Общество с ограниченной ответственностью
«Инвестиции в развитие технологий»
125284, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой,
пр-кт Ленинградский, д. 35, стр. 1, помещ. 87/5
Тел.: + 7 (495) 589-22-22
ОГРН 1237700548458, ИНН 9714017292

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах 2024 г.
(текстовая и табличная часть)

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

Раздел I. Общие положения

1. Основные сведения об Обществе

Полное фирменное наименование Общества - Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиции в развитие технологий».
Краткое фирменное наименование Общества – **ООО «ИРТ».**
Юридический адрес Общества: 125284, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, пр-кт Ленинградский, д. 35, стр. 1, помещ. 87/5.

Сведения о государственной регистрации Общества

Данные о регистрации юридического лица:

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: **1237700548458;**

На основании решения единственного акционера от 22.12.2022г. №3-22.12/2022 была проведена реорганизация в форме преобразования АО «Инвестиции в развитие инвестиций» в ООО «Инвестиции в развитие инвестиций».

Дата записи об окончании реорганизации 17.08.2023г.

Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

Участники Общества, структура капитала.

По состоянию на 31.12.2024 100% долей в уставном капитале ООО «Инвестиции в развитие инвестиций» входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Девелоперские активы» находящегося в доверительном управлении у ООО «Баланс Эссет Менеджмент».

Уставный капитал образован в результате реорганизации в форме присоединения. Уставный капитал составляет 557 364 000 руб.

2. Состав органов управления Общества

С 13.10.2023г. исполнительным органом Общества является генеральный директор в лице Мухина Андрея Анатольевича на основании решения единственного участника №13/10-2023 от 13.10.2023г.

3. Численность сотрудников общества

Численность сотрудников на конец отчетного года составила 104 чел. Общество не является субъектом малого предпринимательства.

4. Основной вид деятельность Общества

ОКВЭД 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

5. Сведения об аудиторе (аудиторах) Общества

Аудитор, осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества, на основании заключенного с ним договора:

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СКОУП».

Сокращенное фирменное наименование: ООО «СКОУП»

ИНН: 7706453090 ОГРН: 1187746409751

ООО «СКОУП» является членом Саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциация Содружество» (Ассоциация) (СРО ААС) и включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций указанной саморегулируемой организации аудиторов решением от 02.03.2020 года за основным регистрационным номером записи **ОРНЗ 12006079975.**

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

1. Основы составления отчетности:

Бухгалтерский учет в обществе ведется в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным приказом Министерства Финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими положениями, стандартами по бухгалтерскому учету (ПБУ, ФСБУ).

Для ООО "ИРТ" отчетным годом является период с 01 января 2024 по 31 декабря 2024 года.

Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

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

2. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27 ноября 2006г. № 154н.

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

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

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

Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации, составил:

(руб.)

валюта	курс на 31.12.2024 г.	курс на 31.12.2023 г.
USD (Доллар США)	101,6797	89,6883
EUR (Евро)	106,1028	99,1919

Активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, у Общества на 31.12.2024 г. нет.

3. Нематериальные активы

С 2024 года Общество применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденного приказом Минфина РФ от 30 мая 2022 г. № 86н

Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» ФСБУ 26/2020, утвержденным Приказом Минфина России

от 17.09.2020 N 204н.Срок полезного использования определяется Обществом в месяцах исходя из срока действия прав на нематериальный актив.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования.

Нематериальные активы, полученные во временное пользование, учитываются на забалансовом счете 012 «Нематериальные активы, полученные в пользование» в оценке, предусмотренной договором.

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по строке Нематериальные активы, без учета НДС.

Общество отразило единовременную корректировку балансовой стоимости нематериальных активов, а последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» и ФСБУ 26/2020 (применительно к капитальным вложениями в НМА) отражено альтернативным способом, без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному.

Изменения балансовой стоимости нематериальных активов в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» в части признания активов в качестве НМА отражено в межотчетном периоде и составляют 84 тыс. руб.*

В отношении объектов бухгалтерского учета, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе нематериальных активов, но в соответствии с новым ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» таковыми не являются, Общество на конец периода, предшествующего отчетному (межотчетный период) переклассифицировала такие объекты в другой вид активов на сумму 228 тыс. руб.

Информация о первоначальной и остаточной стоимости нематериальных активов, накопленной амортизации, представлена в таблице:

(тыс. руб.)

Нематериальный актив	Сальдо на 31.12.2023 г.			За период			Сальдо на 31.12.2024 г.		
	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Остаточная стоимость	Поступило	Начисление амортизации	Выбыло (-)	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Остаточная стоимость
Нематериальные активы в организации	4 626*	(4 196)	426	1 000	(1 120)	(2 100)	3 526	(3 216)	310
Итого по строке 1110	**4 626**	**(4 196)**	**426**	**1 000**	**(1 120)**	**(2 100)**	**3 526**	**(3 216)**	**310**

4. Основные средства

Учет основных средств и капитальных вложений осуществляется в соответствии с требованиями Федеральных стандартов по бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, а также МСФО (IAS) 16.

В 2024 году Общество применяло лимит стоимости основных средств 100 000 руб.

При признании в бухгалтерском учете основные средства (в том числе инвестиционная недвижимость) оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации.

Проверка элементов амортизации объектов основных средств в целях бухгалтерского учета (СПИ, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации) на соответствие условиям использования основных средств проведена по состоянию на 31.12.2024 года.

По результатам проведенной проверки отражены корректировки элементов амортизации (изменение СПИ), вызванные новыми обстоятельствами распределения во времени ожидаемых к получению будущих экономических выгод от использования основных средств.

В составе объектов основных средств Общество отражает Право пользования активами предметом аренды (ППА) в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», а также МСФО (IFRS) 16 «Аренда». Стоимость права равна сумме обязательства по аренде и платежей, перечисленных до получения недвижимости в аренду. Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. После принятия к учету стоимость ППА погашается путем начисления амортизации. Ставка дисконтирования, применяемая для расчета условного обязательства установлена на уровне 14 %.

По состоянию на 31.12.2024 года Обществом проведена проверка фактической стоимости актива и обязательств по арендным платежам. В результате проведенной проверки существенные изменения условий договора аренды и иных критериев оценки стоимости ППА не выявлены.

Сведения об объекте учета Право пользования активами предметом аренды:

- офисное помещение, по Договору № 156/582/2021 аренды нежилых помещений от 01.06.2021г., общей площадью 6,7 м2, расположенные по адресу: Москва г, Внутригородская территория муниципальный округ Беговой, Ленинградский пр-кт, дом 35, строение 1, этаж 5, помещение I, комната 87, Договор аренды помещений заключен на неопределенный срок;
- земельный участок, по Договору №М-01-052243 аренды земельного участка с множественностью лиц от 18.04.2018, кадастровый номер 77:01:0004012:37, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Большая Садовая, вл. 5, стр. 1, 2, улица 2-ая Брестская, вл. 1, стр. 1, улица Гашека, вл. 12, часть стр. 1 (подъезд 1-4), стр. 5, 6, 7;
- земельный участок, по Договору №М-01-061358 аренды земельного участка с множественностью лиц от 05.10.2023г., кадастровый номер 77:01:0001063:111, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Поварская, вл. 8/1, /1, стр. 1, 2, вл. 10, стр. 3, Хлебный переулок, вл. 3;
- земельный участок, по Договору №М-07-033795 аренды земельного участка с множественностью лиц от 20.03.2008г., кадастровый номер 77:07:0005007:85, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Василисы Кожиной, вл. 13;
- земельный участок, по Договору №М-07-046373 аренды земельного участка с множественностью лиц от 11.10.2023г., кадастровый номер 77:07:0005007:107, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Василисы Кожиной, вл. 1;

Объектами инвестиционной недвижимости являются нежилые помещения, расположенные по адресу: г. г. Москва, ул. Василисы Кожиной, д.1. Объекты предназначены для сдачи в аренду, приняты на учет по первоначальной стоимости и оцениваются, как инвестиционная недвижимость с ежегодной переоценкой по справедливой стоимости.

По состоянию на 31.12.2024 года Обществом проведена оценка справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости. Для оценки использовался расчет справедливой стоимости актива, который определяется на основании текущих рыночных цен и данных о недавних сделках с аналогичными или схожими активами (обязательствами), совершенных без отсрочки платежа. При проверке выявлено существенное изменение справедливой стоимости над балансовой стоимостью объектов. Дооценка объектов инвестиционной недвижимости включена в финансовый результат в качестве внереализационного дохода за отчетный период и составила 6 161 тыс. руб.

Объекты основных средств по состоянию на 31.12.2024 г. не переоценивались.

Информация о первоначальной и остаточной стоимости основных средств, накопленной амортизации, информация по праву пользования активом представлена в таблице:

(тыс. руб.)

Группа учета ОС	на 31.12.2023 г.			За период					на 31.12.2024 г.		
Основное средство	Первоначальная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации	Уменьшение стоимости	Списание амортизации	Проверка на обесценение / переоценка	Первоначальная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Здания	64 404	(1 709)	62 695	11 662	(254)	(20 916)	(596)	-	55 150	(1 367)	53 783
Сооружения	15 983	(4 051)	11 932	-	-	(15 983)	(4 051)	-	-	-	
Офисное оборудование	2 574	(972)	1 602	-	(584)	-	-	-	2 574	(1 556)	1 018
Производственный и хозяйственный инвентарь	929	(630)	299	-	(215)	(348)	(319)	-	581	(526)	55
Прочие объекты основных средств	36 613	(18 073)	18 540	-	(2 108)	-	-	-	36 613	(20 181)	16 432
Право пользования активом	1 801	(380)	1 421	-	(208)	-	-	-	1 801	(588)	1 213
Инвестиционная недвижимость	171 265	-	171 265	-	-	-	-	6 160	177 425	-	177 425
Итого по строке 1150	**293 569**	**(25 815)**	**267 754**	**11 662**	**(3 369)**	**(32 247)**	**(4 966)**	**6 160**	**274 144**	**(24 218)**	**249 926**

(тыс. руб.)

Группа учета ОС	на 31.12.2022 г.			За период					на 31.12.2023 г.		
Основное средство	Первоначальная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации	Уменьшение стоимости	Списание амортизации	Проверка на обесценение / переоценка	Первоначальная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Здания	114 315	(2 733)	111 582	22330	(825)	(72 241)	1 849	-	64 404	(1 709)	62 695
Сооружения	15 983	(2 869)	13 114	-	(1 182)	-	-	-	15 983	(4 051)	11 932
Машины и оборудование (кроме офисного)	2 737	(365)	2 372	-	(502)	(2737)	867	-	-	-	-

Офисное оборудование	2 574	(389)	2 185	-	(583)	-	-	-	2 574	(972)	1 602
Производственный и хозяйственный инвентарь	1 254	(434)	820	-	(266)	(325)	70	-	929	(630)	299
Прочие объекты основных средств	36 613	(12 891)	23 722	-	(5 182)	-	-	-	36 613	(18 073)	18 540
Право пользования активом	937	(187)	750	864	(193)	-	-	-	1 801	(380)	1 421
Инвестиционная недвижимость	171 265	-	171 265	-	-	-	-	-	171 265	-	171 265
Итого по строке 1150	**345 678**	**(19 868)**	**325 810**	**27 826**	**(8 815)**	**(79 282)**	**2 788**	**-**	**293 569**	**(25 815)**	**267 754**

5. Финансовые вложения

Вложения классифицируются как финансовые, если они произведены с намерением получать выгоды (доходы) в будущем.

Учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений в зависимости от срока их погашения.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости. При создании резерва под обесценение финансовых вложений стоимость таких финансовых вложений отражается в бухгалтерской отчетности за вычетом суммы образованного резерва.

6. Запасы

Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ «Запасы» 5/2019, утвержденного приказом Минфина РФ от 15 ноября 2019 г. № 180н., а также могут применяться в случае необходимости положения МСФО (IAS) 2 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 28 декабря 2015 года № 217н в части, не противоречащей иным нормативным актам в области регулирования бухгалтерского учета и отчетности в РФ.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования, включая величину оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды.

Запасы, на отчетную дату оцениваются по наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость запасов
- чистая стоимость продажи запасов.

Оценка запасов в части сырья и материалов при их списании по направлениям расходования осуществляется по средней себестоимости единицы.

Оценка запасов в части долгосрочных активов, законченных строительством и предназначенных для продажи или приобретенных для продажи, при их выбытии, осуществляется по себестоимости каждой единицы.

Активы стоимостью до 100 000 руб. и сроком службы до года списываются на затраты по мере передачи в эксплуатацию и отражаются за балансом для осуществления контроля за сохранностью.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи эксплуатацию принимается на забалансовый учет.

В составе запасов Общество отражает объекты недвижимости для продажи.

Так же в составе запасов Общество отражает:

- Право пользования активами предметом аренды (ППА) в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», а также МСФО (IFRS) 16 «Аренда». Стоимость права равна сумме обязательства по аренде и платежей, перечисленных до получения недвижимости в аренду. Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. После принятия к учету стоимость ППА погашается путем начисления амортизации. Ставка дисконтирования, применяемая для расчета условного обязательства установлена на уровне 14 %.
- Земельные участки, на которых находятся объекты.

Движение Запасов, отраженных по строке 1210 бухгалтерского баланса представлено в таблице:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Сумма на начало периода	Резерв на начало периода	Поступило	Списано	Начислен/ восстановлен резерв	Сумма на конец периода	Резерв на конец периода
2024 год							
Запасы							
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	-	7 428	(7 428)	-	-	-

Готовая продукция и товары для перепродажи	1 238 639	(669 657)	-	(777 873)	597 085	460 766	(72 572)
Права пользования активом	5 348	-	3 178	(265)	-	8 261	-
Земельный участок	55 714	-	-	(29 436)	-	26 278	-
Итого по строке 1210	**1 299 701**	**(669 657)**	**10 606**	**(815 002)**	**597 085**	**495 305**	**(72 572)**

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Сумма на начало периода	Резерв на начало периода	Поступило	Списано	Начислен/ восстановлен резерв	Сумма на конец периода	Резерв на конец периода
2023 год							
Запасы							
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	42	-	402	(444)	-	-	-
Готовая продукция и товары для перепродажи	2 810 796	(824 429)	-	(1 572 157)	(154 772)	1 238 639	(669 657)
Права пользования активом	4 775	-	5496	(4 923)	-	5 348	-
Земельный участок	93 793	-	-	(38 079)	-	55 714	-
Вложения во внеоборотные активы	628	-	-	(628)	-	-	-
Итого по строке 1210	**2 910 034**	**(824 429)**	**5 898**	**(1 616 231)**	**(154 772)**	**1 299 701**	**(669 657)**

7. Дебиторская и кредиторская задолженность

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

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

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

Структура дебиторской задолженности представлена в таблице:

(тыс. руб.)

Показатель	Строка баланса	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Дебиторская задолженность	1230	163 785	337 069	318 187
в том числе:				
Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, включая	12301	163 785	337 069	318 187
покупатели, заказчики, в т.ч.	12302	80 263	40 509	430 178
покупатели, заказчики		*80 263*	*40 509*	*43 178*
резервы по сомнительной дебиторской задолженности		-	-	-
авансы выданные, в т.ч.	12303	1 646	8 370	2 681
авансы выданные		*6 803*	*10 036*	*6 836*
резервы по сомнительной дебиторской задолженности		*(364)*	*(187)*	*(943)*
расчеты по неотфактурованным поставкам		*(4 793)*	*(1 479)*	*(3 212)*
расчеты с бюджетом по налогам и сборам	12304	5 954	34 775	45 800
прочие дебиторы, в т.ч.	12305	75 922	253 435	227 247
прочие дебиторы		*259 762*	*261 277*	*224 955*
резервы по сомнительной прочей дебиторской задолженности		*(183 840)*	*(7 842)*	*(2 292)*

Кредиторская задолженность и прочие обязательства представлена по видам задолженности с учетом ожидаемых сроков погашения обязательств.

В составе прочих обязательств Общество отражает стоимость обязательства по аренде, которая определяется как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей по договорам аренды.

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

8. Прочие активы

Прочие активы отражаются в бухгалтерском балансе в составе внеоборотных или оборотных активов, в зависимости от срока их погашения. Долгосрочные прочие внеоборотные активы отражены по стр. 1190, прочие оборотные активы в стр. 1260.

9. Денежные средства и денежные эквиваленты

По строке 12501 бухгалтерского баланса Общество отражает открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или с возможностью досрочного изъятия средств, краткосрочные депозиты, краткосрочные векселя кредитных организаций и иные высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения (размещения) до 3-х месяцев.

Информация о существенных денежных потоках Общества между контролирующим обществом, дочерними (зависимыми) Обществами и иными связанными сторонами в соответствии с п.20 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств» представлена в пункте 5.5. III Раздела настоящих пояснений.

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

Дополнительная информация в соответствии с п.24 и п.25 ПБУ 23/2011 об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь денежные средства:

- Общество не имеет открытых и не использованных кредитных, овердрафтных линий;
- Общество не имеет не использованных поручительств третьих лиц;
- Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам) отсутствует.

10. Займы и кредиты полученные.

Учет расходов по полученным займам и кредитам, привлечение заемных средств путем выдачи векселей, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. №107н.

Информация о изменении величины обязательств, включая начисленные проценты, отражена в таблице:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Поступление	Погашение	Остаток на конец периода
Краткосрочные заемные обязательства - всего	**за 2024г.**	**-**	**12 968**	**12 968**	**-**
	за 2023г.	**-**	**9 061**	**9 061**	**-**
Договор №ДЗ2610/23-ГД-ИРТ(в) от 26.10.2023г.	за 2024г.	-	12 968	12 968	-
	за 2023г.	-	9 061	9 061	-

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

Условные активы и условные обязательства.

На 31.12.2024г. у Общества отсутствуют полученные и выданные обеспечения.

Неопределённость в отношении срока исполнения и величины обязательства отсутствует. Общество оценивает вероятность неисполнения Кредиторами обязательств маловероятной.

Резервы по сомнительным долгам, которые сформированы Обществом и их динамика отражена в таблице:

(тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.	На 31.12.2022г.
Резервы по сомнительным долгам (поставщики, подрядчики)	364	188	943
в том числе по связанным сторонам	-	-	-
Резервы по сомнительным долгам (покупатели, заказчики)	-	-	-
в том числе по связанным сторонам	-	-	-
Резервы по сомнительным долгам (прочие дебиторы)	183 84	7 842	2 292
в том числе по связанным сторонам	-	-	-
ИТОГО	**184 204**	**8 030**	**3 235**

Общество формирует резервы под снижение стоимости материальных ценностей:

(тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.	На 31.12.2022г.
Резерв под обесценение материальных ценностей	72 572	669 657	824 429

Оценочное обязательство создается в соответствии с методикой, отраженной в учетной политике Общества:

(тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.	На 31.12.2022г.
Резерв ежегодных отпусков	24	1 006	500
Расходы по судебному иску	54 839	115 259	88 658
ИТОГО	**54 863**	**116 265**	**89 158**

Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины оценочного обязательства отсутствуют.

12. Доходы и расходы.

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

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг, доходов от сдачи в арену недвижимого имущества (далее выручка).

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

Размер и структура доходов и расходов от обычных видов деятельности представлена в таблице:

(тыс. руб.)

Наименование показателя по видам деятельности	Код	за 2024г.	за 2023г.
Выручка от продажи товаров, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов, иных аналогичных платежей), в т. ч.	2110	776 416	1 617 614
продажа недвижимости	-	713 135	1 531 344

функции заказчика	-	33 236	53 500
предоставление имущества в аренду	-	30 045	32 770
Себестоимость продаж, в т. ч.	2120	(278 630)	(1 594 565)
продажа недвижимости, в т.ч.	-	(237 513)	(1 534 481)
себестоимость недвижимости	-	*(193 790)*	*(1 464 475)*
доля стоимости земельного участка	-	*(29 293)*	*(38 079)*
содержание недвижимости (коммунальные расходы и техническое обслуживание)	-	*(10 161)*	*(21 684)*
прочие затраты	-	*(4 269)*	*(10 243)*
функции заказчика	-	(33 667)	(48 365)
предоставление имущества в аренду	-	(7 450)	(11 719)

Управленческие расходы ежемесячно в полном объеме признаются в расходах Общества, структура управленческих расходов представлена в таблице:

(тыс. руб.)

Наименование статей	За 2024г.	За 2023г.
Сопровождение финансово-хозяйственной деятельности	(21 992)	(70 978)
Налог на имущество	(12 192)	(22 918)
Подбор и привлечение персонала	(4 946)	(3 860)
Налог на землю	(1 558)	(5 726)
Расходы по окладу основного персонала	(357)	(38 006)
Расходы на сопровождение регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	(210)	-
Амортизация права пользования активом (ППА)	(187)	(187)
Аудиторские услуги РСБУ	(135)	(273)
Страховые взносы основного персонала	(73)	(1 910)
Прочие	(123)	(427)
ИТОГО	**(41 773)**	**(144 285)**

Коммерческие расходы состоят из расходов на продажу, рекламу. Указанные расходы в полном объеме признаются в расходах текущего периода. Коммерческие расходы отражаются в отчете о финансовых результатах по строке 2210 «Коммерческие расходы», структура коммерческих расходов представлена в таблице:

(тыс. руб.)

Наименование статей	За 2024г.	За 2023г.
Расходы на производство и размещение рекламы	(10 080)	(10 017)
Расходы на PR-мероприятия	(2 066)	-
Расходы на маркетинг	(1 948)	(2 707)
Амортизация нематериальных активов	(1 096)	(513)
Расходы на продажу	(201)	(1 325)
Приобретение НМА	(25)	(130)
Амортизация прочих основных средств	(8)	(554)
Приобретение лицензии на право использования товарного знака	(8)	(1 002)
Расходы на офис продаж	-	(2 376)
ИТОГО	**(64 705)**	**(90 981)**

Проценты к получению от размещения денежных средств на депозитных счетах в кредитных организациях составляют 112 717 тыс. руб. в 2024 г. и 150 439 тыс. руб. в 2023 г.

Структура доходов по строке 2340 «Прочие доходы» отчета о финансовых результатах (ОФР) представлена в разрезе элементов затрат:

(тыс. руб.)

Наименование статей	За 2024г.	За 2023г.
Суммы восстановленных резервов	65 477	5 030
Прибыль прошлых лет (доходы)	12 032	13 454
Доходы от переоценки инвестиционной недвижимости	8 152	-
Налог на землю по проекту	6 254	-
Прочие операционные доходы	5 412	-
Штрафы, пени, неустойки полученные	1 369	6 377
Прочие	202	28 890
ИТОГО:	**98 898**	**53 751**

Прочий расход связан с начислением процентов к уплате за по договорам займа по строке 2330 за 2024 года в размере 15 тыс. руб., за 2023 год в размере 11 тыс. руб. и по строке 2350 прочего внереализационного расхода:

(тыс. руб.)

Наименование статей	За 2024г.	За 2023г.
Суммы начисленных резервов	(181 528)	(5 979)
Расходы по окладу основного персонала	(78 662)	-
Подбор и привлечение персонала	(33 450)	-
Расходы на устранение строительных замечаний	(21 171)	(2 609)
Убыток прошлых лет (расходы)	(12 378)	(16 898)
Расходы от списания ОС, НМА и ТМЦ	(11 960)	(2 646)
Расходы от переоценки инвестиционной недвижимости	(1 991)	-
Процентный расход по арендным платежам	(1 030)	(530)
Прочие	(2 327)	(69 226)
ИТОГО:	**(344 497)**	**(97 888)**

13. Учет расчетов по налогу на прибыль

Налоговый учет ведется методом начисления. Общество применяет общий режим налогообложения. В следствии изменения налогового законодательства ст. 284 НК РФ (в редакции Федерального закона от 12 июля 2024 г. № 176-ФЗ) с 1 января 2025 г. налоговая ставка по налогу на прибыль установлена в размере 25% вместо 20% и в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в расчетах величины отложенных налоговых активов и обязательств при составлении годовой бухгалтерской отчетности за 2024 г. применена налоговая ставка по налогу на прибыль в размере 25%.

Отложенный налог на прибыль в отчете о финансовых результатах за 2024 года отражается сальдировано, как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчётный период с учетом пересчета по ставке 25%.

В течение отчетного периода были отражены операции, оказывающие влияние на изменение отложенных налоговых активов, обязательств, и постоянных налоговых обязательств Общества, соответствующая информация представленные в Таблице.

(тыс. руб.)

Наименование разницы	Сумма на 31.12.2024, тыс. руб.	Влияние на текущий налог на прибыль 2024 года, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2023, тыс. руб.	Влияние на текущий налог на прибыль 2023 года, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2022, тыс. руб.
Отложенные налоговые активы (ОНА)					
Готовая продукция	6 773	(116 034)	122 807	(30 791)	153 598
Доходные вложения в материальные ценности	-	-	-	(78 169)	78 169
Кредиторская задолженность	3 569	916	2 653	79	2 574
Нематериальные активы	1	1	-	-	-

Основные средства	-	-	-	(5)	5
Оценочные обязательства и резервы	13 716	(9 537)	23 253	5 421	17 832
Расходы будущих периодов	282 003	55 645	226 358	16 814	209 544
Резервы сомнительных долгов	46 051	44 445	1 606	959	647
Товары	11 368	251	11 117	(112)	11 229
Убытки прошлых лет	103 612	42 109	61 503	53 895	7 609
Арендные обязательства	11 955	4 740	7 215	2 112	5 103
Итого отложенные налоговые активы	**479 048**	**22 536**	**456 512**	**(29 797)**	**486 310**
Отложенные налоговые обязательства (ОНО)					
Готовая продукция	2 827	(12 338)	15 165	(24 832)	39 998
Доходные вложения в материальные ценности	20 283	5 017	15 266	(1 753)	17 019
Кредиторская задолженность	-	-	-	(26 724)	26 724
Нематериальные активы	54	19	35	(9)	44
Основные средства	3 037	427	2 610	415	2 195
Расходы будущих периодов	8	8			
Товары	3 940	(413)	4 353	(852)	5 205
Финансовые вложения	-	-		(4 084)	4 084
Проценты по обязательствам	9 632	3 707	5 925	2 927	2 998
Итого отложенные налоговые обязательства	**39 781**	**(3 573)**	**43 354**	(54 912)	**98 267**
Разница между ОНА и ОНО	**439 267**	**26 109**	**413 158**	**25 115**	**388 043**

Сумма, повлиявшая на налог на прибыль, в связи с пересчетом ОНА/ОНО по ставке 25% составило 79 453 тыс. руб.

По результатам 2024 года условный доход по налогу на прибыль составил 64 603 тыс. руб. (По результатам 2023 года условный расход по налогу на прибыль составил 21 185 тыс. руб.)

Величина постоянного налогового обязательства за 2024 год составила 10 062 тыс. руб. (в 2023 году было признано постоянные налоговое обязательство в размере 471 тыс. руб.).

Раздел III. Раскрытие прочей информации

1. Информация о совместной деятельности в соответствии с требованием ПБУ 20/0

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

2. События после отчётной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

3. Корректировки показателей бухгалтерской отчетности на 31.12.2023г. и на 31.12.2022г.

В отчетном периоде были внесены исправления в показателях отчетности прошлых отчетных периодов. Корректировки показателей в отчетности Общества отражены ретроспективно. Ниже приведена информация об изменениях показателей бухгалтерской отчетности.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Код строки	До изменений на 31.12.2023г.	После изменений на 31.12.2023г.	Отклонения	Комментарий
Основные средств	1150	273 102	267 754	(5 348)	
Право пользования активом	*11501*	*6 769*	*1 421*	*(5 348)*	Внесены корректировки по отражению ППА. ППА перенес в раздел Запасы, в котором
Запасы	1210	624 696	630 044	5 348	

Право пользования активом	*12103*	-	*5 348*	*5 348*	отражены объекты недвижимости, относящиеся к ППА.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Код строки	До изменений на 31.12.2022г.	После изменений на 31.12.2022г.	Отклонения	Комментарий
Основные средств	1150	330 585	325 810	(4 775)	Внесены корректировки по отражению ППА. ППА перенес в раздел Запасы, в котором отражены объекты недвижимости, относящиеся к ППА.
Право пользования активом	*11501*	*5 525*	*750*	*(4 775)*	
Запасы	1210	2 080 830	2 085 605	4 775	
Право пользования активом	*12103*	-	*4 775*	4 775	

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

Фонд оплаты труда основного управленческого персонала за 2024г. составляет 79 тыс. руб.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу и страховых взносах за 2024 и 2023 года представлена в тыс. руб.:

(тыс. руб.)

	2024 год	2023 год
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии	60	74
Сумма начисленных страховых взносов	19	23

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

Контролирующее общество: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Девелоперские активы» Д.У. ООО «Баланс Эссет Менеджмент».

По состоянию на 31 декабря 2024г. Общество входит в группу лиц с иными обществами, входящими в состав активов ЗПИКФ «Девелоперские активы» под доверительным управлением ООО «Баланс Эссет Менеджмент». На дату подписания отчетности Общество не имеет дочерних Обществ.

В 2024 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

Общество предоставляет информацию об остатках и оборотах сторон, которые являлись связанными по состоянию на дату подписания отчетности.

5.1 Продажи связанным сторонам и иные доходы, полученные от связанных сторон, без НДС.

(тыс. руб.)

Показатели	ЗПИКФ	Общества под контролем ЗПИКФ
Продажа прочего имущества (кроме ценных, ОС и НМА)		
2024	-	74
2023	-	-
Продажа ОС и НМА		
2024	-	-
2023	-	319

5.2 Закупки и иные расходы по связанным сторонам отражены в таблице, без НДС.

(тыс. руб.)

Показатели	ЗПИКФ	Общества под контролем ЗПИКФ
Закупка товаров, работ, услуг		
2024	-	71 265
2023	-	141 367
Расходы на приобретение (создание) ОС, НМА и других внеоборотных активов		
2024	-	-
2023	-	-
Аренда имущества		
2024	-	259
2023	-	187
Расходы по полученным займам		
2024	-	15
2023	-	11

5.3 Движение по займам и кредитам полученным, векселям выданным, по операциям со связными сторонами:

(тыс. руб.)

2024	ЗПИКФ	Общества под контролем ЗПИКФ
Задолженность на 1 января 2024	-	-
Предоставлено займов в отчетном году	-	12 983
Возвращено	-	12 983
Корректировки по переоценке (+/-)	-	-
Корректировки по резервам на обесценение (+/-)	-	-
Задолженность на 31 декабря 2024		-
2023	**ЗПИКФ**	**Общества под контролем ЗПИКФ**
Задолженность на 1 января 2023	-	-
Предоставлено займов в отчетном году	-	9 050
Возвращено	-	9 050
Корректировки по переоценке (+/-)	-	-
Корректировки по резервам на обесценение (+/-)	-	-
Задолженность на 31 декабря 2023	-	-

5.4 Кредиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами.

(тыс. руб.)

Показатели	ЗПИКФ	Общества под контролем ЗПИКФ
По закупкам товаров, работ, услуг, с НДС		
Задолженность на 31 декабря 2024	-	23 502
Задолженность на 31 декабря 2023	-	25 029

5.5 Операции по движению денежных средств, без НДС.

(тыс. руб.)

Показатели	ЗПИКФ	Общества под контролем ЗПИКФ
Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг		
Поступления 2024	-	74
Поступления 2023	-	-
Поступления от продажи ОС		
Поступления 2024	-	-
Поступления 2023	-	266
Прочие поступления		
Поступления 2024	-	-
Поступления 2023	-	11 919
Показатели	**ЗПИКФ**	**Общества под контролем ЗПИКФ**

Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги		
Платежи 2024	-	69 326
Платежи 2023	-	146 976
Выплата процентов по займам		
Платежи 2024	-	15
Платежи 2023	-	11
Выплата дивидендов		
Платежи 2024	1 330 000	-
Платежи 2023	1 800 001	-
Прочие платежи		
Платежи 2024	-	-
Платежи 2023	-	15 671

6. Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании

По итогам 2024г. компанией получена прибыль в размере 284 520 тыс. руб.

Валюта баланса на 31.12.2024г. составляет 2 206 195 тыс. рублей., на 31.12.2023г. составляет 3 247 334 тыс. руб.

Размер чистых активов Общества рассчитан в соответствии с порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным приказом Минфина России от 28 августа 2014 г. N 84н. и составляет:

(тыс. руб.)

На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
1 876 431	1 591 911	4 806 340

Налоги и сборы за отчетный период перечислены в бюджет Обществом в полном объеме.

7. Информация о рисках финансово-хозяйственной деятельности

7.1. Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество.

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В 2024 г. на деятельность Общество продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Это обстоятельство, в свою очередь, не может не иметь последствий для организации и осуществления аудита бухгалтерской отчетности.

В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Обеспечение устойчивости развития экономики в рамках реагирования на изменение социально-экономической и внешнеполитической ситуации Правительством Российской Федерации разработан план первоочередных действий по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления. Значительная часть мероприятий в рамках плана направлена на поддержку спроса в экономике – это программы льготного кредитования корпоративного сектора и ипотечные программы для населения, грантовая поддержка бизнеса, кредитование критического импорта и иные меры содействия расширению импорта.

Представленная бухгалтерская отчетность Общества отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

8. Непрерывность деятельности и прогнозная информация по развитию Общества

По состоянию на 31 декабря 2024 года Общество оценив текущую экономическую ситуацию, включая геополитическую обстановку, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, оценивает потенциальное влияние на деятельность компании как не существенное. Общество продолжает выполнять обязательства по договорам с покупателями/ заказчиками и не ожидает переносов сроков исполнения обязательств по ранее заключенным договорам.

Общество не планирует прекращать свою деятельность. Отсутствуют сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность в течение 12 месяцев.

Генеральный директор Мухин А.А.

Главный бухгалтер Салатина О.С.

«28» февраля 2025 г.