

**Пояснительная записка
к годовому отчету ЗАО "Рублево-2" за 2024 год**

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации, правил бухгалтерского учета и отчетности.

Общие сведения об организации

Закрытое акционерное общество «Рублево-2» (далее Общество) создано в 1994 г. Юридический адрес: 143082, Московская область, г. Красногорск, тер. ЖК «Резиденция Рублево», к. 1. Фактический адрес соответствует юридическому. Единственным акционером является гражданин РФ, Чигиринский Александр Павлович. Количество выпущенных обыкновенных именных акций Общества составляет 253 180 штук номинальной стоимостью 1 рубль каждая. Акции полностью оплачены. Генеральный директор ЗАО «Рублево-2» - Санатуллов Рамиль Амиржанович.

Обществом в отчетном периоде производились операции по счетам в следующих банках: В Московском региональном филиале ОАО «Россельхозбанк»:
расчетный счет в рублях - 40702810163000000999
текущий в долларах США - 40702840463000000999
транзитный в долларах США - 40702840763001000999

На конец отчетного периода в Обществе работали 24 сотрудников,

В настоящее время Общество, на принадлежащем ему земельном участке, расположенном по адресу: 143082, Российская Федерация, Московская область, г. Красногорск, тер. ЖК «Резиденция Рублево», кор.1 (свидетельство о государственной регистрации права от 12.05.09г.) ведет работы по строительству жилого комплекса «Резиденция Рублево» на основании Разрешения на строительство № RU 50511305-08.1.1.200900037 «- «33 от 18.09.09г.). Общество выполняет функции заказчика-застройщика с совмещением функций инвестора. Кроме этого, начиная с 01.04.12 года, Общество осуществляет деятельность по управлению и эксплуатации ЖК «Резиденция Рублево» в части проданных квартир.

Финансовая деятельность

По результатам финансово-хозяйственной деятельности за 2024 год получена прибыль в сумме 67943 тыс. рублей, за 2023 была получен убыток 21817 тыс. руб.

Финансовые результаты деятельности Общества представлены в форме «Отчет о финансовых результатах» (форма ОКУД 0710002)

По строке 2110 Отчета отражено 288 132 тыс. руб., в том числе:

- выручка от реализации недвижимого имущества – 234949 тыс. руб. (ОКВЭД - 68.10.21)
- выручка от оказания услуг по управлению и эксплуатации – 51091 тыс. руб. (ОКВЭД - 68.32.1)
- прочая выручка – 2092 тыс. руб.

По строке 2120 Отчета отражено 210114 тыс. руб., в том числе:

- себестоимость строительства реализованных жилых домов и придомовых земельных участков – 157072 тыс. руб.
- расходы Службы эксплуатации – 53042 тыс. руб.

По строке 2210 Отчета отражено 14124 тыс. руб. – это расходы, связанные с содержанием в надлежащем состоянии построенных, но пока не проданных квартир и земельных участков, расходы по продаже квартир и участков, рекламные расходы, расходы по оплате труда работников отдела продаж и прочие расходы, связанные с получением дохода от реализации недвижимого имущества.

По строке 2220 Отчета отражено 34357 тыс. руб. –это сумма управленческих расходов, а именно косвенные общехозяйственные расходы Общества за 2024 год.

По строке 2340 Отчета отражено 755 тыс. руб. – это сумма прочих доходов, в том числе:

- Пени по решению суда, страховые возмещения

По строке 2350 Отчета отражено 10703 тыс. руб. – это сумма прочих расходов, в том числе:

- курсовые разницы –291 тыс. руб.

- расходы на услуги обслуживающих банков –247 тыс. руб.

- списание расходов на строительство д. 74 после продажи – 9032 тыс. руб.

- прочие операционные расходы – 674 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за 2024 год 6038 тыс. руб., а за 2023 год – 3183 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль за 2024 год -57033 тыс. руб., а за 2023 год – -3246 тыс. руб.

В связи с разницей расчета амортизации ОС, не принимаемые расходы для целей налога на прибыль и продажей ранее переоцененных земельных участков. А также 31.12.2024 произведен пересчет налоговых обязательств по ставке 25% в сумме 29143 тыс. руб.

Базовой прибыли на акцию за 2024 – 268 руб., за 2023 – 86 руб.

По состоянию на 31.12.2024 года перед Обществом имеют непогашенные обязательства по полученным займам следующие компании:

АО «СНЕГИРИ ДЕВЕЛОПМЕНТ» по Договору займа №б/н от 07.02.2024г в сумме: основной долг – 145 230 тыс. руб.

ООО «СИТИ ПАЛАС» по Договору займа №б/н от 23.12.2021г в сумме: основной долг – 200 480 тыс. руб.

Чигиринский А.П. по Договору займа №б/н от 14.05.2024г в сумме: основной долг – 26 400 тыс. руб.

Для обеспечения достоверности данных, перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена инвентаризация имущества и финансовых обязательств, в том числе натуральная проверка материальных ценностей, находящихся в эксплуатации. По результатам инвентаризации в бухгалтерском учете на забалансовом счете «МЦ» отражена стоимость материальных ценностей (малоценных) находящихся в эксплуатации в сумме 1866 тыс. рублей.

Общество не имеет просроченную задолженность по налогам и сборам.

Имеется просроченная дебиторская задолженность по расчетам с заказчиками по состоянию на 31.12.2024 – 0 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2023г. – 0 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам в 2024 году не создавался.

Резервы под обесценение финансовых вложений в 2024 году не создавались.

Расходы на ключевой персонал за 2024 год составила 4159 тыс. руб. (заработная плата и взносы во внебюджетные фонды). Других расходов на ключевой персонал за 2024 год не производилась.

События после отчетной даты

Событий после отчетной даты не было.

Инвестиционная деятельность

В составе основных средств Общества числятся (по остаточной стоимости в тысячах рублей):

Вид основных средств	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Здания	14371	15511
Сооружения	125594	133682
Машины и оборудование (кроме офисного)	1568	2565
Офисное оборудование	-	8
Транспортные средства	607	790

Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-
Многолетние насаждения	894	950
Земельные участки	671319	716142
Другие ОС	1167	2177
Незавершенное строительство	-	857
Итого	815520	872681

На конец отчетного периода общий коэффициент износа основных фондов Общества составил 71%, а на конец 2023 года – 68%. Способ начисления амортизации основных средств – линейный. Основные средства оцениваются по исторической стоимости.

Сроки полезного использования основных средств от 5 до 30 лет.

Нематериальные активы учитываются по исторической стоимости, и амортизация начисляется линейным способом. По нематериальным активам срок полезного использования от 2 до 10 лет.

Производственные запасы включаются в себестоимость строительства по себестоимости единицы запасов.

ЗАО «Рubleво-2» применяет основную систему налогообложения. Ставка налога на прибыль 20%. Выручка учитывается по отгрузке. Управленческие и коммерческие списываются напрямую в Дт счет 90.

Внесены изменения в учетную политику по способу учета основных средств. С 01.01.2024 основные средства учитываются без учета переоценки.

За 2024 год объем капитальных вложений составил 6359 тыс. руб., а за 2023 год – 13640 тыс. руб.

Источником финансирования инвестиций в строительство жилого комплекса являются средства, полученные от возвратов по предоставленным займам и полученные займы.

Оценочные обязательства в части резерва на выплату отпусков не формируется в связи с несущественным размером обязательств.

Операции со связанными сторонами

ЗАО «Рubleво-2» заключила договор займа с ООО «Сити Палас» со сроком погашения 31.12.2025. На 31.12.2024 задолженность по займу составляет 200 480 тыс. руб.

ЗАО «Рubleво-2» заключила договор займа с АО «СНЕГИРИ ДЕВЕЛОПМЕНТС» со сроком погашения 31.12.2025. На 31.12.2024 задолженность по займу составляет 145 230 тыс. руб.

Общество приобрело в 2017 и 2020 году у связанной компании Френтал Девелопментс Лимитед право требования долга к ООО «Юг-Новый Век». Сумма сделки составляет 702 150 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 долг Общества перед компании Френтал Девелопментс Лимитед составляет 702 150 тыс. руб. У общества существует связанная сторона ООО "СТ ГРУПП РЕГИОН". На 31.12.2024г остаток задолженности по агентскому договору от 25.07.2024 -41612 тыс. руб. АО «СНЕГИРИ ДЕВЕЛОПМЕНТС», ООО "СТ ГРУПП РЕГИОН", компании Френтал Девелопмент Лимитед, ЗАО «Рubleво-2» находятся под общим контролем.

На основании п. 16 ПБУ 11/2008 информация о связанных сторонах раскрыта в ограниченном объеме

Заключение.

Общество выражает уверенность в том, что и в дальнейшем в результате финансово-хозяйственной деятельности будет получен значительный доход и прибыль.

На основании всего вышеизложенного, Общество не высказывает сомнений в дальнейшей непрерывной деятельности.

Генеральный директор
ЗАО «Рubleво-2»

Санатуллоев Р.А.