Пояснения

к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2024 года и отчету о финансовых результатах за 2024 год

(текстовая часть)

ООО «ДОМ ГАУФА»

1. Общие сведения

1.1. Описание Компании

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ ГАУФА», сокращенное наименование ООО «ДОМ ГАУФА», (далее Общество), зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 23.04.2012 за ОГРН 1127847233194, о чем выдано свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 008579568 от 23.04.2012.

Общество поставлено на учет в качестве налогоплательщика по месту нахождения Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по Санкт-Петербургу 29.08.2017 с присвоением ИНН 7813532484 и КПП 784001001.

Место нахождения и почтовый адрес Общества: 191186, г. Санкт-Петербург, пер. Кирпичный, дом № 4, литера А, помещение 22

Численность сотрудников Общества составляет:

- на 31.12.2024 – 2 человека;
- на 31.12.2023 – 3 человека;
- на 31.12.2022 – 5 человек.

Основным видом деятельности Общества, согласно Уставу и ЕГРЮЛ, является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20).

В 2024 году Общество вело деятельность по сдаче в аренду помещений в здании по адресу: Санкт-Петербург, Кирпичный переулок, д.4, лит. А.

Филиалов и представительств Общество не имеет.

1.2. Информация об участниках и органах управления

Уставный капитал Общества составляет 90 015 000 руб.

Единственным участником Общества на 31.12.2024 и на дату подписания настоящей отчетности является Закрытый комбинированный паевой инвестиционный фонд «Капитал 2.0» (ранее до изменения названия 24.04.2024 - «АПАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ») (100 % уставного капитала). Управление фондом осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Аврора" (ОГРН 1177847189695), специализированный депозитарий Акционерное общество "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ" (ОГРН 1027739039283).

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется Единоличным исполнительным органом Общества – Генеральным директором, избираемым сроком на 5 (пять) лет. Генеральный директор Общества подотчетен Общему собранию участников.

Генеральным директором Общества на 31.12.2024 и на дату подписания настоящей отчетности являлся Лукьянов Андрей Евгеньевич.

1.3. Прочая информация о Компании

ООО «ДОМ ГАУФА» является собственником нежилого здания, общей площадью 3 655,3 кв. м., по адресу: Санкт-Петербург, Кирпичный переулок, д.4, лит. А, кадастровый номер: 78:31:0001182:2005. Здание является объектом культурного наследия № 781610569370005 Памятник «Дом Л.А. фон Гауфа» согласно Распоряжению Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 10-21 от 24.01.2013 г.

Общество владеет земельным участком, находящимся по адресу: Санкт-Петербург, Кирпичный переулок, дом 4, литера А, площадь участка 1 143 кв. м., кадастровый номер 78:31:0001182:2087, категория земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: деловое управление. На данном участке находится принадлежащее Обществу нежилое здание.

2. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность за 2024 год сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом бн от 29.12.2023 (с изменениями и дополнениями) и действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и подготовки отчетности, установленными законодательством и федеральными стандартами и положениями по бухгалтерскому учету (ФСБУ, ПБУ).

Принятая Учетная политика Общества применяется последовательно, от одного отчетного года к другому.

В 2024 году в учетную политику внесены изменения, связанные с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", утвержденного Приказ Минфина России от 30.05.2022 № 86н. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения указанных стандартов отсутствуют, поскольку Общество не имеет активов, регулируемых указанным стандартом.

Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала или отчете о движении денежных средств, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При детализации статей перечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 10% и более от показателя статьи.

Обязанности по ведению бухгалтерского учета в Обществе возложены на Генерального директора.

2.1. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, прочие активы и обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Активы и обязательства, срок обращения (погашения) их превышает 12 месяцев после отчетной даты, представляются как долгосрочные.

2.2. Учет основных средств

К основным средствам относятся активы стоимостью равной или более 100 000 рублей, имеющие материально-вещественную форму, предназначенные для использования Обществом в ходе его обычной деятельности, в том числе для управленческих нужд в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев и способные приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем.

В отчетности основные средства показываются по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации. Первоначальная стоимость объектов определяется по стоимости фактических затрат.

Амортизация по объектам основных средств (за исключением земельных участков) начисляется линейным способом.

Основные средства Общества представляют собой нежилое здание и земельный участок, при этом срок полезного использования нежилого здания пересмотрен в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и составляет 85 лет.

Общество проверяет основные средства и капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

2.3. Учет материалов

Материально-производственные запасы оцениваются в сумме фактических затрат на их приобретение.

Оценка материально-производственных запасов при отпуске их в производство и ином выбытии осуществляется по себестоимости каждой единицы.

2.4. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в отчетности при сроке их списания:

- менее чем через 12 месяцев после отчетного периода – в составе прочих оборотных активов;

- более 12 месяцев после отчетного периода - в составе прочих внеоборотных активов.

Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся (в течение срока действия договора).

2.5. Задолженность покупателей и заказчиков, поставщиков и подрядчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Задолженность поставщиков и подрядчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и поставщиками (подрядчиками) с учетом всех предоставленных Обществу скидок (накидок) и НДС.

Нереальная к взысканию дебиторская задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показывается за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой оценку Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов относятся на увеличение прочих расходов.

Дебиторская задолженность в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, отражена в бухгалтерском балансе за вычетом НДС, относящегося к данным авансам. Дебиторская задолженность в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам на строительство и приобретение основных средств отражена в бухгалтерском балансе в составе основных средств.

Кредиторская задолженность в части авансов, полученных от покупателей и заказчиков, отражена в бухгалтерском балансе за вычетом НДС, относящегося к данным авансам.

2.6. Денежные средства

Денежными эквивалентами Обществом признаются краткосрочные (срок погашения не более 3 месяцев с даты размещения денежных средств) депозиты и векселя крупных стабильных банков.

В отчете о движении денежных средств, суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств от поставщиков, суммы поступлений от продажи продукции, товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств осуществленных в адрес покупателей.

2.7. Отложенные налоговые активы и обязательства

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете и соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

С 1 января 2025 года на основании Федерального закона от 12 июля 2024 года № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» ставка налога на прибыль повышается с 20% до 25%. При расчете отложенного налогового актива и обязательства по состоянию на 31 декабря 2024 года применена ставка налога на прибыль в размере 25%. Величина отложенного налога на прибыль, начисленного в связи с изменением ставки налога на прибыль, отражена по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» отчета о финансовых результатах.

2.8. Заемные средства

Задолженность по займам отражается в отчетности с учетом начисленных и причитающихся к оплате процентов.

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

2.9. Признание доходов

Выручка от реализации определяется исходя из всех поступлений, связанных с расчетами за реализованные товары (работы, услуги) или имущественные права, выраженные в денежной и (или) натуральной формах.

Выручка от сдачи имущества в аренду признается по истечении каждого месяца нахождения имущества в аренде и предъявления контрагентам расчетных документов.

Выручка отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и скидок, предоставленных покупателям.

Иные доходы признаются по мере их образования в следующем порядке:

- проценты по финансовым и товарным кредитам – ежемесячно в соответствии с условиями договоров;
- штрафы, пени, неустойки и суммы, причитающиеся в возмещение убытков в том отчетном периоде, когда они признаны должником или после вступления в силу соответствующего решения суда;
- суммы кредиторской и дебиторской задолженности в том отчетном периоде, в котором они выявлены в результате инвентаризации задолженности;
- иные поступления – по мере их образования.

2.10. Признание расходов

Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Учет затрат на производство и общехозяйственных расходов производится по статьям затрат.

Общехозяйственные расходы по окончании каждого месяца списываются в полном объеме на финансовые результаты по основной деятельности.

3. Раскрытие существенных показателей

Информация о наличии, составе и движении основных средств (в том числе арендованных и сданных в аренду) и капитальных вложениях приведена в разделе 2 табличной части Пояснений.

Информация о наличии, составе и движении запасов приведена в разделе 4 табличной части Пояснений.

Информация о наличии, составе и движении дебиторской и кредиторской задолженности, включая заемные средства, приведена в разделе 5 табличной части Пояснений.

Информация о движении оценочных обязательств приведена в таблице 7 табличной части Пояснений.

3.1. Отложенные налоговые активы и обязательства, налог на прибыль

По операциям, включаемым в чистую прибыль (убыток) периода

Расшифровка отложенных налоговых активов:

тыс. руб.

Показатель	31.12.23	изменение ОНА (20 %)	изменение ОНА (5 %)	31.12.24
Убытки в налоговом учете для переноса на будущее	548	327	219	1 094
Оценочное обязательство по оплате отпусков	-	12	3	15
Итого	**548**	**339**	**222**	**1 109**

тыс. руб.

Показатель	31.12.22	изменение ОНА (20 %)	31.12.23
Убытки в налоговом учете для переноса на будущее	682	(134)	548
Итого	**682**	**(134)**	**548**

Примечание:

- изменение ОНА (20 %) обусловлено возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде;

- изменение ОНА (5 %) обусловлено установленным законодательством изменением применяемой налоговой ставки.

Расшифровка отложенных налоговых обязательств:

тыс. руб.

Показатель	31.12.24	изменение ОНА (20 %)	изменение ОНА (5 %)	31.12.24
Амортизация основных средств	13 768	2 191	3 990	19 949
Итого	**13 768**	**2 191**	**3 990**	**19 949**

тыс. руб.

Показатель	31.12.22	изменение ОНА (20 %)	31.12.23
Амортизация основных средств	11 577	2 191	13 768
Итого	**11 577**	**2 191**	**13 768**

Примечание:

- изменение ОНО (20 %) обусловлено возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде;

- изменение ОНО (5 %) обусловлено установленным законодательством изменением применяемой налоговой ставки.

Расшифровка показателя статьи 2412 Отчета о финансовых результатах "Отложенный налог на прибыль":

тыс. руб.

Показатель	2024	2023
Изменение ОНА	560	(134)
Изменение ОНО	(6 181)	(2 191)
Отложенный налог на прибыль (сумма показателей строк "Изменение ОНА" и "Изменение ОНО")	(5 621)	(2 325)
в том числе:		
обусловленный возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде (20 %)	(1 853)	(2 325)
обусловленный установленным законодательством изменением ставки налога (5 %)	(3 768)	-

Расшифровка постоянных налоговых расходов (доходов):

тыс. руб.

Показатель	2024	2023
Прочие разницы	(36)	(22)
Итого	**(36)**	**(22)**

Условный расход в 2024 году составляет 1 817 тыс. руб., рассчитан как: прибыль до налогообложения 9 085 тыс. руб. * 20%), текущий налог на прибыль составляет 0 тыс. руб.

Условный расход в 2023 году составляет 2 437 тыс. руб., рассчитан как: прибыль до налогообложения 12 185 тыс. руб. * 20%), текущий налог на прибыль составляет 134 тыс. руб.

3.2. Долгосрочные и краткосрочные заемные обязательства

Сведения о долгосрочных заемных средствах представлены по строке 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса.

Сведения о краткосрочных заемных средствах представлены по строке 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса.

Информация о движении заемных средств приведена в таблице 5.3 табличной части Пояснений.

Ниже в таблицах представлено движение заемных средств подробно: с учетом информации о займодавцах, ставках процентов и сроках погашения займов.

Примечания к таблицам по движению заемных средств:

1. Все займы привлечены в рублях.
2. Сроки погашения долгосрочных займов варьируются от 31.12.2026 до 15.01.2027.
3. Ставки по займам ООО "ОМЕГА" – 4 % годовых до 31.12.2022, 7 % годовых с 01.01.2023, ставки по займам ООО «УК «Аврора» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Капитал 2.0» - ключевая ставка ЦБ РФ плюс 0,5 % годовых.

Движение долгосрочных заемных средств

тыс. руб.

Займодавец	Период	На начало года	Поступление	Погашение	Проценты (начисление)	Проценты (оплата)	Перевод в краткосрочную (-), перевод из краткосрочной (+)	На конец года
ООО «УК «Аврора» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Капитал 2.0»	2024	104 190	-	-	17 244	-	-	121 434
ООО «УК «Аврора» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Капитал 2.0»	2023	-	103 300	(7 500)	8 390	-	-	104 190
ООО "ОМЕГА"	2024	200 219	-	(10 000)	11 601	(35 062)	1 342	168 100
ООО "ОМЕГА"	2023	210 223	-	(26 000)	12 878	-	3 118	200 219
Васильев Юрий Михайлович	2024		-	-	-	-	-	
Васильев Юрий Михайлович	2023	63 432	-	(61 895)	821	(2 358)	-	
Итого	**2024**	**304 409**	**-**	**(10 000)**	**28 845**	**(35 062)**	**1 342**	**289 534**
	2023	**273 655**	**103 300**	**(95 395)**	**22 089**	**(2 358)**	**3 118**	**304 409**

Движение краткосрочных заемных средств

тыс. руб.

Займодавец	Период	На начало года	Поступление	Погашение	Проценты (начисление)	Проценты (оплата)	Перевод в долгосрочную (-), перевод из долгосрочной (+)	На конец года
ООО "ОМЕГА"	2024	25 533	-	(1 000)	1 453	(1 083)	(1 342)	23 561
ООО "ОМЕГА"	2023	27 194	-	-	1 457	-	(3 118)	25 533
Прочие	2024	11	-	-	-	-	-	11
Прочие	2023	45 211	-	(45 000)	1 298	(1 498)	-	11
Итого	**2024**	**25 544**	**-**	**(1 000)**	**1 453**	**(1 083)**	**(1 342)**	**23 573**
	2023	**72 405**	**-**	**(45 000)**	**2 756**	**(1 498)**	**(3 118)**	**25 544**

3.3. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах Общества, об операциях и расчетах со связанными сторонами ними раскрыта ниже в таблицах в настоящем разделе, а также в разделе 3.2 «Долгосрочные и краткосрочные заемные обязательства» - в части информации о движении заемных средств.

Информация о бенефициарном владельце[1] Общества в соответствии с требованиями Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", раскрыта ниже в таблицах в настоящем разделе. С даты 09.01.2023 бенефициар не идентифицирован.

Примечания к таблицам по связанным сторонам:

Принадлежит к той же группе лиц - (здесь) такая организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).

[1] Бенефициарный владелец - в целях Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) клиентом - юридическим лицом либо имеет возможность контролировать действия клиента.

Связанные стороны

Наименование организации (ФИО физического лица)	ОГРН организации (ФИО физического лица)	Основание, в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Дата прекращения основания	Доля участия в уставном капитале Общества на 31.12.2024	Доля участия в уставном капитале Общества на 31.12.2023	Доля участия в уставном капитале Общества на 31.12.2022	Место нахождения юридического лица (место жительства физического лица)
ЗПИФ комбинированный «Капитал 2.0» (ранее до изменения названия 24.04.2024 - «АПАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»), управление осуществляет ООО "УК "Ингрия" (ОГРН 1177847189695), специализированный депозитарий АО "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ" (ОГРН 1027739039283)	1177847189695 (ОГРН управляющей компании)	участник	09.01.2023	-	100	100	-	Санкт-Петербург
Васильев Юрий Михайлович	781310082358	участник, бенефициар	23.04.2012	08.01.2023	-	-	100	Санкт-Петербург
Лукьянов Андрей Евгеньевич	781115826356	генеральный директор	23.12.2022	-	-	-	-	Санкт-Петербург
ООО "ИК "ЕВРОИНВЕСТ"	1047836006283	принадлежит к той же группе лиц	23.04.2012	08.01.2023	-	-	-	Санкт-Петербург
ООО "ОМЕГА"	5067847032622	принадлежит к той же группе лиц	23.04.2012	08.01.2023	-	-	-	Санкт-Петербург

Информация о выплатах основному управленческому персоналу (генеральному директору):

тыс. руб.

Связанная сторона	Период	Вид операций	На начало года (+) дебиторская задолженность, (-) кредиторская задолженность	Начисление заработной платы с учетом НДФЛ (-)	Оплата заработной платы с удержанием НДФЛ (+)	На конец года (+) дебиторская задолженность, (-) кредиторская задолженность
Лукьянов Андрей Евгеньевич	2024	заработная плата	5	144	(144)	5
Лукьянов Андрей Евгеньевич	2023	заработная плата	3	144	(142)	5

Все начисления и выплаты основному управленческому персоналу имеют краткосрочный характер. Вознаграждения долгосрочного характера основному управленческому персоналу в 2024, 2023 годах не начислялись и не выплачивались.

Информация о расчетах с участником:
- дивиденды участнику в 2024, 2023 годах не начислялись и не выплачивались;
- информация о движении заемных средств, полученных Обществом от участника, начислении и выплате процентов участнику, приведена в разделе 3.2 «Долгосрочные и краткосрочные заемные обязательства».

По расчетам со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 сомнительная или просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

По расчетам со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.4. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) и себестоимости в разрезе видов деятельности:

тыс. руб.

Выручка от продаж	2024	2023
Сдача в аренду недвижимого имущества	62 069	55 911
ИТОГО:	**62 069**	**55 911**

тыс. руб.

Себестоимость продаж	2024	2023
Сдача в аренду недвижимого имущества	(17 492)	(15 359)
ИТОГО:	**(17 492)**	**(15 359)**

3.5. Прочие доходы и расходы

Информация о прочих доходах и расходах:

тыс. руб.

Прочие расходы	2024	2023
Проценты к уплате	(30 298)	(24 844)
Земельный налог	(579)	(579)
Налог на имущество	(2 203)	(1 900)
Расходы на услуги банков	(29)	(39)
Списание дебиторской задолженности	(183)	-
Прочие расходы	(70)	(1)
ИТОГО:	**(33 362)**	**(27 363)**

3.6. Корректировки отчетности

В 2024 году корректировки в бухгалтерскую отчетность не вносились.

3.7. Риски хозяйственной деятельности

Общество несет риски неблагоприятных изменений рыночной конъюнктуры на рынке аренды недвижимости, связанных с экономическими санкциями, применяемыми в отношении Российской Федерации.

3.8. События после отчетной даты

Существенные события после отчетной даты отсутствуют.

Руководитель

(подпись)

Лукьянов Андрей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

25 марта 2025 г.