

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

ООО «Великан-XXI век»

2024 г.

1. Общие вопросы

Полное наименование:	<u>Общество с ограниченной ответственностью «Великан-XXI век»</u>
Сокращённое наименование:	<u>ООО «Великан-XXI век»</u>
Местонахождение (адрес)	<u>115432, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, б-р Братьев Весниных, д. 2, помещ. 1Н</u>
Уставный капитал организации составляет:	37 612 тыс. руб.
и состоит из:	долей
Основной вид деятельности:	<u>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</u>

В 2024 году организация не осуществляла лицензируемые виды деятельности.

В 2024 году руководство деятельностью осуществлял генеральный директор управляющей компании ООО «ЛСР. Управление недвижимостью» Забегаевский П. С. на основании решений единственного участника №2/2023 от 13.02.2023г., №1/2024 от 12.02.2024г., №1/2025 от 05.02.2025г. и договора № У-6 от 01.03.2022 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании ООО «ЛСР. Управление недвижимостью».

У организации нет обособленных подразделений.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организаций», утвержденным Приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н.

Средняя численность работающих за отчетный период составила:	0	человек.
Численность работающих на 31 декабря 2024 года:	0	человек.

В 2024 году произошли следующие изменения:

1. Предприятие применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утв. Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н, начиная с отчетности за 2024 год. В бухгалтерской отчетности за 2024 год сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, не пересчитываются (п.53 ФСБУ 14/2022).

2. Финансовые показатели деятельности

Таблица 2.1. Финансовые показатели деятельности организации

Формула расчёта	На конец года (за отчётный год)	На начало года (за предшеств. год)	Рекоменд. значения (от и до)		Примечания
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)					
капитал и резервы (стр.1300) / валюта ба- ланса (стр.1700)	-0,18	-0,17	0,5	0,7	Зависимость от заемных источников высо- кая
Коэффициент финансовой зависимости					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	-5,55	-5,77	1,4	2,0	Способность предприятия гасить долги существенно зависит от привлечённых средств. Зависимость от привлечённых ресурсов в отчётном году незначи- тельно снизилась.
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств					
обязательства (стр.1400 + стр.1500) / капитал и резервы (стр.1300 Ба- ланс)	-6,55	-6,77	0,7	1,0	Размер обязательств на рубль собственного капи- тала не превышает рекомен- дуемые значения. Зависи- мость от привлечённых ре- сурсов в отчётном году не- значительно снизилась.
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)					
оборотные активы (стр.1200) / кратко- срочные обязательства (стр.1500 Баланс)	0,57	0,69	2,0	2,0	Способность предприятия погасить текущие обяза- тельства за счёт текущих ак- тивов ниже рекомендуемого значения. Коэффициент снизился в отчётном году.
Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 + фин. вложе- ния стр.1240 + денеж- ные средства стр.1250) / краткосрочные обяза- тельства (стр.1500 Ба- ланс)	0,56	0,69	0,8	1,0	Способность предприятия погасить немедленно теку- щие обязательства за счёт средств на счетах и поступ- лений по расчетам с дебито- рами ниже рекомендуемого значения. Коэффициент снизился в отчётном году.
Коэффициент абсолютной ликвидности					
(краткосрочные фин. вложения стр.1240 + денежные средства стр.1250) / краткосроч- ные обязательства (стр.1500 Баланс)	0,44	0,57	0,2	0,2	Предприятие способно по- гасить текущие обязатель- ства немедленно за счет средств на счетах и финан- совых вложений. Коэффи- циент снизился в отчётном году.

Формула расчёта	На конец года (за отчётный год)	На начало года (за предшеств. год)	Рекоменд. значения (от и до)		Примечания
Коэффициент рентабельности основной деятельности					
прибыль от продаж стр.2200 / (затраты стр.2120 + стр.2210 + стр.2220 ОФР)	0,43	0,40	0,0	0,3	Ресурсы предприятия используются достаточно эффективно. Эффективность увеличилась в отчётном году.
Коэффициент устойчивости экономического роста					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал (стр.1300 Баланс)	1,05	1,05	0,4	0,6	Финансово-хозяйственная деятельность обеспечивает устойчивый экономический рост. Устойчивость не изменилась в отчётном году.

3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО «ЛСР» в рамках договора на оказание услуг № 3-ВУ от 21.01.2010г.

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена в соответствии с приказом № 01/04-0006 от 06.11.2024г. в два этапа, на 30.11.2024г. и на 31.12.2024г.

По результатам инвентаризации излишки и недостачи не выявлены.

Бухгалтерский учет в организации в отчетный период осуществлялся в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете», учетной политикой, составленной в соответствии с ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н, а также с действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Организация не осуществляла операций, подлежащих обложению НДС по различным ставкам (ст. 164 НК РФ), освобожденных от налогообложения (ст. 149 НК РФ) и не признаваемых объектом налогообложения (п. 2 ст. 146 НК РФ). Ведение раздельного учета расходов, осуществляемых по операциям, подлежащим обложению НДС и освобожденным от налогообложения, не требовалось (ст. 170 НК РФ).

4. Налог на прибыль

Согласно ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» условный расход (условный доход) по налогу на прибыль равняется величине, определяемой как произведение бухгалтерской прибыли, сформированной в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату; текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения.

Условный доход по налогу на прибыль организации за отчетный период: **-16 035,8** тыс. руб.

Разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоит из постоянных и временных разниц.

Согласно Федерального закона от 12.07.2024 № 176-ФЗ внесены изменения в НК РФ и налоговая ставка по налогу на прибыль устанавливается в размере 25 %. В связи с изменением ставки по налогу на прибыль с 01.01.2025 г., произведен пересчет балансовой оценки отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в отношении временных разниц, не погашенных по состоянию на 31.12.2024 г. Эффект в размере 47 757 тыс. руб. отражен по строке 2412 «в т.ч. отложенный налог на прибыль» отчёта о финансовых результатах за 2024 год.

Раскрытие постоянных налоговых разниц, постоянного налогового дохода (расхода) за период

Наименование показателя	Код	2024 г., тыс. руб.		2023 г., тыс. руб.	
		Разницы	ПНД(ПНР)	Разницы	ПНД (ПНР)
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНД (ПНР) за период	51001	11 196	2 239	11 441	2 288

Раскрытие временных налоговых разниц, отложенного налогового актива (обязательства)

за период

Наименование показателя	Код	2024 г., тыс. руб.		2023 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы/ Обязательства	Разницы	Активы/ Обязательства
1	2	3	4	5	6
Временные налогооблагаемые разницы и ОНО за период	51002	22 751	4 550	22 778	4 556
Корректировка сальдо ОНО на 31.12.2024 в связи с увеличением ставки по налогу на прибыль		-	(29 499)	-	-
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	51003	46 231	9 246	64 274	12 855
Корректировка сальдо ОНА на 31.12.2024 в связи с увеличением ставки по налогу на прибыль		-	77 256	-	-
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	61 553	X	17 411
в т.ч. эффект от увеличения ставки по налогу на прибыль		-	47 757	-	-

3.2.2. Неисчерпанные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец года	
			фактические затраты	накопленное обесценение	затраты за период	обесценение	списано	фактические затраты	накопленное обесценение
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024 г.	-	-	1 309	-	-	1 028	-
	5250	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
в т.ч.:	5241	за 2024 г.	-	-	1 309	-	-	1 028	-
	5251	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-

3.2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	2024 г.		2023 г.	
		увеличение	уменьшение	увеличение	уменьшение
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	281	-	-	-
в т.ч.:					
Инвестиционная недвижимость	5261	281	-	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего	5270	-	-	-	-

3.2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	на 31 декабря 2024 г.		на 31 декабря 2023 г.	
		тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Переданные в операционную аренду ОС, числящиеся на балансе	5280	2 310 101	2 414 122	на 31 декабря 2022 г.	2 315 132
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом, в т.ч.:	5281	551 890	489 547		482 162
Земельный участок 77:01/000/2022:124, Москва, ул. Славянская, вл. 9, стр. 1, 2, 3		551 800	489 337		481 932
Основные средства в залоге	5282	2 140 148	-		-
Здание с код № 77:01/000/2022:3779, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Славянская, д. 94		2 140 148	-		-

Расходы на платежи по арендованному имуществу не являются существенными в структуре расходов. По всем действующим договорам аренды предприятия признает арендные платежи в составе текущих расходов. Предоставление имущества в аренду является для предприятия основным видом деятельности, аренда является операционной, финансовая аренда отсутствует.

Договоры аренды, по которым предприятие не признает право пользования активами

Предмет аренды	Договор	Основания не признания ППА	Расходы по договору за 2024 год	Арендные платежи по договору после 31.12.2024	Затраты, связанные с произведенным улучшением предмета аренды, и порядок их компенсации	Порядок компенсации затрат, связанных с произведенными улучшениями предмета	Затраты, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведенное его в состояние, пригодное для использования
Земельный участок 77:01/000/2022:124, по адресу: Москва, ул. Славянская, вл. 9, стр. 1, 2, 3	№ М401-055502 от 13.08.2020	На основании п. 1.3.3, 1.3.5 Приложения № 14.09 к УП	7 340	8 277	-	-	-
Нежилое помещение (номер по плану 266), площадь 11,6 кв. м, по адресу: Москва, ул. Автозаводская, д. 22	Договор аренды № А22-3/С от 07.02.2024	Срок аренды не превышает 12 месяцев (п. 1.3.2 Приложения № 14.09 к УП)	193	-	-	-	-
Рыбное место № 6 в части нежилого помещения с код № 77:05/000/2004:25159 по адресу: Москва, бульвар Братяев Великих, д. 4	Договор № ЗИЛМ-0132/24 от 30.10.2024	Срок аренды не превышает 12 месяцев (п. 1.3.2 Приложения № 14.09 к УП)	15	без изменений	-	-	-

3.3. Финансовые вложения, денежные средства и эквиваленты

В отчете о движении денежных средств согласно п. 6" п. 9, ПБУ 23/2011 арендные платежи, полученные по договорам операционной аренды в рамках основной деятельности", в отчете о движении денежных средств отражаются по строке 4112 "от арендных платежей, роялти, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей" в разделе "Денежные потоки от текущих операций". В целях сопоставимости за 2023 год, данное значение отражено в строке 4112, а не в строке 4111 "от продажи продукции, товаров, работ и услуг". В разделе "Денежные потоки от текущих операций" по строке 4128 отражен "налог на имущество". В целях сопоставимости за 2023 год, данное значение отражено в строке 4128, а не в строке 4129 "от продажи продукции, товаров, работ и услуг".

3.3.1. Наличие и движение финансовых вложений

По состоянию на конец года финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отсутствуют.

3.3.2. Денежные средства и эквиваленты

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (со сроком погашения менее 3 месяцев) высоколиквидные инвестиции (например, краткосрочные долговые государственные ценные бумаги, банковские векселя и краткосрочные депозиты), которые могут быть конвертированы в соответствующие суммы наличных денежных средств и близки к погашению достаточно, чтобы промониторировать незначительные риски в изменении суммы при изменении процентных ставок.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Краткосрочные банковские векселя	5330	-	-	-
Краткосрочные депозиты	5335	18 500	20 000	27 700
Специальные счета в банках	5336	-	-	-

тыс. руб.

3.4. Запасы

Организация использует следующие способы оценки материально-производственных запасов по их группам (видам):

- оценка материалов при выбытии производится по средней себестоимости;
- оценка товаров при реализации и ином выбытии производится по средней себестоимости, за исключением объектов недвижимости, оцениваемых при выбытии по себестоимости каждой единицы.

3.4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
			На начало года		На конец года				
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	выбыло себестоимость и стоимость ВНА	резерв под снижение стоимости			
Запасы - всего	5400	за 2024 г.	28	-	(221 818)	-	x	21	-
	5420	за 2023 г.	56	-	(215 407)	-	x	28	-
в т.ч.:									
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024 г.	-	-	272	-	-	-	-
	5421	за 2023 г.	-	-	(114)	-	-	-	-
затраты в неоконченном производстве	5402	за 2024 г.	-	-	(221 110)	-	-	-	-
	5422	за 2023 г.	-	-	(214 567)	-	-	-	-
расходы будущих периодов	5403	за 2024 г.	28	-	(436)	-	-	21	-
	5423	за 2023 г.	56	-	(726)	-	-	28	-

тыс. руб.

3.4.2. Запасы, учтенные за балансом

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации	5450	119	116	72

тыс. руб.

3.4.3. Расходы будущих периодов

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	21	28	56
в т.ч.:				
страховые полисы	5461	20	23	54
прозрачные	5462	1	5	2

тыс. руб.

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, заемные средства

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										
			На начало года		выбыло				На конец года				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке по операции)	погашение	списание на финансовый результат	изменение резерва	перевод из долго в краткосрочную задолженность, и наоборот	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
Долговая дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024 г.	52 826	(47 837)	663 569	(661 136)	-	(1 966)	-	-	55 259	(49 803)	-
	5530	за 2023 г.	55 223	(47 837)	591 882	(594 279)	-	-	-	-	52 826	(47 837)	-
в т.ч.:													
покупатели	5511	за 2024 г.	33	-	576 377	(576 401)	-	-	-	-	29	-	-
	5531	за 2023 г.	686	-	532 178	(532 811)	-	-	-	-	33	-	-
авансы выданные	5512	за 2024 г.	1 006	-	74 638	(73 460)	-	-	-	-	2 184	-	-
	5532	за 2023 г.	2 745	-	50 390	(52 329)	-	-	-	-	1 006	-	-

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец года	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло		перевод из долго в краткосрочную задолженность, и наоборот	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
								списание на финансовый результат	изменение резерва			
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Прочие</i>			5113 за 2024 г.	51767 (47837)	12554	-	(11275)	-	(1966)	-	53046	(49803)
			5533 за 2023 г.	51792 (47837)	9114	-	(9139)	-	-	-	51767	(47837)
Итого			5500 за 2024 г.	52826 (47837)	663569	-	(661136)	-	(1966)	-	55259	(49803)
			5520 за 2023 г.	55223 (47837)	591882	-	(594279)	-	-	-	52826	(47837)

3.5.2. Просроченная дебиторская задолженность

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	49803	-	47837	-
<i>в т.ч.:</i>					
<i>прочие</i>	5541	49803	-	47837	-

3.5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долго в краткосрочную задолженность	Остаток на конец года
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго в краткосрочную задолженность		
			1	2	3	4	5	6	7
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего			64500	2240	-	-	-	-	66740
<i>в т.ч.:</i>			64500	-	-	-	-	-	64500
авансы полученные			64500	2240	-	-	-	-	66740
<i>в т.ч.:</i>			64500	-	-	-	-	-	64500
обеспечительный платеж			64500	2240	-	-	-	-	66740
<i>в т.ч.:</i>			64500	-	-	-	-	-	64500
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего			41702	895859	-	(892462)	-	-	64500
<i>в т.ч.:</i>			22342	519358	-	(499998)	-	-	45099
поставщики и подрядчики			3481	119700	-	(119452)	-	-	3729
			4134	98145	-	(98798)	-	-	3481
задолженность по налогам и сборам			38179	294884	-	(293722)	-	-	39341
			18191	413774	-	(393786)	-	-	38179
авансы полученные- всего			42	481275	-	(479288)	-	-	2029
<i>в т.ч.:</i>			-	7439	-	(7397)	-	-	42
обеспечительный платеж			-	208	-	-	-	-	208
<i>в т.ч.:</i>			-	-	-	-	-	-	-
прочие кредиторы			17	-	-	(17)	-	-	-
Итого			106202	898099	-	(892462)	-	x	111839
			86842	519358	-	(499998)	-	x	106202

3.5.4. Просроченная кредиторская задолженность

На 31.12.2024г. просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.5.5. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организация привлекает заёмные средства.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период		Итого	В т.ч. краткосрочные	В т.ч. долгосрочные
			Поступление	Курсовая разница (положительная " ", отрицательная - " - ")			
Всего заёмных средств	5590	4 655 281	-	-	4 655 281	-	4 655 281
в т.ч.:							
Займы полученные	5591	4 655 281	-	-	4 655 281	-	4 655 281

Обществом по состоянию на 31.12.2024г. получены заёмные средства от ПАО "Группа ЛСР":

1. Беспроцентный займ в размере по договору № 12-2010/СПД от 31.12.2010г. со сроком погашения до 30.12.2027г. и лимитом задолженности по договору 1 419 380 513,37 руб.
2. Займ по договору № 09-ДЗ/2020 от 16.12.2020г. со ставкой 7% годовых в размере со сроком погашения до 30.12.2027г. и лимитом задолженности по договору 3 300 000 000,00 руб.

Проценты по кредитам и займам

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Отнесено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовые разницы (положительная " ", отрицательная - " - ") и корректировки	Уплачено, в т.ч. зачётном	Остаток на конец года
Проценты по займам	5497	131 712	226 513	-	-	(300 000)	58 225
Итого проценты к уплате:	5499	131 712	226 513	-	-	(300 000)	58 225

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	2024 г.	2023 г.	Изменение	Изменение	Комментарий к изменениям
Сдача в аренду недвижимого имущества	5601	480 314	443 482	36 832	36 832	Рост доходов от сдачи в аренду недвижимого имущества связан с индексацией арендной платы
Итого:	5609	480 314	443 482	36 832	36 832	

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Управленческие расходы организации списываются в конце периода в себестоимость продаж в качестве условно-постоянных расходов. Коммерческие расходы организации списываются в конце периода в расходы на продажу.

Наименование показателя	Код	2024 г.	2023 г.	Изменение	Изменение	Комментарий к изменениям
Материальные затраты	5610	20 708	19 716	992	992	Увеличение связано с ростом расходов на эксплуатацию зданий и сооружений, с использованием запасов при работах по эксплуатации и ремонту ОС
Амортизация	5640	146 207	146 202	5	5	Затраты на амортизацию увеличились в связи с произведённой модернизацией инвестиционной недвижимости
Прочие затраты	5650	168 363	151 263	17 100	17 100	Увеличение связано с ростом расходов на услуги охраны, управления коммерческой недвижимостью, ведения бухгалтерского учёта, использования товарного знака, услуги агентов
Итого по элементам	5660	335 278	317 181	18 097	18 097	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	335 278	317 181	18 097	18 097	

3.6.3. Прочие доходы

Наименование показателя	Код	2024 г.	2023 г.	Изменение	Изменение	Комментарий к изменениям
Проценты к получению	5692		2 164	2 164	2 164	
Прибыли прошлых лет	5694		1 155	1 155	1 155	
Итого:	5690		3 319	3 319	3 319	

3.6.4. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	2024 г.	2023 г.	Изменение	Изменение	Комментарий к изменениям
Проценты к уплате	5693		226 513	226 513	226 513	
Начисления резервов	5696		1 966	1 966	1 966	
Расходы на госоплату	5697		36	36	36	
По оплате банковских услуг	5698		19	19	19	
Убытки прошлых лет	5699		-	-	-	
Итого:	5695		2 021	2 021	2 021	

3.8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.		Срок действия обязательства на отчетную дату
		На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	
Полученные - всего	5800	80 338	77 400	
в т.ч.:				
полученные обеспечительные платежи	5801	80 338	77 400	30.01.2025; 02.09.2029; 31.01.2031
Выданные - всего	5810	2 433 752	-	
в т.ч.:				
основные средства, переданные под залог	5811	2 140 148	-	
в т.ч.:				
Здание с кад. № 77-01-0002022-3779, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Саввинская, д. 9А*	58111	2 140 148	-	17.01.2030
залог прочих активов	5812	293 604	-	
в т.ч.:				
Право аренды земельного участка с кад. номером 77-01-0002022-124, находящегося по адресу: Москва, ул. Саввинская, вл. 9, стр. 1, 2, 3 по договору № М-01-055602 от 13.08.2020г. с ДПГ г. Москва*	58121	293 604	-	17.01.2030

* Имущество и имущественные права, переданные в залог, отражаются по стоимости, определенной согласно Приложению № 14.02 к УП, утвержденной Приказом № 01/04-0005 от 29.12.2023г., а именно - по стоимости, согласованной в договоре. На 31.12.2024г. договор ипотеки № СБО/060424-019012-301 от 04.12.2024г. с ПАО "Банк ВТБ" находится в процессе государственной регистрации. Имущество и имущественные права, переданные в залог ПАО "Банк ВТБ" по договору № СБО/060424-019012-301 от 04.12.2024г., переданы залогодержателю с возможностью их использования для ведения хозяйственной деятельности.

Общество по договору поручительства № СБО/060424-019012-П01 от 04.12.2024 отвечает перед ПАО "Банк ВТБ" (кредитор) солидарно в полном объеме по обязательствам ПАО "Группа ЛСР" (должник) по Соглашению о порядке заключения кредитных сделок № СБО/060424-019012 от 19.01.2024г. На 31.12.2024г. обязательства ПАО "Группа ЛСР" (должник) перед ПАО "Банк ВТБ" (кредитор) по Соглашению о порядке заключения кредитных сделок № СБО/060424-019012 от 19.01.2024г. отсутствуют, сумма выданного поручительства отражается по стоимости, определенной согласно Приложению № 14.02 к УП, утвержденной Приказом № 01/04-0005 от 29.12.2023г.

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса.

Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА	Код	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Налоговый убыток по данным налоговой декларации, подлежащий переносу на будущее, по ст. 283 НК РФ	1	373 828	290 210	277 355
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	9	12 451	9 567	9 567
ИТОГО:	6001	386 279	299 777	286 922

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса.

Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Доходные вложения в материальные ценности (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	4	147 497	122 548	127 103
ИТОГО:	6002	147 497	122 548	127 103

5. Чистые активы

Чистые активы рассчитаны в соответствии с Приложением к Порядку определения стоимости чистых активов, утвержденному приказом Минфина России от 28.08.2014 № 84н.

Наименование показателя	Код	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Уставный капитал	51101	37 612	37 612	37 612
Чистые активы	51102	(759 219)	(740 593)	(659 510)

5.1. Превышение величины уставного капитала над чистыми активами в размере 796 831 тыс. руб. наблюдается в течение 15 лет.

5.2. В течении 7 лет стоимость чистых активов отрицательная.

Величина отрицательных чистых активов по состоянию на 31.12.2024 г. в основном сформирована в результате начисления процентов по займам. Для увеличения получаемых доходов организацией проиндексирована арендная плата по действующим договорам аренды, ведется работа по сдаче оставшихся арендопригодных площадей в многофункциональном комплексе. Так же планируется оптимизация расходов, в т. ч. погашение займов. В совокупности обозначенные мероприятия положительно скажутся на величине чистых активов.

6. Информация о связанных сторонах

6.1. Лица, контролирующие или оказывающие существенное влияние

В настоящем разделе раскрываются операции с юридическими и физическими лицами, контролирующими или оказывающими существенное влияние на организацию в силу участия в уставном капитале.

Таблица 6.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, % 31.12.2024
1	ПАО «Группа ЛСР»	Основное общество, т.е. организация, непосредственно владеющая более 50% капитала компания	100,00%
2	Физическое лицо	Бенефициарный владелец через ПАО «Группа ЛСР»	45,303%

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2024 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2023 тыс. руб.
Займы полученные				
Договор: соглашение о переводе долга №12-2010/СПД от 31.12.2010	ПАО «Группа ЛСР»	1 419 381	30.12.2027	1 419 381
Договор: №09-ЛЗ/2020 от 16.12.2020	ПАО «Группа ЛСР»	3 235 900	30.12.2027	3 235 900
ИТОГО:		4 655 281		4 655 281

Таблица 6.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2024 г. тыс. руб.	2023 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО «Группа ЛСР»	14 400	9 600
	ИТОГО:	14 400	9 600
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО «Группа ЛСР»	226 513	226 513
	ИТОГО:	226 513	226 513

Таблица 6.1.4. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2024 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2023 тыс. руб.
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО «Группа ЛСР»	58 225	58 225	-	131 712
	ИТОГО:	58 225	58 225	-	131 712

Таблица 6.1.5. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2024 тыс. руб.	31.12.2023 тыс. руб.
Поручительства выданные (обеспечение)	ПАО «Группа ЛСР»	2 433 752	-
	ИТОГО:	2 433 752	-

6.2. Лица, контролируемые организацией

У организации в 2024 году нет контролируемых лиц.

6.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

Предприятие входит в Группу ЛСР, объединяющую предприятия по производству строительных материалов, добыче и переработке нерудных ископаемых, оказанию механизированных услуг, девелопменту и строительству зданий.

Все предприятия, входящие в состав Группы ЛСР, являются связанными (п.7 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах») как лица, контролируемые одним и тем же лицом (ПАО «Группа ЛСР»). В настоящем разделе раскрываются информация о связанных сторонах, входящих в состав Группы ЛСР, кроме информации, отражённой в разделах 6.1. и 6.2.

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	ООО «ЛСР»
2	ООО «ЛСР.Управление недвижимостью»
3	АО «СЗ «ЛСР. Недвижимость-М»
4	АО «А Плюс Естейт»
5	ООО «ЗИЛАРТ Молл»

Таблица 6.3.2. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2024 г. тыс. руб.	2023 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО «ЛСР»	1 008	600
	ООО «ЛСР.Управление недвижимостью»	16 245	10 792
	АО «А Плюс Естейт»	193	210
	ООО «ЗИЛАРТ Молл»	15	-
	ИТОГО:		17 461

Таблица 6.3.3. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2024 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2023 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО «А Плюс Естейт»	-	-	-	21
	ИТОГО:	-	-	-	21

6.4. Связанные стороны через акционеров

Организация в 2024 году не имела отношений со сторонами, контролируемые теми же лицами, которые контролируют ПАО «Группа ЛСР».

6.5. Основной управленческий персонал

Полномочия единоличного исполнительного органа организации осуществляет ООО «ЛСР. Управление недвижимостью» на основании Договора № У-6 от 01.03.2022г. Иной основной управленческий персонал в 2024 году отсутствует.

7. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности

Общую ответственность за создание системы управления рисками в организации и контроль за её эффективностью несёт Руководство организации.

Политика по управлению рисками, действующая в организации, разработана с целью установления принципов:

- выявления и анализа рисков;
- определения допустимых значений рисков;
- определения соответствующих механизмов контроля и мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений;
- закрепления ответственности за участниками управления рисками.

В соответствии принятыми Правилами внутреннего контроля организация устанавливает процедуры обучения и управления для создания упорядоченной и действенной системы контроля, в которой все работники понимают свою роль и обязанности.

Система управления рисками регулярно анализируется на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности организации.

Общая информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация.

Выделяются следующие группы рисков, связанные с деятельностью организации, в отношении каждой из которых приведены результаты анализа и оценки рисков, позволяющие находиться им в управляемом режиме:

7.1. Финансовые риски:

7.1.1. Рыночный риск - это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль организации или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать его в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). При привлечении новых кредитов или займов, Руководство решает вопрос о том, какая ставка процента - фиксированная или переменная - будет более выгодной на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений.

Организация не ведет расчеты в валюте.

7.1.2. Кредитный риск - связан с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги).

Организация не считает, что кто-либо из контрагентов может не выполнить своих обязательств по выплате доходов.

7.1.3. Риск ликвидности - это риск того, что организация столкнется с трудностями при выполнении своих обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, погашаемыми денежными средствами или иным финансовым активом. Подход организации к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать насколько это возможно, постоянное наличие у организации достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации организации.

Несмотря на то, что в 2024 получен убыток, который связан в основном с расходами по займам, организация сдает в аренду нежилые помещения в здании с кадастровым номером 77:01:0002022:3779, расположенного по адресу: РФ, г. Москва, ул. Садовническая д.9А, и в будущем планирует за счет индексации арендной платы и привлечения новых арендаторов увеличить доход от сдачи помещений в аренду.

Показатели финансовой отчетности организации, наиболее подверженные изменению в результате влияния финансовых рисков.

Финансовые риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

Финансовый риск	Показатели финансовой отчетности и характер их изменения	Вероятность наступления
Валютный риск (риск обесценения рубля РФ)	Изменение цены приобретения материалов и основных средств иностранного производства: влияние на себестоимость и чистую прибыль. Курсовые разницы в составе Прочих доходов и расходов: влияние на чистую прибыль	Отсутствует
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции и стоимости производства: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль.	Низкая
Риск роста процентных ставок	Рост расходов на обслуживание заёмных средств: влияние на чистую прибыль.	Умеренная

7.2. Иные виды рисков:

7.2.1. Правовые риски связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, др. Информация об этих рисках раскрывается отдельно для внутреннего и внешнего рынков.

7.2.1.1. Риски, связанные с изменением законодательства

Налоговая политика в отношении деятельности, осуществляемой организацией в Российской Федерации, по мнению организации, характеризуется стабильностью и последовательным внедрением налоговых преференций для всех участников рынка. Организация не имеет просроченной задолженности по налогам и сборам в бюджеты всех уровней.

Организация не обладает информацией об изменении налогового законодательства, способного оказать существенное влияние на основную хозяйственную деятельность в следующем налоговом периоде. Принимая во внимание указанное, риски, связанные с изменением налогового законодательства, могут рассматриваться как минимальные в рамках деятельности как добросовестного налогоплательщика. Тем не менее, возможное повышение в будущем налоговой нагрузки на юридических лиц, обусловленное изменением законодательства, может оказать негативное влияние на показатели эффективности деятельности.

7.2.1.2. Риски, связанные с деятельностью организации

• с текущими судебными процессами, в которых участвует организация:

По состоянию на 31 декабря 2024 года организация не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

- с возможной ответственностью по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ:

По состоянию на 31 декабря 2024 года у организации нет дочерних обществ. Организация расценивает риск возможной ответственности по долгам третьих лиц как минимальный.

7.2.2. Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика. Описываются риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением или перебоями в транспортном сообщении и т.п.

Организация ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

По мнению организации, риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и регионе присутствия, заключаются в том, что резкое изменение политической и экономической ситуации могут привести к ухудшению положения всей национальной экономики и, тем самым, привести к ухудшению финансового положения всех субъектов предпринимательской деятельности, включая организацию.

Поскольку организация не ведет свою предпринимательскую деятельность за границей, а импортные товары, работы и услуги не составляют значительной доли в себестоимости продукции организации, постольку отсутствуют и риски, характерные для компаний, ориентированных на экспорт (импорт). Влияние указанных рисков на деятельность организации применительно к Российской Федерации и региону ее деятельности оценивается как незначительное.

Регион, в котором организация зарегистрирована в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, не характеризуется повышенной опасностью, не является удаленным и труднодоступным.

7.2.3. Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве оказываемых услуг Общества. Данные риски оцениваются как маловероятные.

8. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

9. Информация по прекращаемой деятельности

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности не осуществлялось, решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности не принимались. Решения о ликвидации и реорганизации не принимались.

10. Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы отсутствуют на 31.12.2024

11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

В 2024 году организацией не выявлено существенных ошибок.

12. Изменение оценочных значений

В отчетном году произошли следующие изменения оценочных значений, влияющие на бухгалтерскую отчетность отчетного периода:

Увеличение резерва по сомнительным долгам составило 1 966 тыс. руб.

13. Участие в совместной деятельности

В отчетном году организация не участвовала в совместной деятельности.

Генеральный директор управляющей организации ООО «ЛСР. Управление недвижимостью»



[Handwritten Signature]
(подпись)

Забегаетский П.С.
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления «Санатории и отели» ДУиО

[Handwritten Signature]
(подпись)

Разоронова Н.В.
(расшифровка подписи)

по доверенности № 0011/2024 от
16.09.2024,
выданной ООО «Великан-XXI век»

Главный специалист отдела БиНУ направления «Санатории и отели» ДУиО

[Handwritten Signature]
(подпись)

Портнова Л.Л.
(расшифровка подписи)

«14» марта 2025 г.