

ООО «МД–Тольятти»

445004, г. Тольятти, Автозаводское шоссе, 6. Тел. (8482) 42 17 79, 42 19 79 (факс).
ПАО Сбербанк. Москва, БИК 044525225,
расчетный счет: № 40702810700020000248, корреспондентский счет № 30101810400000000225,
ИНН 6319132605, КПП 632401001, ОГРН 1066319102520

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Юридический адрес: 445004, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводское шоссе, д.6.
Адрес места нахождения совпадает с юридическим адресом.

Основной вид деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным торговым объектом недвижимого имущества.

ООО «МД-Тольятти» (далее Общество, компания, организация) имеет право собственности на недвижимое имущество:

- 1- Торгово-развлекательный комплекс с автостоянками и парковой зоной (1-й пусковой комплекс) общей площадью 45876,8 кв. м., свидетельство о государственной регистрации права (повторное) серия 63-АК № 091045 выдано 20.12.2012г.,
- 2- Торгово-развлекательный комплекс с автостоянками и парковой зоной (1-й пусковой комплекс) общей площадью 741,9 кв.м, свидетельство 63-АВ № 799855 от 02.04.2008г.,
- 3- Торгово-развлекательный комплекс с автостоянками и парковой зоной (1-й пусковой комплекс) общей площадью 3 582,00 кв.м., свидетельство (повторное) 63-АК № 084382 от 24.09.2012г.,
- 4- Нежилое помещение общей площадью 4 158,7 кв.м., свидетельство 63-АЗ № 038952 от 09.07.2012г.,
- 5- Торгово-развлекательный комплекс общей площадью 856,2 кв.м., свидетельство 63-АВ № 634 480 от 18.07.2008г.,
- 6- Трансформаторная подстанция ТП-6 общей площадью 38,3 кв.м., свидетельство 63-АВ от 14.08.2008г.,
- 7- Блок технических помещений общей площадью 128,9 кв.м., свидетельство 63-АВ № 634875 от 18.07.2008г.,
- 8- Нежилое помещение общей площадью 1 965,5 кв.м., свидетельство 63-АЛ № 021592 от 07.10.2013г.
- 9- Здание ТРК «Медиа Маркт» общей площадью 6897.4 кв. м., номер и дата государственной регистрации права собственности 63:09:0301136:1206-63/461/2020-7 от 30.10.2020 г.
- 10- Здание ТРК «Касторама» общей площадью 13 004,3 кв. м., номер и дата государственной регистрации права собственности 63:09:0301165:521-63/461/2020-16 от 29.10.2020 г.

а также на другие сооружения и инженерно-технические сети.

ООО «МД-Тольятти» имеет право собственности на земельные участки:

- 1- Кадастровый номер 63:09:0301165:9 общей площадью 127525,0 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АВ № 742712 выдано 24.09.2007 г.
- 2- Кадастровый номер 63:09:0301165:10 общей площадью 62475,0 кв.м., номер и дата государственной регистрации права собственности 63:09:0301165:10-63/459/2020-2 от 30.10.2020 г.

Среднесписочная численность сотрудников в 2022-2024 гг. составила 0 человек.

Единоличным исполнительным органом общества является Управляющая компания:

- ООО «Манхэттен Риал Эстейт Менеджмент», договор управления № 6/2023 от 21.04.2023 г. (до 21.04.2023 г. договор об управлении и оказании услуг № AS-MA-03/2013 от 01.03.2013 г.).

В рамках договора на управление и оказание услуг бухгалтерский и налоговый учет осуществляется сотрудниками Управляющей компании.

Лица, ответственные за составление и предоставление в налоговый орган бухгалтерской и налоговой отчетности:

- Генеральный директор Управляющей компании: Каракьян Артур Рафаэлевич (до 21.04.2023 г. - Пести Эшел);
- Главный бухгалтер Управляющей компании: Евсеева Екатерина Владимировна (до 24.05.2023 г. - Погонина Ирина Витальевна).

ООО «МД Тольятти» ведет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Основная деятельность ООО «МД Тольятти» не имеет сезонного характера.

ООО «МД Тольятти» по состоянию на 31.12.2024 г., на 31.12.2023 г., на 31.12.2022 г. не имеет филиалов и представительств, и обособленных подразделений.

ООО «МД-Тольятти» подлежит обязательному аудиту. Аудитор Общества ООО "ДР. ФОЙГТ И ПАРТНЁРЫ".

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности:

- Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 года №402-ФЗ;
- «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н;
- Положения по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" (ПБУ 4/99), утвержденного Приказом Минфина РФ от 6 июля 1999 года, утвержденного Приказом Минфина РФ от 6 июля 1999 года № 43н;
- Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организаций" (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 года № 106н;
- Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденных Приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 года № 94н;
- Приказа Минфина России от 2 июля 2010 года №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- Других нормативных правовых актов в области ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

Общество не допускало при формировании бухгалтерской отчетности отступления от правил ведения бухгалтерского учета и формирования отчетности.

Бухгалтерская отчетность Общества призвана обеспечить достоверность, полноту и надежность отчетной информации при допустимом уровне издержек на ее формирование и представление.

Бухгалтерская отчетность Общества носит нейтральный характер, то есть является свободной от

одностороннего удовлетворения интересов одних пользователей перед другими.

Бухгалтерская отчетность Общества (за исключением отчета о движении денежных средств) составляется исходя из правил учета по методу начисления (допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Бухгалтерская отчетность и данные пояснительной информации составлены в тысячах рублей, если иное не указано ниже.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

Допущение непрерывности деятельности

Настоящая бухгалтерская отчетность была подготовлена на основании допущения о непрерывности деятельности Общества, которое предполагает реализацию активов и урегулирование обязательств и договорных обязательств в ходе обычной деятельности.

Исходя из текущих условий деятельности имеются достаточные основания полагать, что Общество располагает необходимыми ресурсами для продолжения деятельности в обозримом будущем. Соответственно, Общество будет и дальше придерживаться принципа непрерывности деятельности, лежащего в основе подготовки настоящей бухгалтерской отчетности.

Способы оценки имущества

Оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в денежном выражении.

Оценка имущества осуществляется следующим образом:

- приобретенного за плату - путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку;
- полученного безвозмездно - по рыночной стоимости на дату оприходования;

Активы и обязательства в иностранной валюте

Стоимость активов и обязательств, выраженная в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности пересчитывается в рубли. Пересчет стоимости актива или обязательства, выраженного в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному Центральным банком Российской Федерации. В случае если для пересчета стоимости актива или обязательства, выраженного в иностранной валюте, и подлежащей оплате в рублях, законом или соглашением сторон установлен иной курс, то пересчет производится по такому курсу.

Для отражения в бухгалтерском балансе, оценка активов и обязательств, относящихся к валютным статьям бухгалтерского баланса, за исключением авансов и сумм предоплаты, произведены по курсу на конец отчетного периода.

Валюта	на 31 декабря 2024 г., руб.	на 31 декабря 2023г., руб.	на 31 декабря 2022 г., руб.
1 доллар США	101,6797	89,6883	75,3138
1 Евро	106,1028	99,1919	84,0695

Основные средства

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества информации об основных средствах производится в соответствии с Федеральным стандартом по бухгалтерскому учету (далее, ФСБУ) 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными

приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н с учетом следующих особенностей.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, а затем отражаются за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Начисление амортизационных отчислений по всем группам однородных основных средств производится линейным способом в течение всего срока полезного использования основных средств, входящих в эту группу.

Сроки полезного использования основных средств устанавливаются при их принятии к бухгалтерскому учету в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 года № 1 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 18.11.2022 № 2090).

Принятые в организации сроки полезного использования основных средств.

Группа ОС	Группа по классификатору ОС	Срок полезного использования (лет)
Здания	10	35
Сооружения и передаточные устройства	3	5
Машины и оборудование	5	10-15
Транспортные средства	3	5
Другие виды основных средств	-	3-5

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств - инвестиционная недвижимость.

Инвестиционная недвижимость оценивается по переоцененной стоимости. При этом стоимость основного средства регулярно переоценивается таким образом, чтобы она была равна или не отличалась существенно от их справедливой стоимости. Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г.).

Организация, принявшая решение оценивать инвестиционную недвижимость по переоцененной стоимости, должна применять этот способ оценки для всех объектов инвестиционной недвижимости (п. 21 ФСБУ 6/2020).

Инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости, не амортизируется (п. 28 ФСБУ 6/2020).

Дооценка или уценка объекта инвестиционной недвижимости включается в финансовый результат деятельности организации в качестве дохода или расхода периода, в котором проведена переоценка этого объекта.

Бухгалтерский учет аренды

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества информации о предметах аренды и обязательстве по ним производится в соответствии с Федеральным стандартом по бухгалтерскому учету ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом признается по фактической стоимости. Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. В случае если ставка дисконтирования не может быть определена указанным выше способом, применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды (п. 15 ФСБУ 25/2018).

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов (далее, НМА) ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н. Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Объектом нематериальных активов считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками (п. 4 ФСБУ 14/2022):

- а) не имеет материально-вещественной формы;
- б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности;
- в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев;
- г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем;
- д) может быть выделен (идентифицирован) из других активов или отделен от них.

Актив, удовлетворяющий данным условиям, относится к объектам НМА, если его стоимость более 100 000 рублей. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены. В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на забалансовом счете 012 «Объекты авторских прав, не учитываемые в составе НМА» (п. 7 ФСБУ 14/2022).

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости (п. 15 ФСБУ 14/2022). Амортизация НМА начисляется линейным способом.

Затраты на приобретение неисключительных прав на ПО, включая антивирусные программы относятся к капитальным вложениям, если неисключительное право на ПО характеризуется признаками НМА (п. 4 ФСБУ 14/2022). Если неисключительные права на ПО приобретены на срок 12 месяцев и менее затраты на их приобретение учитываются в составе расходов будущих периодов (на счете 97 «Расходы будущих периодов»).

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 и ФСБУ 26/2020 (применительно к капитальным вложениям в НМА) альтернативно, без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности (п. 53 ФСБУ 14/2022)

Дебиторская задолженность

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

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

Задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договорами, и необеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами, отражается за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой оценку части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы по сомнительным долгам отнесены на прочие расходы.

Денежные средства и их эквиваленты

Определение денежных эквивалентов и составление Отчета о движении денежных средств производятся Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденным Приказом Минфина РФ от 2 февраля 2011 года № 11н.

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и на конец каждого из представленных в отчете о движении денежных средств отчетных периодов пересчитываются в рубли по курсу, установленному Центральным банком Российской Федерации на 31 декабря соответствующего отчетного периода.

Денежные потоки в отчете о движении денежных средств в иностранной валюте отражены по курсу на дату совершения операции.

Если незамедлительно после поступления в иностранной валюте Общество в рамках своей обычной деятельности меняет полученную сумму иностранной валюты на рубли, то денежный поток отражается в отчете о движении денежных средств в сумме фактически полученных рублей без промежуточного пересчета иностранной валюты в рубли.

Займы и кредиты

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н.

Дополнительные расходы по займам списываются в полной сумме в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Резервы

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества информации о резервах (за исключением резервов, учитываемых в составе собственного капитала) производится в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным приказом Минфина России от 29 июля 1998 года № 34н, положениями по бухгалтерскому учету

«Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденными приказами Минфина России от 09 июня 2001 г. № 44н, от 13 декабря 2010 года № 167н и от 10 декабря 2002 года № 126н соответственно, с учетом следующих особенностей.

Общество создает следующие оценочные резервы:

- Резерв по сомнительным долгам.

Обществом признаются оценочные обязательства в отношении предстоящих расходов при выполнении условий, установленных ПБУ 8/2010.

Доходы

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 года № 32н. Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 ПБУ 9/99 «Доходы организации»). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Доходами от обычных видов деятельности является выручка, полученная от сдачи внаем собственного недвижимого имущества, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг.

Доходы, полученные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в учете отдельной статьей как «доходы будущих периодов». Эти доходы подлежат отнесению на финансовые результаты при наступлении отчетного периода, к которому относятся.

Доходы, отличные от обычных видов деятельности, признаются в составе прочих доходов и расходов.

Расходы

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 года № 33н.

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные со сдачей внаем собственного недвижимого имущества в аренду, покупкой материалов, услуг.

Порядок признания управленческих расходов:

- расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления,
- расходы раскрываются в Отчете о Финансовых результатах отдельной строкой.

Расходы, отличные от обычных видов деятельности, признаются в составе прочих расходов.

Отложенные налоги

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19 ноября 2002 года № 114н.

Связанные стороны

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29 апреля 2008 года № 48н.

Неопределенность оценочных значений

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценочных значений на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- резерв по сомнительной дебиторской задолженности;
- сроки полезного использования внеоборотных активов.

Иное

Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики Общество самостоятельно разрабатывает соответствующий способ, исходя из положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (п. 7 ПБУ 1/2008).

РАЗДЕЛ 3. ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

С 1 января 2022 года вступили в силу следующие Федеральные стандарты:

- ФСБУ 25/2018 «Аренда»,
- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»,
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».
- ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

С 1 января 2024 года вступил в силу Федеральный стандарт:

- ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

В 2022 г. был произведен переход на учет по стандарту ФСБУ 6/2020 «Основные средства». На балансе Общества числится недвижимость - торговый центр «Парк Хаус», «Медиа Маркт», «Касторама» помещения которых сдаются в аренду. В соответствии с п. 11 ФСБУ 6/2020 данные объекты представляет собой отдельную группу основных средств - инвестиционная недвижимость. Они учитываются на балансе по переоцененной стоимости, соответственно не подлежат амортизации (п.28 ФСБУ 6/2020). В 2022 г. Общество произвело пересчет показателей по учету инвестиционной недвижимости с отражением результатов на счету нераспределённой прибыли (п. 50 ФСБУ 6/2020) на отчетную дату 31.12.2021 г.

В 2024 г. был произведен переход на учет по стандарту ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы». Изменения в учетной политике в связи с вступлением в силу ФСБУ 14/2022 не оказало существенного влияния на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств. Были проанализированы имеющиеся на балансе Общества активы на предмет наличия признаков НМА (п. 4 ФСБУ 14/2022) по состоянию на 01.01.2024 г.:

Контрагент	Наименование актива	Сумма на 01.01.2024, руб.	Признание НМА	Комментарий
БОЛИД ЗАО НВП	ПО "Орион Про"	36 941,91	нет	Не является НМА, срок на 01.01.2024 г. не превышает 12 месяцев
ПФ СКБ Контур	Право использования программы Контур-Экстерн	90 750,26	нет	Не является НМА, срок на 01.01.2024 г. не превышает 12 месяцев
ООО "Контур НТТ"	Право использования программы "Контур.ОФД"	1 782,21	нет	Не является НМА, срок на 01.01.2024 г. не превышает 12 месяцев
ООО "Контур НТТ"	Фискальный накопитель ФН-М	6 082,37	нет	Не является НМА, срок на 01.01.2024 г. не превышает 12 месяцев

РАЗДЕЛ 4. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Приложения 2, 3, 4, 5, 8 являются неотъемлемой частью данных пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2024 год, а именно:

- Приложение 2 «Основные средства»;
- Приложение 3 «Финансовые вложения»;
- Приложение 4 «Запасы»;
- Приложение 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность»;
- Приложение 6 «Затраты на производство (расходы на продажу)»;
- Приложение 8 «Обеспечения обязательств».

4.1 Инвестиционная деятельность

По состоянию на 31.12.2024 г. была проведена переоценка основных средств, относящихся к девятой, десятой амортизационным группам, в соответствии с пунктом 3.1.3 «Переоценка основных средств» Положения об учетной политике для целей бухгалтерского учета на 2024 год.

В соответствии с Приказом руководителя Общества от 31.12.2024 г., в целях объективного отражения в годовой бухгалтерской отчетности реальной стоимости основных средств, ежегодно подлежат переоценке основные средства, относящиеся к группам «Здания предприятий торговли и общественного питания (здание торгового центра)».

Результаты переоценки основных средств/доходных вложений в материальные ценности на 31.12.2024 г.

(тыс. руб.)

Наименование объектов, подлежащих переоценке	Амортизационная группа	Рыночная стоимость	Первоначальная стоимость до переоценки	Сумма переоценки первоначальной стоимости
Здание ТРК "Парк Хаус" - 1 очередь	Десятая группа (свыше 30 лет)	2 938 165	3 062 520	(124 355)
Нежилое помещение площадью 3 582 кв.м. кадастр. н: 63-63-09/111/2007-497 (зона фудкорта ТРК)	Десятая группа (свыше 30 лет)	229 402	238 724	(9 322)
Нежилое помещение площадью 1965,5 кв.м.	Десятая группа (свыше 30 лет)	125 877	130 992	(5 115)
ТРК с автостоянки парк. зоной 1пуск. комплекс-Эркер	Десятая группа (свыше 30 лет)	47 514	49 444	(1 931)
Пристрой к АБК 4-х этажный (Лит.А2) в составе статьи «Основные средства»	Десятая группа (свыше 30 лет)	54 834	57 062	(2 228)
Нежилое помещение площадью 4 158,7 кв.м. кадастр. н 63-09-0000000-0-24/1(зона кинотеатров ТРК)	Десятая группа (свыше 30 лет)	266 336	277 159	(10 823)
Рекламная стелла (Лит.С3;15м2, высота 29,3м) в составе статьи «Основные средства»	Десятая группа (свыше 30 лет)	536	536	(0)
Трансформаторная подстанция ТП-6 (Лит.А6) в составе статьи «Основные средства»	Десятая группа (свыше 30 лет)	1 407	1 407	(0)
Внутриплещ. сети бытовой канализ. протяж.48м в составе статьи «Основные средства»	Десятая группа (свыше 30 лет)	1 605	1 605	0
Внутриплещ. сети хозяйственного водопр. 168 м в составе статьи «Основные средства»	Десятая группа (свыше 30 лет)	1 814	1 814	0
Парковая зона Литера Z6 в составе статьи «Основные средства»	Десятая группа (свыше 30 лет)	145 793	145 793	0
Здание ТРК "Медиа Маркт" (РТ)	Десятая группа (свыше 30 лет)	441 730	389 749	51 981
Здание ТРК Castorama (РТ)	Десятая группа (свыше 30 лет)	832834	734 830	98 005
Земельный участок 63:09:0301165:0009	-	216 920	223 895	(6 975)
Земельный участок 63:09:0301165:10	-	106 270	113 454	(7 184)

Итого		5 411 036	5 428 984	(17 948)
-------	--	-----------	-----------	----------

**Результаты переоценки основных средств/доходных вложений
в материальные ценности на 31.12.2023 г.**

(тыс. руб.)

Наименование объектов, подлежащих переоценке	Амортизационная группа	Рыночная стоимость	Первоначальная стоимость до переоценки	Сумма переоценки первоначальной стоимости
Здание ТРК "Парк Хаус" - 1 очередь	Десятая группа (свыше 30 лет)	3 057 563	3 066 593	(9 029)
Нежилое помещение площадью 3 582 кв.м. кадастр. н: 63-63-09/111/2007-497 (зона фудкорта ТРК)	Десятая группа (свыше 30 лет)	238 724	238 724	0
Нежилое помещение площадью 1965,5 кв.м.	Десятая группа (свыше 30 лет)	130 992	130 992	(0)
ТРК с автостоянки парк. зоной 1пуск. комплекс-Эркер	Десятая группа (свыше 30 лет)	49 444	49 444	(0)
Пристрой к АБК 4-х этажный (Лит.А2) в составе статьи «Основные средства»	Десятая группа (свыше 30 лет)	57 062	57 062	0
Нежилое помещение площадью 4 158,7 кв.м. кадастр. н 63-09-0000000-0-24/1(зона кинотеатров ТРК)	Десятая группа (свыше 30 лет)	277 159	277 159	0
Рекламная стелла (Лит.С3;15м2, высота 29,3м) в составе статьи «Основные средства»	Десятая группа (свыше 30 лет)	536	536	(0)
Трансформаторная подстанция ТП-6 (Лит.А6) в составе статьи «Основные средства»	Десятая группа (свыше 30 лет)	1 407	1 407	(0)
Внутриплоч. сети бытовой канализ. протяж.48м в составе статьи «Основные средства»	Десятая группа (свыше 30 лет)	1 605	1 605	0
Внутриплоч. сети хозяйственного водопр. 168 м в составе статьи «Основные средства»	Десятая группа (свыше 30 лет)	1 814	1 814	0
Парковая зона Литера Z6 в составе статьи «Основные средства»	Десятая группа (свыше 30 лет)	145 793	145 793	0
Здание ТРК "Медиа Маркт" (РТ)	Десятая группа (свыше 30 лет)	389 749	395 134	(5 385)
Здание ТРК Castorama (РТ)	Десятая группа (свыше 30 лет)	734 830	739 684	(4 854)
Земельный участок 63:09:0301165:0009	-	223 895	216 665	7 230
Земельный участок 63:09:0301165:10	-	113 454	106 145	7 309
Итого		5 424 027	5 428 757	(4 730)

**Результаты переоценки основных средств/доходных вложений
в материальные ценности на 31.12.2022 г.**

(тыс. руб.)

Наименование объектов, подлежащих переоценке	Амортизационная группа	Рыночная стоимость	Первоначальная стоимость до переоценки	Сумма переоценки первоначальной стоимости
Здание ТРК "Парк Хаус" - 1 очередь	Десятая группа (свыше 30 лет)	3 057 563	3 182 990	(125 427)
Нежилое помещение площадью 3 582 кв.м. кадастр. н: 63-63-09/111/2007-497 (зона фудкорта ТРК)	Десятая группа (свыше 30 лет)	238 724	266 718	(27 994)
Нежилое помещение площадью 1965,5 кв.м.	Десятая группа (свыше 30 лет)	130 992	135 525	(4 533)
ТРК с автостоянки парк. зоной 1пуск. комплекс-Эркер	Десятая группа (свыше 30 лет)	49 444	52 405	(2 961)
Пристрой к АБК 4-х этажный (Лит.А2) в составе статьи «Основные средства»	Десятая группа (свыше 30 лет)	57 062	59 037	(1 975)
Нежилое помещение площадью 4 158,7 кв.м. кадастр. н 63-09-0000000-0-24/1(зона кинотеатров ТРК)	Десятая группа (свыше 30 лет)	277 159	286 750	(9 591)

Рекламная стелла (Лит.С3;15м2, высота 29,3м) в составе статьи «Основные средства»	Десятая группа (свыше 30 лет)	536	1 034	(498)
Трансформаторная подстанция ТП-6 (Лит.А6) в составе статьи «Основные средства»	Десятая группа (свыше 30 лет)	1 407	2 641	(1 234)
Внутриплещ. сети бытового канализ. протяж.48м в составе статьи «Основные средства»	Десятая группа (свыше 30 лет)	1 605	3 999	(2 394)
Внутриплещ. сети хозяйственного водопр. 168 м в составе статьи «Основные средства»	Десятая группа (свыше 30 лет)	1 814	3 310	(1 495)
Парковая зона Литера Z6 в составе статьи «Основные средства»	Десятая группа (свыше 30 лет)	145 793	267 698	(121 906)
Здание ТРК "Медиа Маркт" (РТ)	Десятая группа (свыше 30 лет)	389 749	190 648	199 101
Здание ТРК Castorama (РТ)	Десятая группа (свыше 30 лет)	734 830	359 709	375 120
Земельный участок 63:09:0301165:0009		216 665	384 916	(168 251)
Земельный участок 63:09:0301165:10		106 145	221 579	(115 434)
Итого		5 409 488	5 418 959	(9 471)

Результаты корректировки амортизации по основным средствам/ доходным вложениям в материальные ценности на 31.12.2024 г.:

(тыс. руб.)

Наименование объектов, подлежащих переоценке	Накопленная амортизация до переоценки	Коэффициент переоценки	Накопленная амортизация после переоценки	Сумма корректировки амортизации в результате переоценки
Пристрой к АБК 4-х этажный (Лит.А2) в составе статьи «Основные средства»	(31 354)	0,96	(30 130)	1 224
Рекламная стелла (Лит.С3;15м2, высота 29,3м) в составе статьи «Основные средства»	(292)	1,00	(292)	-
Трансформаторная подстанция ТП-6 (Лит.А6) в составе статьи «Основные средства»	(745)	1,00	(745)	-
Внутриплещ. сети бытового канализ. протяж.48м в составе статьи «Основные средства»	(1035)	1,00	(1 035)	-
Внутриплещ. сети хозяйственного водопр. 168 м в составе статьи «Основные средства»	(934)	1,00	(934)	-
Парковая зона Литера Z6 в составе статьи «Основные средства»	(75 582)	1,00	(75 582)	-
Итого	(109 942)		(108 718)	1 224

Результаты корректировки амортизации по основным средствам/ доходным вложениям в материальные ценности на 31.12.2023 г.:

(тыс. руб.)

Наименование объектов, подлежащих переоценке	Накопленная амортизация до переоценки	Коэффициент переоценки	Накопленная амортизация после переоценки	Сумма корректировки амортизации в результате переоценки
Пристрой к АБК 4-х этажный (Лит.А2) в составе статьи «Основные средства»	(29 521)	1,00	(29 521)	-
Рекламная стелла (Лит.С3;15м2, высота 29,3м) в составе статьи «Основные средства»	(276)	1,00	(276)	-
Трансформаторная подстанция ТП-6 (Лит.А6) в составе статьи «Основные средства»	(703)	1,00	(703)	-
Внутриплещ. сети бытового канализ. протяж.48м в составе статьи «Основные средства»	(1 000)	1,00	(1 000)	-
Внутриплещ. сети хозяйственного водопр. 168 м в составе статьи «Основные средства»	(879)	1,00	(879)	-
Парковая зона Литера Z6 в составе статьи «Основные средства»	(71 170)	1,00	(71 170)	-
Итого	(103 549)		(103 549)	-

Результаты корректировки амортизации по основным средствам/ доходным вложениям в материальные ценности на 31.12.2022 г.:

(тыс. руб.)

Наименование объектов, подлежащих переоценке	Накопленная амортизация до переоценки	Коэффициент переоценки	Накопленная амортизация после переоценки	Сумма корректировки амортизации в результате переоценки
Пристрой к АБК 4-х этажный (Лит.А2) в составе статьи «Основные средства»	(28 278)	0,97	(27 332)	946
Рекламная стелла (Лит.С3;15м2, высота 29,3м) в составе статьи «Основные средства»	(500)	0,52	(260)	241
Трансформаторная подстанция ТП-6 (Лит.А6) в составе статьи «Основные средства»	(1 241)	0,53	(661)	580
Внутрипл. сети бытового канализ. протяж.48м в составе статьи «Основные средства»	(2 402)	0,40	(964)	1 438
Внутрипл. сети хозяйственного водопр. 168 м в составе статьи «Основные средства»	(1 504)	0,55	(824)	679
Парковая зона Литера Z6 в составе статьи «Основные средства»	(122 581)	0,54	(66 759)	55 821
Итого	(156 505)		(96 800)	59 705

Примечание: Корректировка амортизации по объектам Торговый центр «Парк Хаус», «Нежилое помещение площадью 3 582 кв.м.», «Нежилое помещение площадью 1965,5 кв.м.», «Нежилое помещение площадью 4 158,7 кв.м.», «Здание ТРК Медиа Маркт», «Здание ТРК Касторама» не производится, т. к. они отнесены к инвестиционной недвижимости, оцениваемой по переоцененной стоимости, и не амортизируется.

Статьи бухгалтерского баланса «Основные средства» и «Доходные вложения в материальные ценности» подробно раскрыты в Приложении 2.

Доход получен от сдачи внаем собственного недвижимого имущества ОКВЭД 68.20.21 (детально - ОКВЭД 68.20.21 Аренда и управление собственным или арендованным торговым объектом недвижимого имущества).

Руководствуясь ФСБУ 6/2020 «Основные средства», сумма дооценки объекта основных средств, отличных от инвестиционной недвижимости в результате переоценки зачисляется в добавочный капитал организации (после перехода на балансовый метод – за вычетом ОНО). Сумма дооценки объекта основных средств, равная сумме уценки его, проведенной в предыдущие отчетные периоды и отнесенной на финансовый результат в качестве прочих расходов, зачисляется в финансовый результат в качестве прочих доходов.

Сумма уценки объекта основных средств, в результате переоценки относится на финансовый результат в качестве прочих расходов. Сумма уценки объекта основных средств относится в уменьшение добавочного капитала организации, образованного за счет сумм дооценки этого объекта, проведенной в предыдущие отчетные периоды. Превышение суммы уценки объекта над суммой до оценки его, зачисленной в добавочный капитал Общества в результате переоценки, проведенной в предыдущие отчетные периоды, относится на финансовый результат в качестве прочих расходов.

Расшифровка результатов переоценки основных средств, в соответствии с данными оценки ООО «ЗеттаЛекс» на 31.12.2024 г., на 31.12.2023 г., на 31.12.2022 г., накопительным итогом с первой переоценки, отраженных в составе добавочного капитала приведена в таблице ниже:

(тыс. руб.)

Показатель	Сумма дооценки	ОНО на сумму дооценки, счет 77	Итого счет 83
На 31.12.2022 г.			
Прирост стоимости внеоборотных активов по переоценке всего, в том числе	155 781	31 156	124 625

Здания и сооружения	155 781	31 156	124 625
На 31.12.2023 г.			
Прирост стоимости внеоборотных активов по переоценке всего, в том числе	124 625	-	124 625
Здания и сооружения	124 625	-	124 625
На 31.12.2024 г.			
Прирост стоимости внеоборотных активов по переоценке всего, в том числе	154 777	30 955	123 822
Здания и сооружения	154 777	30 955	123 822

4.2 Финансовые вложения

С 2023 г. Общество осуществляло размещение средств на депозитах по сделкам РЕПО с ЦК (Центральный контрагент (Банк «Национальный Клиринговый Центр»)) через АО «Райффайзенбанк» на основании договора на брокерское обслуживание № 61480 от 16.08.2023 г.

Состояние портфеля ценных бумаг (ЦБ) на 31.12.2023 и 31.12.2024 г. г.:

Наименование ЦБ	Эмитент	ISIN	Количество ЦБ на конец периода, шт.	Сумма на конец периода, руб.	Место хранения ЦБ
На 31.12.2023					
KSUBOND	Небанковская кредитная организация-центральный контрагент "Национальный Клиринговый Центр" (Акционерное общество)	RU000A0JW4Z1	32 993 000	32 993 000	АО «Райффайзен банк»
На 31.12.2024					
KSUBOND	Небанковская кредитная организация-центральный контрагент "Национальный Клиринговый Центр" (Акционерное общество)	RU000A0JW4Z1	133 445 000	133 445 000	АО «Райффайзен банк»

Кроме того, в соответствии с Соглашением о предоставлении займа от 07.04.2023 г. Общество предоставило заем компании ООО «МРЭМ» в сумме 100 000 тыс. руб. со сроком погашения – 365 дней с даты выдачи займа. Заем был полностью погашен 01.02.2024.

Статья бухгалтерского баланса «Финансовые вложения» раскрыта в Приложении 3.

4.3 Заемные обязательства

23.12.2024 г. Общество заключило договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 4989 с Публичное акционерное общество «Сбербанк России». Сумма полученного кредита составила 1 400 000 тыс. руб. со сроком полного погашения: 15 октября 2030 г., процентная ставка – в размере действующей ставки ЦБ РФ плюс 2,5 процентов годовых.

Статья бухгалтерского баланса «Заемные обязательства» раскрыта в Приложении 5.

4.4 Денежные средства и их эквиваленты

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов, отраженные в бухгалтерском балансе и отчете о движении денежных средств, представлены в таблице ниже:

(тыс. руб.)			
Наименование показателя	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	904	3 824	156 119
Итого денежные средства и денежные	904	3 824	156 119

эквиваленты			
-------------	--	--	--

4.5 Результат финансово-хозяйственной деятельности

Информация о результатах финансово-хозяйственной деятельности Общества приводится за 2023 и 2024 гг. включительно:

Наименование показателя	(тыс. руб.)	
	2024 год	2023 год
Выручка	902 851	851 278
Валовая прибыль	713 180	685 394
Прибыль (убыток) от продаж	569 084	496 252
Чистая прибыль (убыток)	59 686	282 649

4.6 Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	(тыс. руб.)	
	2024 год	2023 год
Расходы по коммунальным платежам	119 345	107 444
Внешняя и внутренняя уборка территорий ТРК	21 189	19 173
Расходы на ТО, содержание и эксплуатацию	18 526	15 269
Охрана имущества	14 530	12 963
Амортизация активов	4 023	4 545
Расходы на ремонт	9 292	5 859
Прочее	2 765	631
Итого себестоимость продаж	189 671	165 884

4.7 Управленческие расходы

Наименование показателя	(тыс. руб.)	
	2024 год	2023 год
Расходы на управление организацией	76 748	133 625
Налог на имущество и землю	30 235	25 564
Реклама и маркетинг	6 738	19 596
Амортизация прочих активов	1 126	4 920
Расходы на юридические, консультационные, аудиторские услуги	18 397	3 109
Расходы на страхование	9 970	1 915
Прочее	882	414
Итого управленческие расходы	144 096	189 142

4.8 Прочие доходы и расходы, в т. ч. проценты к получению и уплате

Наименование показателя	(тыс. руб.)			
	За 2024 год		За 2023 год	
	Доходы	Доходы	Доходы	Расходы
Проценты по кредитам внутригрупповые	992	(219 810)	7 671	(145 004)
Переоценка ОС	149 986	(165 705)	14 539	(19 268)
Курсовые разницы	255	1	2 032	(2 306)
Списание дебиторской и кредиторской задолженности	852	(387)	1 235	(1 757)
Штрафы за нарушение дог. обязательств	931	-	7 902	(69)
Прибыль (убыток) прошлых лет	4 451	(23 430)	603	(3 678)
Выручка от продаж прошлых лет	5 458	(910)	999	(167)
Резерв по сомнительным долгам	264	(41)	585	(4 260)

Расходы прошлых лет	-	(4706)	-	(1 525)
Процентный доход по брокерским операциям/депозитам	18 759	-	1 193	-
Прочие доходы/расходы	3 532	(4 980)	377	(1 269)
Итого	185 480	(419 968)	37 135	(179 302)

4.9 Налог на прибыль организации

Информация о возникших и погашенных постоянных и временных, уменьшающих и увеличивающих налогооблагаемую прибыль разниц, а также о формировании условного расхода по налогу на прибыль приведена ниже:

Наименование показателя	(тыс. руб.)	
	За 2024 год	За 2023 год
	Облагаемые по ставке 20%	Облагаемые по ставке 20%
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	334 596	354 084
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	66 919	70 817
Постоянные разницы отчетного периода	4 686	3 091
Временные разницы (кроме налогового убытка) отчетного периода	(75 465)	(81 768)
Временные разницы по налоговому убытку отчетного периода	-	-
Прибыль (убыток) по данным налогового учета	263 817	275 408
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Постоянный налоговый расход (доход)	937	618
Отложенный налоговый актив (кроме налогового убытка отчетного периода)	(443)	659
Отложенный налоговый актив по налоговому убытку отчетного периода	-	-
Отложенное налоговое обязательство	(14 650)	(17 012)
Сумма налога на прибыль	(52 764)	(55 082)

Информация об отложенных налоговых активах и обязательствах и сроках их реализации приведена ниже:

Наименование показателя	Срок реализации	(тыс.руб.)		
		На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
		Облагаемые по ставке 25%	Облагаемые по ставке 20%	Облагаемые по ставке 20%
Отложенные налоговые активы	2025	2 939	3 382	2 723
Отложенные налоговые обязательства	2025	1 039 210	817 506	800 494

Результаты пересчёта отложенных налоговых активов и обязательств в связи с изменением ставки по налогу на прибыль с 20 до 25% с 01.01.2025 г.:

Вид активов и обязательств	На 01.01.2024, по ставке 20%		Эффект изменения временных разниц, по ставке 20%				Пересчет по ставке 25%		На 01.01.2025, по ставке 25%	
	ОНА	ОНО	ОНА		ОНО		ОНА	ОНО	ОНА	ОНО
			Признание	Погашение	Признание	Погашение				
Доходные вложения в материальные ценности	912	734 295		912	27 214	9 275		188 059		940 293
Основные средства	1 040	83 211		74		4 077	242	19 783	1 208	98 917
Резервы сомнительных долгов	1 429		8	53			346		1 731	
Итого	3 382	817 506	8	1 039	27 214	13 352	588	207 842	2 939	1 039 210

Итого убыток от пересчета отложенных налоговых активов и обязательств составил 207 254 тыс. руб. Часть данного убытка в размере 183 309 тыс. руб. Общество покрывало за счет добавочного капитала.

РАЗДЕЛ 5. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Единственным участником ООО «МД-Тольятти» на 31.12.2024 г. имеющим право распоряжаться 100% уставного капитала Общества является Акционерное общество «РАМО-Парк» (Россия). Уставный капитал определен в размере 868 030 тыс. руб. Уставный капитал полностью оплачен.

Характер отношений: имеет право распоряжаться 100% уставного капитала.

До 12.04.2023 г. единственным участником ООО «МД-Тольятти» являлась Частная компания с ограниченной ответственностью «Атриум Рашн Холдинг 1 Б.В.» (Нидерланды).

В соответствии с Договором купли-продажи доли в уставном капитале Общества от 12.04.2023 г. произошла продажа 100% доли в уставном капитале Общества в пользу Акционерное общество «РАМО-Парк».

В соответствии с Договором залога № 4934/11 от 19.01.2024 г. между Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» и Акционерным обществом «РАМО-Парк» доля в уставном капитале Общества передана в залог Банка, о чем 26.01.2024 г. была сделана запись в ЕГРЮЛ.

В соответствии с Договором об уступке прав (требований) от 12.04.2023 г., подписанным между Частной компанией с ограниченной ответственностью Атриум Финанс ПиЭлСи (в качестве Цедента) и Акционерным обществом «РАМО-Парк» (в качестве Цессионария) все права по Соглашению о предоставлении займа от 24.02.2021 г. (где Общество является Заемщиком), в полном объеме были переданы в пользу АО «РАМО-Парк». Срок погашения обязательства – 1 марта 2026 г.

В соответствии с Соглашением о предоставлении финансовой помощи № 12/2023 от 23.05.2023 г. Общество предоставило финансовую помощь АО «РАМО-Парк» на сумму 260 000 тыс. руб.

В соответствии с Договорами поручительства № 4934/2 от 19.01.2024 г., залога № 4934/20 от 12.01.2024 г. и ипотеки № 4934/26 от 21.12.2023 г. Общество является поручителем и передало в залог недвижимое и движимое имущество в счет обеспечения исполнения обязательств по Договору № 4934 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 16 октября 2023 г., подписанным между АО «РАМО-Парк» и Публичное акционерное общество «Сбербанк России». Срок возврата кредита: 15 октября 2030 г. Срок действия договоров – 15 октября 2033 г.

В соответствии с Договорами поручительства № 4988/1 от 20.12.2024 г., залога № 4988/ОБ2 от 23.12.2024 г. и ипотеки № 4988/И2 от 20.12.2024 г. Общество является поручителем и передало в залог недвижимое и движимое имущество в счет обеспечения исполнения обязательств по Договору № 4988 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 20 декабря 2024 г., подписанным между ООО «Эверест» и Публичное акционерное общество «Сбербанк России». Срок возврата кредита: 15 октября 2030 г. Срок действия договоров – 15 октября 2033 г.

Вплоть до даты подписания бухгалтерской отчетности ничто не указывает на то, что компания АО «РАМО-Парк» и компания ООО «Эверест» не смогут исполнить заемные обязательства самостоятельно, так как финансовое положение компаний устойчиво.

Сведения по выплате дивидендов:

1. На основании Решения единственного участника от 29.07.2024 г. № б/н, по итогам первого полугодия 2024 года были выплачены дивиденды в размере 150 000 тыс. рублей единственному участнику АО «РАМО-Парк».
2. На основании Решения единственного участника от 11.09.2024 г. № б/н, по итогам первого полугодия 2024 года были выплачены дивиденды в размере 80 000 тыс. рублей единственному участнику АО «РАМО-Парк».
3. На основании Решения единственного участника от 14.10.2024 г. № б/н, по итогам девяти месяцев 2024 года были выплачены дивиденды в размере 60 000 тыс. рублей единственному участнику АО «РАМО-Парк».
4. На основании Решения единственного участника от 25.12.2024 г. № б/н, по итогам девяти месяцев 2024 года были выплачены дивиденды в размере 1 400 000 тыс. рублей единственному участнику АО «РАМО-Парк».

Ниже приведен список связанных сторон Общества:

№	Полное наименование юридического лица или ФИО связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанным	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %		
				На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Основное хозяйственное общество						
1.	АО «РАМО-Парк»	350019, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г Краснодар, ул им. Дзержинского, 100, помещ 25	АО «РАМО-Парк» имеет 100% общего количества голосов Общества	100%	100%	-
2.	Атриум Рашн Холдинг 1 Б.В	Стравинскиилаан 1959, Тауэр I, 6 этаж, 107XX Амстердам, Королевство Нидерландов	Атриум Рашн Холдинг 1 Б.В имеет 100% общего количества голосов Общества	-	-	100%
Основной управленческий персонал						
1.	ООО «Манхэттен Риал Эстейт Менеджмент» (далее ООО «МРЭМ»)	127273, г Москва, проезд Сигнальный, 17	Единоличный исполнительный орган	-	-	-
2.	Каракьян Артур Рафаэлевич	-	Генеральный директор ООО «Манхэттен Риал Эстейт Менеджмент»	-	-	-
Связанные стороны, оказывающие значительное влияние						
1.	АО «РАМО-М» (ИНН 7719113976)	352832, Краснодарский край, р-н Туапсинский, п Майский, им. "1 Мая" Сан	Владеет АО «РАМО-Парк», 50%	-	-	-
2.	АО «РАМО-Н» (ИНН 2311346541)	350019, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г Краснодар, ул им. Дзержинского, 100, помещ 110	Владеет АО «РАМО-Парк», 50%	-	-	-
3.	Прокопенко Алексей Васильевич (ИНН 230806737059)	-	Конечный бенефициар АО «РАМО-М» с долей владения 29,435365%	-	-	-

Операции со связанными сторонами

(тыс.руб.)

Наименование	Характер проводимых операций	2024 год	2023 год
АО «РАМО-Парк»	Переданное право требование по договору займа	-	914 925
Атриум Финанс ПиЭлСи	Переданное право требование по договору займа	-	(914 925)
АО «РАМО-Парк»	Погашение займа полученного	(10 000)	-
АО «РАМО-Парк»	Предоставление финансовой помощи	-	(260 000)
ООО «МРЭМ»	Услуги управления	(76 748)	(133 625)
АО «РАМО-Парк»	Проценты по займам полученным	(217 13)	(121 935)
Атриум Финанс ПиЭлСи	Проценты по займам полученным	-	(23 069)
ООО «МРЭМ»	Предоставление / погашение займа выданного	73 000	(73 000)
ООО «МРЭМ»	Проценты по займам выданным	992	7 671

Состояние взаиморасчетов связанных сторон

(тыс.руб.)

Наименование связанной стороны	Характер проводимых операций	Валюта	Дебиторская задолженность			Кредиторская задолженность (включая кредиты и займы)		
			31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
АО «РАМО-Парк»	Займы выданные и проценты к уплате	рубли	-	-	-	(904 425)	(914 425)	-
Атриум Финанс Лимитед	Займы полученные и проценты к уплате	рубли	-	-	-	-	-	(925 143)
АО «РАМО-Парк»	Предоставленная финансовая помощь	рубли	260 000	260 000	-	-	-	-
ООО «МРЭМ»	Услуги управления	рубли	-	-	-	(1801)	(860)	(51 770)
ООО «МРЭМ»	Услуги аренды	рубли	60	-	-	-	-	-
ООО «МРЭМ»	Займы выданные и проценты к уплате	рубли	-	73 838	-	-	-	-

РАЗДЕЛ 6. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ

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

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

Основные риски для деятельности Общества могут быть объединены в следующие укрупненные группы: риск изменения процентной ставки, валютный риск, кредитный риск, риск ликвидности,

правовой риск.

Риск изменения процентной ставки

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его обязательства по кредитному договору.

Валютный риск

Общество оказывает и приобретает услуги преимущественно в российских рублях. Управление валютным риском в основном сводится к поддержанию соответствующего баланса между валютными активами и обязательствами. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено существенному влиянию валютного риска.

Кредитный риск

Общество оценивает концентрацию риска в отношении дебиторской задолженности на среднем уровне. Общество осуществляет регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности клиентов и проводит постоянную работу с арендаторами.

Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам. Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

Правовой риск

Общество оценивает правовой риск как средний. Общество осуществляет регулярный мониторинг текущих и потенциальных судебных дел и проводит постоянную работу с контрагентами.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2024 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Страновые и региональные риски

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая,

налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику. Устойчивость цен на нефть, низкий уровень безработицы и рост заработной платы содействовали умеренному экономическому росту в 2023 году. Такая экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его заказчиков вследствие негативного представления о качестве предоставляемой в аренду недвижимости, а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Управление рисками Общества в 2024 году по сравнению с 2023 годом не изменилось. Руководство отслеживает развитие данных рисков и считает, что, учитывая структуру активов и обязательств Общества, вышеуказанные обстоятельства не окажут влияние на его деятельность и финансовое положение в обозримом будущем.

РАЗДЕЛ 7. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год отсутствуют.

28.03.2025

Главный бухгалтер Управляющей компании
ООО «Манхэттен Риал Эстейт Менеджмент»
(по доверенности № 58/2023 от 12.05.2023 г.)

Евсеева Екатерина Владимировна

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	572 497	(114 455)	103	(2 891)	1 928	(10 761)	-	(16 387)	(1 224)	553 322	(122 064)
	5210	за 2023г.	545 275	(104 990)	12 684	-	-	(9 465)	-	14 539	-	572 497	(114 455)
в том числе:													
Сооружения	5201	за 2024г.	159 431	(78 108)	-	-	-	(5 332)	-	-	-	159 431	(83 439)
	5211	за 2023г.	155 669	(72 974)	3 762	-	-	(5 133)	-	-	-	159 431	(78 108)
Другие виды основных средств	5202	за 2024г.	3 165	(1 839)	-	(2 891)	1 928	(363)	-	-	-	274	(274)
	5212	за 2023г.	3 165	(364)	-	-	-	(1 475)	-	-	-	3 165	(1 839)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2024г.	2 386	(266)	103	-	-	(770)	-	-	-	2 489	(1 036)
	5213	за 2023г.	162	(70)	2 224	-	-	(196)	-	-	-	2 386	(266)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5204	за 2024г.	6 697	(181)	-	-	-	(2 172)	-	-	-	6 697	(2 353)
	5214	за 2023г.	-	-	6 697	-	-	(181)	-	-	-	6 697	(181)
Здания	5205	за 2024г.	63 468	(34 062)	-	-	-	(2 125)	-	(2 228)	1 224	61 240	(34 962)
	5215	за 2023г.	63 468	(31 582)	-	-	-	(2 480)	-	-	-	63 468	(34 062)
Земельные участки	5206	за 2024г.	337 349	-	-	-	-	-	-	(14 159)	-	323 190	-
	5216	за 2023г.	322 810	-	-	-	-	-	-	14 539	-	337 349	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	4 878 461	-	4 956	-	-	-	-	(1 560)	-	4 881 857	-
	5230	за 2023г.	4 878 461	-	19 268	-	-	-	-	(19 268)	-	4 878 461	-
в том числе:													
Здания	5221	за 2024г.	4 878 461	-	4 956	-	-	-	-	(1 560)	-	4 881 857	-
	5231	за 2023г.	4 878 461	-	19 268	-	-	-	-	(19 268)	-	4 878 461	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	5 059	-	(5 059)	-
	5250	за 2023г.	3 632	28 320	-	(31 952)	-
в том числе:							
Здания	5241	за 2024г.	-	4 956	-	(4 956)	-
	5251	за 2023г.	-	19 268	-	(19 268)	-
Сооружения	5242	за 2024г.	-	103	-	(103)	-
	5252	за 2023г.	3 632	130	-	(3 762)	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5243	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2023г.	-	2 224	-	(2 224)	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5244	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2023г.	-	6 697	-	(6 697)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	4 959	19 268
в том числе:			
Здания	5261	4 956	19 268
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	105 993	-	27 770 491	(26 743 039)	-	19 751	-	133 445	-
	5315	за 2023г.	-	-	1 608 869	(1 502 876)	-	8 761	-	105 993	-
в том числе:											
Средства, размещенные на брокерском счете	5306	за 2024г.	32 993	-	27 770 491	(26 670 039)	-	18 759	-	133 445	-
	5316	за 2023г.	-	-	1 508 869	(1 475 876)	-	1 090	-	32 993	-
Займы выданные	5307	за 2024г.	73 000	-	-	(73 000)	-	992	-	-	-
	5317	за 2023г.	-	-	100 000	(27 000)	-	7 671	-	73 000	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	105 993	-	27 770 491	(26 743 039)	-	19 751	-	133 445	-
	5310	за 2023г.	-	-	1 608 869	(1 502 876)	-	8 761	-	105 993	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Каракьян Артур
Рафаэлевич**
(расшифровка подписи)

12 марта 2025 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Каракьян Артур
Рафаэлевич**
(расшифровка подписи)

12 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	5 051	8 170
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	10 761	9 465
Прочие затраты	5650	317 955	337 392
Итого по элементам	5660	333 767	355 027
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	333 767	355 027

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель

(подпись)

Каракьян Артур
Рафаэлевич

(расшифровка подписи)

12 марта 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	43 794	36 517	29 330
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	3 285 099	3 285 099	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Каракьян Артур
Рафаэлевич**

(расшифровка подписи)

12 марта 2025 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие дебиторской задолженности

Наименование показателя	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Расчеты с покупателями и заказчиками	18 854	29 713	32 463
Авансы выданные	33 084	39 722	36 591
Расчеты по налогам и сборам	-	616	466
Прочая дебиторская задолженность	260 037	260 861	2 031
Итого до обесценения	311 974	330 912	71 551
<i>Резерв по сомнительным долгам</i>	<i>(6 923)</i>	<i>(7 146)</i>	<i>(3 471)</i>
Дебиторская задолженность - всего	305 051	323 766	68 081
в т.ч. Просроченная дебиторская задолженность	-	-	-
<i>Списано на финансовый результат</i>	<i>(433)</i>	<i>(1 757)</i>	<i>(22 686)</i>

5.2. Наличие кредиторской задолженности

Наименование показателя	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	362	5 302	57 047
Авансы полученные	137 489	139 885	132 391
Расчеты по налогам и сборам	43 010	36 647	52 573
Прочая кредиторская задолженность	87	111	4 491
Кредиторская задолженность - всего	180 948	181 945	246 502
в т.ч. Просроченная кредиторская задолженность	-	-	-
<i>Списано на финансовый результат</i>	<i>(852)</i>	<i>(1 235)</i>	<i>(2 110)</i>

5.3. Наличие задолженности по займам и кредитам

Наименование показателя	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Заемные средства - всего	2 307 121	914 425	925 144
в т.ч. долгосрочные	2 274 745	914 425	925 144
в т.ч. краткосрочные	32 377	-	-