3 156	(1 752)	1 404
Производственный и хозяйственный инвентарь	119	(119)	0	0	0	0	0	119	(119)	0

Пояснения по отдельным операциям с основными средствами организации:

В соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства", Общество по состоянию на 31.12.2023г. провело проверку элементов амортизации объектов основных средств на соответствие условиям использования объекта основных средств. По результатам проверки внесения изменений не требуется.

В соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства", Общество по состоянию на 31.12.2023г. провело проверку на обесценение основных средств, признаков обесценения не выявлено.

В 2023 году.:

- были списаны объекты основных средств по причине физического износа на основании Актов комиссии на общую сумму 314 тыс. руб.;

По состоянию на 31.12.2023г. на стоимость полностью амортизированных основных средств составляет 2 291 тыс. руб., на 31.12.2022 г. стоимость полностью амортизированных основных средств составляет 2 410 тыс. руб., на 31.12.2021 г. - 2 527 тыс. руб.

2.2. В т.ч. незавершенные капитальные вложения (строительство объектов основных средств), строка 11502 Баланса, тыс.руб.

Незавершенные капитальные вложения представляют собой затраты на проект создания новых основных средств (объектов инвестиционной недвижимости) гостиничного комплекса.

2.3. В т.ч. право пользования активом, строка 11503 Баланса, тыс.руб.

Общество квалифицировало нижеследующий договор аренды как долгосрочный с признанием в учете актива в форме права пользования арендованным имуществом:

Договор долгосрочной аренды / признанный ППА	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Договор аренды Земельного участка площадью 10 494 м2	74 693	79 524	82 030
Итого:	74 693	79 524	82 030

На 31.12.2021 г. первоначальная стоимость ППА составила 82.030 тыс.руб.

Амортизация права пользования активом за 2022 год составила 2.506 тыс.руб.

В 2023 году в связи с модификацией договора первоначальная стоимость ППА снизилась на 2 165 тыс.руб. и составила 79.865 тыс.руб.

Амортизация права пользования активом за 2023 год составила 2.666 тыс.руб.

2.4. Иное использование основных средств, тыс.руб.

Основные средства, полученные в долгосрочную аренду и ранее учитываемые на забалансовом счете 001, переквалифицированы в состав ППА в связи с применением ФСБУ 25/2018 и ФСБУ 06/2020.

У Общества отсутствуют основные средства в отношении которых имеются ограничения на их использование.

3. Доходные вложения в материальные ценности - Инвестиционная недвижимость, строка 1160 Баланса, тыс.руб.

На основании Профсуждения, основные средства, передаваемые в аренду квалифицируются в качестве инвестиционной недвижимости.

Инвестиционная недвижимость образует отдельную группу основных средств. Общество признало инвестиционной недвижимостью следующие объекты: Гостиничный комплекс, Здание МТОЦ, Право пользования активом - аренда земельных участков и объектов водопользования на Истре) и Право пользования активом - долгосрочная аренда помещений.

Наличие и движение объектов инвестиционной недвижимости:

Инвестиционная недвижимость	на начало периода	поступило	выбыло	переоценка	на конец периода
Итого 2023 год:	1 463 417	3 666	(110)	(282 820)	1 184 153
Инвестиционная недвижимость ГК	788 896	3 162		(79 058)	713 000
Права пользования активом по земельным участкам и объектам водопользования Истры в составе инвестиционной недвижимости	9 419	269		(386)	9 302
Инвестиционная недвижимость МТОЦ	598 450	235	(110)	(177 575)	421 000
Право пользования активом (сдача объекта в аренду) в составе инвестиционной недвижимости	66 652			(25 801)	40 851
Итого 2022 год:	2 587 775	14 064		(1 138 422)	1 463 417
Инвестиционная недвижимость ГК	767 729	11 834		9 333	788 896
Права пользования активом по земельным участкам и объектам водопользования Истры в составе инвестиционной недвижимости	9 744	0		(325)	9 419
Инвестиционная недвижимость МТОЦ	1 720 000	2 230		(1 123 780)	598 450
Право пользования активом (сдача объекта в аренду) в составе инвестиционной недвижимости	90 302	0		(23 650)	66 652

Для определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости (кроме права пользования активами) используются данные отчета независимого оценщика. Показанная Обществом в Балансе по состоянию на 31.12.2021г., 31.12.2022г. и 31.12.2023г. справедливая стоимость ГК и МТОЦ определена на основании отчета оценщика.

Справедливая стоимость объектов Инвестиционной недвижимости, являющихся правами пользования активом, производится Обществом самостоятельно на основании имеющихся данных о предполагаемой доходности использования и исходя из оставшегося срока полезного использования такого актива.

4. Финансовые вложения (долгосрочные), тыс.руб.

4.1. Доля в ООО, строка 11701 Баланса, тыс.руб.

В составе долгосрочных финансовых вложений по строке 11701 Баланса, отражена доля 93,97% в уставном капитале Российского общества с ограниченной ответственностью (дочернее общество). Первоначальная стоимость доли составляла 338.877 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. Обществом проведена проверка на обесценение долгосрочных финансовых вложений (Доли в ООО).

В результате создан резерв под обесценение финансовых вложений. В связи с изменением в Учетной политике Общества, в Балансе на отчетные даты отражена стоимость Доли в ООО ретроспективно с учетом проверки на обесценение исходя из стоимости чистых активов ООО на 31.12.2022 г. и на 31.12.2021 г.:

Вид финансового вложения	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Доля в ООО, строка 11701 Баланса	121 463	153 754	148 736
Итого:	121 463	153 754	148 736

Общество не планирует в ближайшей перспективе реализацию (иное выбытие) долей в уставном капитале Российского общества с ограниченной ответственностью.

4.2. Долгосрочные займы, строка 11702 Баланса, тыс.руб.

В составе долгосрочных финансовых вложений по строке 11702 Баланса, по состоянию на 31.12.2023 г., отражен долгосрочный займ, выданный Российскому обществу с ограниченной ответственностью на основании Договора займа денежных средств от 23.06.2021г., займ предоставлен на срок до 30.11.2035г., ставка 9,5% годовых. Общество считает, что займ будет возвращен в срок, указанный в договоре.

На дату составления годовой отчетности Общество осуществило перевод части долгосрочных финансовых вложений в сумме 3 776 тыс. руб. в краткосрочные, в связи с тем, что на отчетную дату срок погашения составляет менее 12 месяцев.

По состоянию на 31.12.2023г. Признаков обесценения по выданному займу не выявлено.

4.3. Приобретенные акции, строка 11703 Баланса, тыс.руб.

В 2023г. проведена крупная сделка - приобретение Обществом акций российского эмитента, обращающихся на организованных торгах на общую сумму 1 190 536 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023г. проведена переоценка акций. Для переоценки использована рыночная цена акций по данным ПАО "Московская биржа" на конец года.

5. Запасы, наличие и движение, строка 1210 Баланса, тыс.руб.

Вид запасов	Стоимость запасов на начало периода	Поступило	Выбыло (списано)	Стоимость запасов на конец периода
сырье, материалы и комплектующие	914	21 414	(21 153)	1 175
топливо	850	887	(719)	1 018
спецодежда	100	569	(654)	15
Итого 2023 год:	1 864	22 870	(22 526)	2 208
сырье, материалы и комплектующие	87	13 962	(13 135)	914
топливо	2	2 324	(1 476)	850
спецодежда	0	422	(322)	100
Итого 2022 год:	89	16 708	(14 933)	1 864

Резерв под снижение стоимости Запасов в 2023 году Обществом не создавался, так как Запасы не имеют признаков обесценения.

6. Дебиторская задолженность

6.1. Расшифровка дебиторской задолженности, строка 1230 Баланса, тыс.руб.

№ п/п	Наименование показателя	на 31.12.2023г.	на 31.12.2022г.	на 31.12.2021г.
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	4 826	9 488	7 536
2	Расчеты с покупателями и заказчиками	76 796	61 845	55 058
3	Расчеты с прочими дебиторами	2 490	1 158	3 800
4	Проценты к получению	10 217	28 849	18 821
4.1.	в т.ч. Проценты по депозитам, размещенным в крупнейших банках России, с высоким рейтингом и устойчивыми показателями	2 044	800	2 310
4.2.	Проценты по договорам займа	8 173	7 911	7 671
4.3.	Проценты за пользование денежными средствами на брокерском счете	0	20 138	8 840
5	Расчеты по налогам и сборам	11 242	6 646	3 328
	Итого:	105 571	107 986	88 543

Суммы дебиторской задолженности подтверждены актами сверок с контрагентами.

6.2. Сомнительная задолженность, тыс.руб.

Общество признало дебиторскую задолженность (расчеты с покупателями) в сумме 1 414 тыс. руб. сомнительной по состоянию на 31.12.2023г. и создало резерв по сомнительным долгам, общая сумма резерва по состоянию на 31.12.2024г. составляет 5 885 тыс. руб.;

31.12.2022г. был создан резерв по сомнительным долгам (расчеты с покупателями) в сумме 4 471 тыс. руб.;

По состоянию на 31.12.2021г. просроченная дебиторская задолженность отсутствует, в связи с чем в 2021 году резерв по сомнительным долгам не создавался.

Резервы по сомнительным долгам на вышеуказанные даты были сформированы на основании действующего законодательства и учетной политики Общества. Данные резервы были сформированы по дебиторской задолженности, с малой долей вероятности погашения, до истечения срока исковой давности. Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам, исходя из 100% суммы задолженности.

7. Финансовые вложения (краткосрочные), строка 1240 Баланса, тыс.руб.

7.1. Наличие и движение финансовых вложений (краткосрочных), тыс.руб.

Вид вложений	на начало периода	Поступило	Выбыло	на конец периода
Краткосрочные депозиты, размещенные в банке	130 400	1 978 800	(1 883 500)	225 700
Займы	23 632	3776	0	27 408
Итого 2023 год:	154 032	1 982 576	(1 883 500)	253 108
Краткосрочные депозиты, размещенные в банке	637 400	3 370 700	(3 877 700)	130 400
Займы	23 632	0	0	23 632
Итого 2022 год:	661 032	3 370 700	(3 877 700)	154 032

По состоянию на 31.12.2023 г., в составе краткосрочных финансовых вложений отражены депозиты, размещенные в крупном банке РФ (Рейтинг уровня ruA-) и краткосрочные займы.

На 31.12.2023 г. признаков обесценения по финансовым вложениям не выявлено.

Сроки по возврату займа в сумме 23.632 тыс.руб. просрочены, ведется работа по истребованию задолженности в полной сумме, вероятность истребования задолженности по оценке руководства высокая.

8. Денежные средства, строка 1250 Баланса, тыс.руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты, состоят из:

Наименование показателя	на 31.12.2023г.	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.
Денежные средства на расчетных счетах	874	801	7 577
Денежные средства в кассе	0	25	12
Денежные средства на брокерском счете, открытом в крупной инвестиционной российской компании	112	1 147 995	471 984
Итого:	986	1 148 821	479 573

9. Прочие оборотные активы, строка 1260 Баланса, тыс.руб.

Прочие оборотные активы это prepaid расходы, в основном состоящие из специализированных компьютерных программ и лицензий, которые списываются на расходы в течение действия договора/лицензии. С 01.01.2024 состав данных расходов будет пересмотрен в соответствии с ФСБУ 14/2022.

10. Кредиторская задолженность, тыс.руб.

10.1. Расшифровка кредиторской задолженности, строка 1520 Баланса, тыс.руб.

Наибольший удельный вес в кредиторской задолженности составляют расчёты покупателями и заказчиками.

Бо́льшая часть кредиторской задолженности сформирована за счет обеспечительных взносов, перечисленных арендаторами в соответствии с договорами аренды помещений. Второй по величине удельный вес в кредиторской задолженности составляют расчеты по налогам и сборам. В 2023, 2022 и 2021 годах Общество своевременно и в полном объеме начисляло и перечисляло налоговые платежи в бюджеты всех уровней. Задолженность по налогам и сборам, входящая в состав строки 1520 бухгалтерского баланса, представляет собой налоговые обязательства Общества, начисленные в соответствии с декларациями и налоговыми расчетами за 2023 год, срок уплаты которых в соответствии с действующим налоговым законодательством РФ наступит в 2024 году (НДС, транспортный налог, налог на имущество, водный налог, земельный налог). Аналогично по состоянию на 31.12.2022 г. и на 31.12.2021 г.

№ п/п	Наименование показателя	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	9 378	11 426	3 844
2	Расчеты с покупателями и заказчиками	28 799	25 589	26 935
3	Расчеты с прочими кредиторами	137	74	237
4	Расчеты с персоналом по оплате труда		16	0
5	Расчеты по налогам и сборам	27 883	37 006	32 695
6	Расчеты по социальному обеспечению и страхован	2 515		
	Итого:	68 712	74 111	63 711

Суммы кредиторской задолженности подтверждены актами сверок с контрагентами по состоянию на 31.12.2023 г., просроченная кредиторская задолженность отсутствует. Аналогично по состоянию на 31.12.2022 г. и на 31.12.2021 г.

11. Оценочные обязательства, строка 1540 Баланса, тыс.руб.

Вид оценочного обязательства	остаток на начало периода	признано	погашено	остаток на конец периода
Оценочные обязательства на оплату предстоящих отпусков работникам 2023 год.	2 153	11 582	(10 151)	3 584
Оценочные обязательства на оплату предстоящих отпусков работникам 2022 год.	1 310	6 617	(5 774)	2 153

12. Арендные обязательства, строка 14501 Баланса, тыс.руб.

12.1. Долгосрочные арендные обязательства, строка 14501 Баланса:

Общество квалифицировало нижеследующие договоры аренды как долгосрочные с признанием в учете актива в форме права пользования арендованным имуществом и обязательства по арендным платежам:

№ п/п	Договор долгосрочной аренды	Арендные обязательства			
		на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021	дата погашения
1	Договор аренды ЗУ 33 539м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	3 843	3 862	3 880	15.03.2059
2	Договор аренды ЗУ 20 000 м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	2 292	2 303	2 314	15.03.2059
3	Договор аренды ЗУ 15 271 м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	1 750	1 758	1 767	15.03.2059
4	Договор аренды ЗУ 2 318 м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	266	267	268	15.03.2059
5	Договор аренды ЗУ 3 414 м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	402	403	404	15.09.2065
6	Договор водопользования (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	1 092	926	984	20.09.2030
7	Договор аренды ЗУ 10 494 м2 (Москва, Варшавское ш. д 95 к.1)	76 218	78 829	81 362	05.03.2052
8	Договор аренды помещений (г. Москва, Радио 24)	18 629	43 155	67 679	07.07.2025
Итого:		104 492	131 503	158 658	

На дату признания арендных обязательств 31.12.2021 г. в качестве ставки дисконтирования использована ключевая ставка 8,5%
За 2023 год сумма начисленных процентов по арендным обязательствам составила 11 088 тыс.руб.

Арендные обязательства погашаются в соответствии с условиями договоров аренды ежемесячно или ежеквартально

12.2. Краткосрочные арендные обязательства, строка 15501 Баланса:

№ п/п	Договор долгосрочной аренды	Погашенные арендные обязательства		
		на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
1	Договор аренды ЗУ 33 539м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	19	18	18
2	Договор аренды ЗУ 20 000 м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	11	11	11
3	Договор аренды ЗУ 15 271 м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	9	9	8
4	Договор аренды ЗУ 2 318 м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	1	1	1
5	Договор аренды ЗУ 3 414 м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	1	1	1
6	Договор водопользования (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	103	95	88
7	Договор аренды ЗУ 10 494 м2 (Москва, Варшавское ш. д 95 к.1)	745	705	668
8	Договор аренды помещений (г. Москва, Радио 24)	24 525	24 524	22 623
Итого:		25 414	25 364	23 418

По состоянию на 31.12.2023 г. общая сумма недисконтированных денежных потоков по долгосрочным краткосрочным арендным обязательствам составляет 263 196 тыс.руб.

13. Чистые активы общества, Уставной капитал, тыс.руб.

Наименование показателя	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.
Сумма чистых активов, тыс. руб.	3 582 855	3 436 298	4 145 735
Уставный капитал, тыс. руб.	4 952 241	4 952 241	4 952 241

За последние три года в деятельности Общества наблюдается положительная тенденция по сокращению накопленного убытка и уменьшению разницы между стоимостью чистых активов и размером уставного капитала.

Значительный разрыв между стоимостью чистых активов и размером уставного капитала произошел в 2022г. вследствие изменения учетной политики в связи с началом применения с 01.01.2022г. Положений ФСБУ 06/2020 ("Основные средства") и изменением Учетной политики. Убыток в 2022г. сформирован за счет переоценки инвестиционного имущества.

Общество продолжит устойчиво повышать СЧА в том числе за счет оптимизации расходов. Руководство Общества и участники Общества не имеют каких-либо намерений о прекращении его деятельности.

Отчет о финансовых результатах

14. Выручка, строка 2110 ОФР, тыс.руб.

№ п/п	Наименование показателя	2023 год	2022 год
1	Сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества	372 146	354 038
1.1	в т.ч. Аренда МТОЦ	239 351	243 091
1.2	в т.ч. Аренда ГЦ	132 795	110 947
3	Коммерческая и техническая эксплуатация	252 165	225 953

4	Прочие доходы, связанные со сдачей имущества в аренду и оказанием услуг по ТО	2 877	2 987
5	Сдача в субаренду других объектов инвестиционной недвижимости	61 749	59 939
	Реализация покупных товаров	232	
Итого:		689 169	642 917

15. Себестоимость, строка 2120 ОФР, тыс.руб.

№ п/п	Наименование показателя	2023 год	2022 год
1	Амортизация НМА	1	4
2	Аренда имущества	6 094	19 441
3	Оплата труда	74 786	35 435
4	Страховые взносы, взносы в ФСС от НС и ПЗ	14 440	6 775
5	Добровольное мед. страхование	2 706	620
6	Страхование имущества	857	675
7	Охрана имущества	33 899	33 481
8	Материалы, инструменты, комплектующие, канцтовары	16 851	18 674
9	Коммунальные расходы, Клининг, вывоз отходов	98 393	72 238
10	Ремонт ОС, ИН и МБП	19 046	51 012
11	Консультационные, юридические услуги, услуги нотариуса, госпошлины,	1 277	2 003
12	Реклама	4 142	3 821
13	Расходы на услуги по технической эксплуатации зданий, оборудования	116 220	115 106
14	Транспортировка посетителей	2 130	2 556
15	Расходы по экологии	1 134	835
16	Расходы по охране труда и технике безопасности	304	127
17	Расходы по обеспечению пожарной безопасности	1 884	1 303
18	Информационные услуги (прогр. обеспеч.)	426	227
19	Услуги связи	420	327
20	Подбор, подготовка и переподготовка кадров	437	172
21	Транспортные расходы	13	2
22	Себестоимость проданных товаров	206	0
23	Прочие расходы	6 529	2 793
Итого:		402 195	367 627

16. Управленческие расходы, строка 2220 ОФР, тыс.руб.

№ п/п	Наименование показателя	2023 год	2022 год
1	Амортизация ОС	881	229
2	Оплата труда	72 784	61 824
3	Страховые взносы	12 091	10 165
4	Добровольное мед. страхование	2 005	1 311
5	Консультационные, аудиторские, юридические услуги, услуги нотариуса, госпошлины, лицензии, переподготовка кадров	1 411	1 510
6	Услуги связи	466	415
7	Офисные расходы (инвентарь, канцел., расходники, содержание, ремонт)	685	423
8	Информационные услуги (програм. обеспеч., лицензии)	882	937
9	Транспортные расходы	594	676
10	Расходы по охране труда и технике безопасности	108	122
11	Прочие расходы	1 624	387
Итого:		93 531	77 999

17. Проценты к получению, строка 2320 ОФР, тыс.руб.

Наименование показателя	2023 год	2022 год
Проценты по депозитам	17 786	20 223
Проценты по займам	32 769	38 578
Проценты за пользование денежными средствами на брокерском счете	33 739	84 810
Итого:	84 294	143 611

18. Проценты к уплате - процентные расходы, строка 2330 ОФР

Показанные по строке 2330 Отчета о финансовых результатах в проценты к уплате представляют собой процентные расходы по арендным обязательствам по долгосрочной аренде.

19. Прочие расходы, строка 23511 ОФР, тыс.руб.

№ п/п	Наименование показателя	2023 год	2022 год
1	Подарки контрагентам, детям сотрудников, призы	213	211
2	Плата за загрязнение окружающей среды	97	74
3	Возмещение расходов (франшиза)	0	36
4	Возмещение ущерба	15	25

5	Штрафы, пени, неустойки	0	1
6	Госпошлины, судебные экспертизы, расходы на оспаривание кадастровой	263	0
7	Расходы по сбору вторсырья	0	17
8	Списание НДС, не подтвержденного с/ф поставщика	290	19
9	Плата за забор воды для полива	29	28
10	Корректировка в связи с излишней уплатой налога	45	0
11	Издержки НРД хранение ценных бумаг	91	0
12	Прочее	0	3
Итого:		1 043	414

20. Расчеты по налогу на прибыль, тыс.руб.

В 2022 и 2023 году ставка налога на прибыль составила 20%

Показатели	За 2023 год	За 2022 год
Текущие расходы по налогу на прибыль	(4 982)	(9 359)
Изменение отложенных налогов, связанное с:		
- Возникновением и списанием временных разниц, отраженных в составе финансового результата за отчетный год	(41 532)	186 419
Итого налог на прибыль, в составе совокупного финансового результата за отчетный год	(46 514)	177 060
Показатели	За 2023 год	За 2022 год
Прибыль (убыток) до вычета налогов	193 071	(886 497)
в т.ч. облагаемая по ставке 20%	193 071	(886 497)
в т.ч. облагаемая по ставке 0%	0	0
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	(38 614)	178 303
Налоговый эффект от статей, не влияющих на налогооблагаемую базу (расходы принимаемые в бухгалтерской учете и не принимаемые в налоговом учете)	(7 900)	(1 243)
Промежуточный итог: налог на прибыль, кроме отраженного в составе капитала	(46 514)	177 060
отложенный налог в составе капитала		0
Итого налог на прибыль, в составе совокупного финансового результата за отчетный год	(46 514)	177 060

21. Изменение отложенных налогов, тыс.руб.

Показатели	на 31.12.2021 г.	за 2022 год	на 31.12.2022	за 2023 год	на 31.12.2023
В составе финансового результата текущего года:					
Отложенные налоговые активы					
Налоговый убыток	22 866	(9 359)	13 507	(4 982)	8 525
Инвестиционная недвижимость	0	185 086	185 086	27 872	212 958
Оценочное обязательство по оплате отпусков	262	169	431	286	717
Арендные обязательства	36 415	(4 683)	31 732	(5 438)	26 294
Резервы по сомнительным долгам		894	894	283	1 177
ИТОГО, отложенные налоговые активы:	59 543	172 107	231 650	18 021	249 671
Отложенные налоговые обязательства					
Основные средства	(16 368)	495	(15 873)	934	(14 939)
Инвестиционная недвижимость	(13 841)	13 841	0	0	0
Финансовые вложения	0	0	0	(60 487)	(60 487)
ИТОГО, отложенные налоговые обязательства:	(30 209)	14 336	(15 873)	(59 553)	(75 426)
Чистые отложенные налоговые активы (обязательства):	29 334	186 443	215 777	(41 532)	174 245

Операции со связанными сторонами, тыс.руб.:

Операции с дочерним Обществом:		
Бухгалтерский баланс	2023 год	2022 год
Дебиторская задолженность (стр.1230) / Расчеты с покупателями и заказчиками / расчеты по аренде (субаренде)		
на начало года	18 111	3 087
на конец года	20 109	18 111
Кредиторская задолженность (стр.1230) Расчеты с покупателями и заказчиками / расчеты по аренде (субаренде)		

на начало года	0	449
на конец года	0	0
Кредиторская задолженность (стр.1520) /расчеты с поставщиками и подрядчиками / расчеты по услугам технического обслуживания		
на начало года	0	138
на конец года	0	0
Кредиторская задолженность (стр.1520) /расчеты с поставщиками и подрядчиками / расчеты по услугам предоставления питания сотрудникам		
на начало года	412	0
на конец года	95	412
Инвестиционное имущество (строка 1160)/объекты ГК сдаются по договорам аренды		
на начало года	788 896	767 729
на конец года	713 000	788 896
Отчет о финансовых результатах	2023 год	2022 год
Выручка (стр. 2110) / Сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества / аренда ГК	132 795	110 947
Себестоимость продаж (стр. 2120) / Ремонт ОС, ИН и МБП	0	12 830
Себестоимость продаж (стр. 2120) / Расходы на услуги по технической эксплуатации зданий и ОС	0	7 276
Себестоимость продаж (стр. 2120) / Услуги питания сотрудников	1 156	735
Операции с ключевым управленческим персоналом		
Отчет о финансовых результатах	2023 год	2022 год
Управленческие расходы (стр.2220) / Оплата труда	30 563	26 807
В состав ключевого управленческого персонала включены: Генеральный директор, Первый заместитель генерального директора, Финансовый директор, Заместитель генерального директора, Главный бухгалтер, Заместитель главного бухгалтера, начальник финансово-экономической службы, заместитель генерального директора по коммерческим вопросам.		

Прочая информация

1. Проверки, проведенные контролирующими органами

- 1.1. В связи с тем, что в 2023 году и истекшем периоде 2024 года Постановлением Правительства РФ от 10.03.2022г. №336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» введен и продолжает действовать мораторий на проведение выездных проверок, в ООО «Строй Капитал» (далее по тексту – «Общество») внешними контролирующими органами проведение проверок не проводилось.
- 1.2. В 2023 году проводились проверки Главным Управлением Министерства РФ по делам Гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации бедствий по МО. Тематика проверок: Федеральный государственный пожарный надзор и Федеральный государственный контроль (надзор) за безопасностью людей на водных объектах. В ходе проведения проверок, серьезные нарушения, способные оказать существенное влияние на экономическое состояние Общества отсутствуют.
- 1.3. В 2023 году были проведены регулярные камеральные проверки, проводимые налоговыми инспекциями (ИФНС №15 г. Истра, ИФНС №26 г. Москва), по всем запросам в налоговую переданы запрашиваемые документы и даны ответы.

2. Судебные процессы

- 2.1. По состоянию на 31.12.2023г. Общество не являлось и не является ответчиком в судебных процессах и к нему не предъявлено претензий и (или) исков третьих лиц.
Общество является истцом по ряду гражданских исков к контрагентам о взыскании задолженности по арендным платежам.
- 2.2. По состоянию на 31.12.2023г. Общество не выступало третьей стороной в каких-либо судебных процессах.
- 2.3. По состоянию на 31.12.2023г. Общество не участвует в конкурсных производствах, а также иных стадиях процедуры банкротства.
- 2.4. По состоянию на 31.12.2023г. у Общества отсутствуют судебные решения в рамках исполнительных производств по сомнительной дебиторской задолженности, числящейся на балансе.
- 2.5. По состоянию на 31.12.2023г. Общество не планировало обращаться в суд.
- 2.6. По состоянию на 31.12.2023г. отсутствуют какие-либо ограничения (арест), наложенные на имущество, принадлежащее Обществу.

3. Прочая информация

- 3.1. В связи с началом специальной военной операции РФ в феврале 2022г., ряд стран осудили предпринятые Россией действия на Украине и активно ввели и продолжают вводить экономические санкции.
Сложившиеся экономические условия продолжают ограничивать объем активности на рынке аренды недвижимости.
В связи с чем в 2023г. наблюдалось незначительное снижение количества арендаторов в МТОЦ.
Из-за введенных санкций происходит рост цен на материалы, оборудование, работы, услуги и пр., в связи с чем увеличивается сумма текущих расходов по эксплуатации зданий.
Общество предпринимает все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса в современных условиях, сложившихся в бизнесе и экономике.
- 3.2. По состоянию на 31.12.2023г., 31.12.2022г. и 31.12.2021г. у Общества отсутствуют условные активы и обязательства.
- 3.3. Чрезвычайных событий в 2023 и 2022 годах не было.
- 3.4. По состоянию на 31.12.2023г. полученных обеспечений – нет (аналогично на 31.12.2022 г., и на 31.12.2021 г.)
- 3.5. По состоянию на 31.12.2023г. выданных обеспечений – нет (аналогично на 31.12.2022 г., и на 31.12.2021 г.)

3.6. В 2023 и 2022 гг. Общество не вело внешне-экономической деятельности.

4. Перевыпуск отчетности

4.1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность утверждена взамен ранее утвержденной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в связи с необходимостью ретроспективного пересчета показателей отчетности и уточнением некоторой информации в пояснительной записке к отчетности.

Генеральный директор _____

А.В. Коновалов

"14 " июня 2024г.

