

от ЗАО Фирма «Азимут»  
ИНН 5047008237/КПП 504701001  
Адрес: 141400, Московская обл.,  
г.Химки, квартал Клязьма, д. 1 Б  
ОГРН 1035009553490

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, подготовленная в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### 1. Общие сведения:

Закрытое Акционерное Общество Фирма «Азимут» создано в 1994 году.

Свою деятельность общество осуществляет по фактическому адресу регистрации 141400, Московская обл., г.Химки, квартал Клязьма, д. 1 Б.

Единственным акционером ЗАО Фирма «Азимут» является физическое лицо – Ефимов В.В., владеющий 100% (100 шт.) именных обыкновенных акций номинальной стоимостью 210 руб. за штуку, всего на сумму 21000 руб.

14 февраля 2004г внесена запись в ЕГРЮЛ, где ЗАО Фирма «Азимут» зарегистрировано за ОГРН 1035009553490

По состоянию на 31 декабря 2023 года Генеральным директором является Зилле С.К.

Предприятие филиалов и обособленных подразделений не имеет.

Применяет обычную систему налогообложения.

Основным видом деятельности является сдача в аренду собственных нежилых производственно-складских помещений с офисами. Код ОКВЭД2 - 68.20.2

Среднесписочная численность за год составила 37 человек.

Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы 1С: «Предприятие», с применением Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденными Приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 года № 94н.

Отражение фактов хозяйственной жизни производится с использованием принципа временной определенности, который подразумевает, что факты хозяйственной жизни относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

ЗАО Фирма "Азимут" относится к субъектам малого предпринимательства в соответствии с ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ" № 209 - ФЗ от 24.07.2007г

Бухгалтерская отчетность представляется по формам и в объеме с учетом Приказа Минфина России от 02.07.2010г. №66н, закона 209-ФЗ от 24.07.2007г. «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» и п. 85 Приказа Минфина РФ № 34н от 29.07.1998г.

100% выручки поступает на расчетный счет. Наличной выручки нет.

Аффилированным лицом организации является акционер Ефимов В.В. (п. 4 ст. 93 Федерального закона N 208-ФЗ от 26.12.1995).

Связанной стороной является ЗАО «ФАМГ» с аналогичным видом деятельности по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества ОКВЭД2 - 68.20.2. и фактическим расположением на 2х смежных соседних земельных участках.

Связанная сторона ЗАО ФАМГ предоставляет сервитуты на площади 1534кв.м. и 1063кв.м. на право прохода, проезда и размещения объектов дорожной инфраструктуры и транзитных инженерных коммуникаций обществу на смежных участках. Предоставленная по договорам сервитута площадь составляет менее 2% площади земельных участков общества. Расходы общества на сервитуты в год составили 186106,30 руб.

Связанная сторона ЗАО ФАМГ предоставляет коммунальные ресурсы своим арендаторам, полученные от общества и через инженерные сети, принадлежащие обществу. Размер компенсации за переданные коммунальные ресурсы включен в общую выручку за 2024 год и составил 2 122 451,28 руб, что составляет 0,28% от общей выручки общества. Компенсация за потребленные ресурсы рассчитывается по фактическим показаниям приборов учета по тарифам энергоснабжающей (Мосэнергосбыт) и водоснабжающей организации (АО МАШ).

В собственности организации находятся недвижимое имущество: девять смежных земельных участков разной площади по адресу Московская обл., г.Химки, квартал Клязьма общей площадью 138854 кв.м. и комплекс производственно-складских зданий. Здания расположены на земельных участках с кадастровыми номерами 50:10:0020703:5, 50:10:0020703:6, 50:10:0020703:42, 50:10:0020703:8, 50:10:0020703:97, 50:10:0020703:50.

В отчетном году продолжается уплата процентов и возврат, согласно графика к кредитному договору от 12.08.2019, денежных средств, полученных в ПАО Сбербанк в 2019 году на приобретение в собственность земельных участков 50:10:0020703:8 и 50:10:0020703:96 и трехэтажного здания площадью 11494 кв.м. с кн 50:10:0020703:63 на уч 50:10:0020703:8. Общий срок возврата кредита до 11 августа 2029 года. Здание площадью 11494 кв.м. сдается в аренду по долгосрочному договору аренды с ООО «Тойо Транс». По договору об оказании услуг ООО «Тойо Транс» предоставляются парковки и площадки для открытого хранения на земельном участке 50:10:0020703:8.

Также Сбербанком в августе 2019 открыта кредитная линия на 220 000 000 руб. на строительство следующего строения – производственно-складского здания на зем уч 50:10:0020703:42. Срок возврата кредита до 11 августа 2029 года. Здание в 2020 году построено полностью, получено Заключение Главстройнадзора об окончании строительства, получено 30.09.2020 года №RU50-10-16647-2020 Разрешение от Министерства Жилищной политики на ввод объекта в эксплуатацию и 30.09.2020 здание поставлено на учет в качестве объекта ОС и введено в эксплуатацию. Зданию присвоен почтовый адрес Московская обл, г. Химки, кв-л Клязьма, д.1Б, стр.3. На основании решения суда построенное здание площадью 6316 кв.м. поставлено на кадастровый учет 24.11.2021 под номером 50:10:0020703:475 с указанием номера записи о Собственнике ЗАО Фирма «Азимут» № 50:10:0020703:475-50/215/2021-1. В отчетном году продолжается уплата процентов и возврат, согласно графика к кредитному договору от 12.08.2019, денежных средств, полученных в ПАО Сбербанк в 2019-2020 году на строительство указанного здания.

В октябре 2021 года получено разрешение на строительство производственно-складского комплекса зданий сроком до 04.02.2024 на земельном участке 50:10:0020703:97 и 50:10:0020703:50. Открыты ПАО Сбербанк кредитные линии:

- от 07.10.2021 на 180 000 000 руб. для приобретения металлоконструкций и строительства зданий производственно-складского комплекса.

- от 11.02.2022 на 520 000 000 руб. для строительства зданий производственно-складского комплекса.

Более 400 000 000 руб. Общество инвестировало собственных денежных средств, накопленных от сдачи в аренду, для реализации проекта строительства производственно-складского комплекса на земельных участках 50:10:0020703:97 и 50:10:0020703:50. По окончании строительства производственно-складской комплекс был введен в эксплуатацию и передан в

долгосрочную аренду ООО «Цеппелин Руссланд». Построенные в рамках общего проекта строительства производственного-складского комплекса площадки и парковки переданы ООО Цеппелин Руссланд по Договору оказания услуг по размещению транспортных средств, имущества и оборудования на срок долгосрочного договора аренды производственно-складского комплекса. В связи с уходом с рынка арендатора ООО Цеппелин Руссланд было заключено соглашение о замене стороны в вышеуказанных договорах от 03.10.2023 на ООО «СКМ» и далее еще одно соглашение о замене стороны в договорах от 16.12.2024 на ООО «НАК МАШИНЕРИ».

## **II. Финансовая информация**

Амортизационные отчисления по всем группам объектов основных средств в бухгалтерском и налоговом учете производятся линейным методом с применением порядка расчета амортизационных премий для групп основных средств, предусмотренных законодательством.

Сумма амортизации относится на себестоимость (стр. 2120 формы Отчета о финансовых результатах).

В связи с переходом на ФСБУ 6/2020 в организации проводится ежегодная проверка срока полезного использования, ликвидационной стоимости и способа начисления амортизации объектов ОС. По результатам проверки вносятся изменения по срокам полезного использования объектов ОС (по 19ти объектам ОС в БУ на 30.11.2024).

Амортизационные отчисления по всем группам объектов основных средств в бухгалтерском и налоговом учете производятся линейным методом с применением порядка расчета амортизационных премий для групп основных средств, предусмотренных законодательством.

Сумма амортизации относится на себестоимость (стр. 2120 формы Отчета о финансовых результатах).

Организация не является арендатором. Лизинговых платежей нет.

Для бухгалтерского учета объекты основных средств стоимостью не более 100000 рублей за единицу отражаются в качестве материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы».

В целях исчисления налога на прибыль доходы и расходы организации признаются методом начисления.

Расходы будущих периодов, состоящие из уплаченных страховых премий, отражаются в балансе в составе прочих оборотных активов.

Резервы организацией не создавались.

Дивидендов начислены и выплачены на общую сумму 173 570 309 руб., вместе с перечислением удержан и перечислен в бюджет НДФЛ 25 935 546 руб.

Активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, нет.

В отчетном году по основному виду деятельности «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом» выручка составила: 765 437 735,93 руб.

Прочих видов деятельности нет.

### **Применение ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»**

Общество учитывает все договоры аренды как операционную аренду. Т.к. к арендатору НЕ переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды (в частности, в договорах отсутствует право выкупа, а также договоры аренды заключены на значительно меньший срок не сопоставимый со сроком полезного использования объекта аренды).

Критерии и причины признания аренды операционной – пп. «а», «в» п. 26 ФСБУ 25/2018 (Объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель. Соблюдением указанного условия является любое из следующих обстоятельств:

- а) срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;
- в) на дату предоставления предмета аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды;)

При операционной аренде учет ведется арендодателем традиционным способом, то есть сам предмет аренды продолжает учитываться на балансе арендодателя в прежнем порядке, а доход по арендным платежам признается в прибылях и убытках равномерно.

1. Построчные пояснения к Бухгалтерскому балансу:

- 1.1. НМА стр 1110 (см приложение ПОЯСНЕНИЕ 1) произведено списание стоимости товарного знака «Индустриальный парк Шереметьево» зарегистрированного до 31/12/2029 в межотчетный период (31/12/2023) в связи с переходом на ФСБУ 14/2022. С 01/01/2024 Товарный знак «Индустриальный парк Шереметьево» стоимостью 78 т.р. учитывается на забалансовом счете.
- 1.2. ОС и незавершенные кап вложения стр 1150 (см приложение ПОЯСНЕНИЕ 2)
- 1.3. Долгосрочные финансовые вложения отсутствуют.
- 1.4. Запасы стр 1210. ФСБУ 5/2019 применяется с 2021 года. Остатки запасов на конец отчетного года не имеют признаков обесценения. (см приложение ПОЯСНЕНИЕ 4)
- 1.5. Дебиторская задолженность стр 1230 (см приложение ПОЯСНЕНИЕ 5). Резерв по сомнительным долгам не создавался, т.к. просроченных долгов, и долгов с высокой вероятностью их неполучения нет.
- 1.6. Финансовые вложения по стр 1240 составляют 26790 т.р. и включает сумму денежных средств, находящуюся на депозитном счете в ПАО Сбербанк со сроком возврата депозита 10/01/2025 года (10090 т.р.) и сроком возврата 14/01/2025 (16700 т.р.).
- 1.7. Денежные средства стр 1250 включают остатки на расчетных счетах организации в ПАО Сбербанк (0 т.р.) и АО Райффайзенбанк (158,817 т.р.)
- 1.8. Прочие оборотные активы стр 1260 составляют 499 т.р. и включает сумму расходов будущих периодов по оплаченному страхованию имущества (зданий) и гражданской ответственности при эксплуатации объектов ОС.
- 1.9. Долгосрочные обязательства (Заемные средства) стр 1410: Просроченных обязательств по возврату кредитов и займов нет. Остаток задолженности на 31.12.2024 перед ПАО Сбербанк по четырем долгосрочным кредитным договорам на конец отчетного года составил 909 948 864 руб. со сроком возврата до 2029-2033 годов. Также Обществом по долгосрочному без процентному договору займа от 13.08.2021 привлечены денежные средства для приобретения металлоконструкций и строительства зданий производственно-складского комплекса от единственного акционера – Ефимова В.В со сроком возврата до 31.12.2033 года. Остаток задолженности общества перед единственным акционером на конец отчетного года составил 100 000 руб.
- 1.10. Краткосрочные обязательства (Заемные средства) стр 1510: Сумма начисленных за 16-31.12.2024, подлежащих к оплате 14 и 16.01.2025 процентов по кредитам ПАО Сбербанк составила 3 744 900 руб.
- 1.11. Отложенные налоговые обязательства стр 1420. Сумма отложенного налога на прибыль 74 362 998,82 руб., рассчитанного в связи с применением ПБУ 18/02 по ставке налога 25%.

в соответствии с ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" величины отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств подлежат пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков. Разница, возникающая в связи с пересчетом ОНА и ОНО, отражается в отчете о финансовых результатах за 2024 год.

В связи с этим в расчетах величины отложенных налоговых активов и обязательств при составлении годовой бухгалтерской отчетности за 2024 г. применена налоговая ставка по налогу на прибыль в размере 25%.

Расчет применения ПБУ 18/02 для организаций, подлежащих обязательному аудиту бухгалтерской отчетности, произведен с применением балансового метода расчета временных разниц.

С учетом изменения ставки по налогу на прибыль до 25% с 01.01.2025

Руб.

Статьи баланса	Бухгалтерский баланс 31.12.2024	Налоговый баланс 31.12.2024	Разница в оценке	ОНО = НВР x 25% Дт 99.02 Кт 77
<b>Активы</b>				
Основные средства	2 026 358 850,4	1 728 906 855,12	НВР 297 451 995,28	74 362 998,82
Итого	2 026 358 850,4	1 728 906 855,12	297 451 995,28	74 362 998,82

На конец года образовалась налогооблагаемая временная разница

Дт.99.02- Кт 77 74 362 998,82 руб.

ТНП (текущий налог на прибыль) = - 61 013 127 руб.

ОНП (отложенный налог на прибыль на 01.01.2025) = - 74 362 998,82 руб.

1.12. Кредиторская задолженность краткосрочная стр 1520 (см прилож. ПОЯСНЕНИЕ 5)

1.13. Себестоимость услуг (см прилож. ПОЯСНЕНИЕ 6)

1.14. На забалансовом счете 009.01 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» организацией учитывается стоимость переданного ПАО Сбербанк имущества по договорам ипотеки и залога для обеспечения возврата банку кредитных средств, полученных для строительства новых производственно-складских объектов по стоимости оценки независимых оценщиков, привлеченных ПАО Сбербанк. Оценочная стоимость предметов залога составила без учета НДС 1338 958 600 руб. (ПОЯСНЕНИЕ 8)

2. Организация, в соответствии со статьей 26.18 Закона №151/2004-ОЗ о льготном налогообложении в Московской области, как осуществившая капитальные вложения в новое строительство объекта основных средств стоимостью не менее пятидесяти миллионов рублей, которые впервые введены в эксплуатацию, использует **право на льготы по налогу на имущество в течение пяти последовательных налоговых периодов** (пункт 7<sup>1</sup> ст. 26.18):

- по зданию МО, г.Химки, кв-л Клязьма д.1Б, стр 3 с октября 2020 года
- по зданиям МО, г.Химки, кв-л Клязьма д.1Б, стр 7,8,9 с июня 2023 года

и право на льготу по налогу на прибыль в виде снижения ставки налога на прибыль организаций на 4,5% в течение трех последовательных налоговых периодов

- в связи с постройкой и вводом в эксплуатацию в ноябре 2018 здания МО, г.Химки, кв-л Клязьма д.1Б, стр 1 с 2019 по 2021 год
- и далее в связи с постройкой и вводом в эксплуатацию в сентябре 2020 здания МО, г.Химки, кв-л Клязьма д.1Б, стр 3 с 2022 по 2024 год.

3. Судебные разбирательства незавершенные на 31.12.2024г. отсутствуют.

4. Сообщение о непрерывности деятельности:

У организации отсутствуют планы существенного сокращения либо прекращения деятельности в обозримом будущем. Факты, свидетельствующие о том, что деятельность будет существенно сокращена либо прекращена – отсутствуют.

Однако, в сложившихся условиях руководство считает, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, руководство оценивает, что обстоятельства, описанные выше, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно деятельность

#### 5. События после отчетной даты

В 2024 г. на деятельность российских компаний продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, а также меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих событий после отчетной даты, оценить последствия, которых в денежном выражении на настоящий момент не представляется возможным.

#### 6. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия в отчетном периоде отсутствовали.

#### 7. Информация об условных фактах хозяйственной деятельности.

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствовали.

#### 8. Информация о выделенных сегментах.

Т.к. деятельность организации едина и отдельных направлений деятельности нет, то выделенные отчетные сегменты отсутствуют.

Однако в 2024 году существовали договоры с арендаторами, выручка по которым за каждый составляет более 10 % от суммы общей выручки.

- ООО Тойо Транс – договор аренды помещений площадью 11494 кв.м. (здание кн 50:10:0020703:63 на зем участке кн 50:10:0020703:8) с выручкой 123294952 руб. за год без учета НДС.

Существенный расход, связанный с договором аренды - Выплаты ПАО Сбербанк по кредитному договору на приобретение здания кн 63 и зем.уч 8 за год: тело кредита 41697937,32 руб., процентов за пользование кредитными средствами 18172024,23 руб.

- ООО СК Машинери – договор аренды помещений площадью 11913 кв.м. (здания кн 50:10:0020703:507, 508, 509 на зем уч 50:10:0020703:97, 55) с выручкой 164769944 руб. за год без учета НДС.

Существенный расход, связанный с договором аренды - Выплаты ПАО Сбербанк по кредитным договорам на строительство зданий кн 507,508,509 за год: тело кредита 29298000 руб., процентов за пользование кредитными средствами 65437982,98 руб.

Справочно: общая площадь сдаваемых в аренду помещений 65 174 кв.м.

#### 9. Информация о рисках

Страховые и региональные риски

Политическая и экономическая ситуация в стране подвержена влиянию межгосударственных экономических санкций и негативным процессам мирового финансового кризиса. В случае отрицательного влияния изменения ситуации в регионе на деятельность Общества, Общество предполагает осуществить все действия, направленные на снижение влияния таких изменений на свою деятельность, в том числе сокращение расходов.

Рыночные риски

Спрос на производственно-складские помещения высокий. Рыночные риски отсутствуют.

Кредитные риски

Обществом строго соблюдается платежная дисциплина по возврату кредитных средств в соответствии с графиками платежей по кредитным договорам. Кредитные риски отсутствуют.

Риск ликвидности

Риск ликвидности практически исключен. Кредиторская задолженность перед поставщиками строго контролируется.

10. Информация о прекращенных операциях.

Информация о прекращенных операциях не раскрывается, в связи с ее отсутствием.

11. Информация об участии в совместной деятельности;

Совместной деятельности нет.

12. Информация о существенных ошибках предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде;

Существенных ошибок нет, исправления не вносились.

13. Информация о реорганизации;

Реорганизаций не проводилось и не планируется.

Генеральный директор



Зилле С.К.

