

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЁТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО «ЗЕЛЕНАЯ ПОЛЯНА» ЗА 2024 ГОД

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчётности ООО «Зеленая поляна» за 2024 год, подготовленной в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчётности.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

ООО «Зеленая поляна» Зарегистрировано 03 ноября 2003 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Сахалинской области, за основным государственным регистрационным номером 1036500621475, свидетельство о регистрации серия 65 № 000160922. Поставлено на учет 04 ноября 2003 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 1 по Сахалинской области, свидетельство о постановке на налоговый учет серия 65 № 000879640 ИНН: 6501145294 Общество зарегистрировано по адресу: Российская Федерация, 693000, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Милицейская, д.8, оф.204А

Основным видом деятельности является сдача собственного нежилого имущества в аренду.

Среднесписочная численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2024 года составила 2 человека.

На момент составления отчетности единоличным исполнительным органом является Генеральный директор Савенко Денис Васильевич.

Участниками Общества являются

Общество с ограниченной ответственностью «АЭЛ»,

Общество с ограниченной ответственностью СП «Сахвестстрой».

ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРАВИЛА БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЁТА И ФОРМИРОВАНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЁТНОСТИ

Бухгалтерский учёт и отчётность

Бухгалтерская отчётность ООО «Зеленая поляна» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации Правил бухгалтерского учёта и отчётности, установленных Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте», Положением по ведению бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н), иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учёту, утверждёнными Министерством финансов Российской Федерации. Бухгалтерский учёт финансово-хозяйственных операций ведётся на счетах синтетического и аналитического учёта в соответствии с планом счетов, утверждённым Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н. Бухгалтерский учёт ведётся с использованием компьютерной программы «1С: Предприятие», версия 8.3. Организация создаёт регистры бухгалтерского учёта на электронных носителях по формам, предусмотренным компьютерной программой. Организация использует типовые формы бухгалтерской отчётности (Приказ Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н).

Порядок учёта основных средств (ОС)

Инвестиционная недвижимость отражается по справедливой стоимости на основании рыночной оценки.

Амортизация по объектам ОС начисляется линейным способом по всем группам ОС, не входящим в инвестиционную недвижимость. Расходы на ремонт ОС отражаются в бухгалтерском учёте по мере их фактического осуществления. Расходы на ремонты объектов инвестиционной недвижимости не капитализируются, в связи с тем, что объекты инвестиционной недвижимости учитываются по рыночной стоимости, определяемой на каждую отчетную дату.

Порядок учёта материально-производственных запасов (МПЗ)

При выбытии МПЗ их оценка производится по методу средней себестоимости.

Порядок формирования доходов

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от сдачи, а аренду недвижимого имущества.

Порядок формирования расходов

Расходами по обычным видам деятельности признаются связанные с содержанием недвижимости расходы. Расходы, связанные с управлением предприятия признаются в качестве условно-постоянных с использованием метода Директ-Костинг.

Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Сумма оценочного обязательства на оплату отпусков рассчитывается на каждого работника отдельно по формуле:

$$\text{Сумма} = (\text{Среднедневной заработок} * \text{Количество дней неиспользованного отпуска})$$

Система налогообложения

Общество применяет общую систему налогообложения. Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в отчетности развернуто.

ПОЯСНЕНИЯ ПО СТРОКАМ ОТЧЕТНОСТИ

- Общество располагает основными средствами, принадлежащими ему на праве собственности, в балансе основные средства отражены в оценке фактически понесенных затрат на приобретение за минусом начисленной амортизации, за исключением объектов инвестиционной недвижимости.

Структура основных средств Общества по состоянию на 31.12.2024 года

Основное средство, Инвентарный номер	Стоимость	Амортизация (износ)	Балансовая стоимость
Инвестиционная недвижимость			808 099 000
Сооружения	117 000,00	101 655,72	
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 423 114,23	1 386 789,08	
Офисное оборудование	1 051 498,50	1 051 498,50	
Транспортные средства	1 113 336,31	1 113 336,31	
Производственный и хозяйственный инвентарь	1 736 821,41	540 253,40	1 196 568,01
Итого			809 295 568,01

Состав инвестиционной недвижимости:

Объект	Балансовая стоимость на 31.12.2024
Земельный участок №65:01:0701001:20 (8595,0 м2)	76 789 000,00
Земельный участок №65:01:0701001:21 (4533,0 м2)	45 110 000,00
Инвестиционная недвижимость Здание административное универсальное	588 774 000,00
Инвестиционная недвижимость Здание производственно-административное	97 426 000,00

- По результатам независимой оценке рыночная стоимость инвестиционной недвижимости на 31.12.2024 года составила 808 099 тыс. руб. Изменение оценочной стоимости инвестиционной недвижимости за 2024 год отражено в составе прочих доходов и расходов:

Объект	Стоимость на 31.12.2023	Увеличение	Уменьшение	Стоимость на 31.12.2024
Земельный участок №65:01:0701001:20 (8595,0 м2)	69 986 000,00	6 803 000,00		76 789 000,00
Земельный участок №65:01:0701001:21 (4533,0 м2)	41 146 000,00	3 964 000,00		45 110 000,00
Инвестиционная недвижимость Здание административное универсальное	526 044 000,00	62 730 000,00		588 774 000,00
Инвестиционная недвижимость Здание производственно-административное	73 916 000,00	23 510 000,00		97 426 000,00
Итого	711 092 000,00	97 007 000,00		808 099 000,00

➤ В составе долгосрочных финансовых вложений отражены вложения Общества в ООО «АЭЛ». Первоначальная стоимость финансовых вложений составляет 441 930 тыс. руб. В 2021 году в соответствии с требованиями Приказа Минфина России от 10.12.2002 N 126н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02» был создан резерв под обесценение финансовых вложений в размере 50% от стоимости вложений. По состоянию на 31.12.2024 года балансовая оценка финансового вложения составила:

Финансовые вложения	Первоначальная стоимость (руб.)	Счет учета	Резерв (руб.)	Счет учета	Балансовая стоимость
ООО «АЭЛ».	441 929 600,00	Д58	220 964 800,00	К59	220 964 800,00

➤ В составе краткосрочных обязательств отражен начисленный резерв на оплату отпусков работникам. Сумма оценочного обязательства определена исходя из количества дней оплачиваемого отпуска работников Общества, по состоянию на 31.12.2024 года, среднедневного заработка и отчислений во внебюджетные фонды с данной суммы. Оценочное обязательство по оплате отпусков составило 2 144 тыс. руб.

➤ По строке бухгалтерского баланса «Заёмные средства» отражена сумма кредита в размере 298 746 тыс. руб. предоставленного банком ВТБ, со сроком до 09.04.2025 года. Сумма процентов, уплаченных за 2024 год составила 25 851 тыс. руб. Под обеспечение обязательств по кредиту в залог банку предоставлено имущество:

-Здание административное оценочная стоимость на 31.12.2024 г. 588 744 тыс. руб.

-Здание производственное оценочная стоимость на 31.12.2024 г. 97 426 тыс. руб.

Так же в состав данной строки входит сумма долгосрочного займа у ООО СП «Сахвестстрой» в сумме 20 800 тыс. руб. Заемные средства привлекались для гашения кредита в банке ВТБ. ООО СП «Сахвестстрой» является поручителем по кредитному соглашению.

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в отчетности развернуто. Возникновение ОНА и ОНО:

Вид активов и обязательств	На 01.01.2025, по ставке 25%					
	Балансовая стоимость	Налоговая стоимость	Вычитаемая Временная разница	Налогооблагаемая Временная разница	Отложенные Налоговые активы	Отложенные Налоговые обязательства
Основные средства	808 099 000,00	186 719 685,60		621 379 314,40		155 344 828,60
Земельный участок №65:01:0701001:20 (8595,0 м2)	76 789 000,00	1 173 393,75		75 615 606,25		18 903 901,56
Земельный участок №65:01:0701001:21 (4533,0 м2)	45 110 000,00	3 693 974,98		41 416 025,02		10 354 006,26
Инвестиционная недвижимость Здание административное универсальное	588 774 000,00	181 852 316,87		406 921 683,13		101 730 420,78
Инвестиционная недвижимость Здание производственно-административное Котел KSO-100	97 426 000,00			97 426 000,00		24 356 500,00
Шлагбаум автоматический						
Резерв ежегодных отпусков	2 143 992,21		2 143 992,21		535 998,05	
Резервы сомнительных долгов	106 169,50		106 169,50		26 542,38	
Убытки прошлых лет		406 162 010,90	406 162 010,90		101 540 502,73	
Итого	810 349 161,71	592 881 696,50	408 412 172,61	621 379 314,40	102 103 043,16	155 344 828,60

➤ В составе выручке от реализации отражены доходы от основной деятельности – сдачи имущества в аренду. Выручка за 2024 год составила 145 137 тыс. руб. Расходы по основной деятельности представляют собой затраты на содержание недвижимого имущества, сдаваемого в аренду, и имеют следующую структуру:

Статья расходов	Сумма	% в общей сумме
Имущественные налоги	10 062 029,00	11
Материальные расходы	5 976 352,59	7
Обслуживание здания	40 147 610,51	46
Охрана здания и территории	10 605 120,00	12
Прочие	7 466 704,64	9
Коммунальные платежи	4 896 419,69	6
Электроэнергия	8 641 484,42	
Итого	87 795 720,85	100

Управленческие расходы составили 9422 тыс. руб. и представляют собой расходы, связанные с оплатой труда управленческого персонала и прочими расходами по управлению.

Расходы на оплату труда основного управленческого персонала за 2024 год составила 6 884 тыс. руб. Долгосрочные вознаграждения не начислялись и не выплачивались.

Операционная прибыль по основной деятельности за 2024 год составила 47 919 тыс. руб.

Общий финансовый результат 2024 года составил 85 425 тыс. руб.

➤ В 2024 году Обществом были проведены следующие операции со связанными сторонами:

Компания	Основания взаимозависимости	Вид операции	Общая сумма сделок тыс. руб.	Раскрытие
ООО СП «Сахвестстрой»	Участие в уставном капитале Общества 50%	Аренда	2 611	Договор аренды – Общество – арендодатель
		Оказание услуг по обслуживанию здания	32 690	Договор на оказание услуг – Общество – Заказчик
		Получение займа	3 000	Общество заемщик
ООО «Меридиан Венчерз»	Взаимозависимость через участников и руководителя	Аренда	1 977	Договор аренды – Общество – арендодатель

В 2024 году Общество продолжало испытывало негативное влияние на деятельность последствий санкций введенных в отношении РФ, в связи с уходом с рынка нефтегазовой отрасли ряда иностранных компаний, что привело к оттоку арендаторов. В 2025 году ожидается снижение негативного влияния данных последствий, в связи с заменой ключевых иностранных компаний российскими операторами, расширения их присутствия в Сахалинской области и как следствие востребованностью арендных площадей.

25 марта 2025 г.

Генеральный директор
ООО «Зеленая поляна»
Савенко Д.В.