

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 г. Кулон Девелопмент АО в тыс. руб.

1. Информация об отдельных активах и обязательствах

1.2. Основные средства, в том числе права пользования активом (статья 1150 Бухгалтерского баланса)

1.2.1. Иное использование основных средств

Иное использование основных средств	на 31.12.2023	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	449 662	449 662	449 662
Итого	449 662	449 662	449 662

1.3. Инвестиционная недвижимость (статья 1160 Бухгалтерского баланса)

Доходные вложения в материальные ценности / инвестиционная недвижимость (далее по тексту - ДВ)

Наименование	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Доходные вложения / инвестиционная недвижимость	69 860	76 159	75 562
Право пользования активом	35 681	38 980	46 794
Итого	105 541	115 139	122 356

1.3.1. Наличие и движение доходных вложений

Виды доходных вложений	На 31.12.2023			Изменения за 2024				На 31.12.2024		
	Первоначальная стоимость	Амортизация (сч.02)	Балансовая стоимость	Поступило		Выбыло		Первоначальная стоимость	Амортизация (сч.02)	Балансовая стоимость
				Первоначальная стоимость	Амортизации	Первоначальная стоимость	Амортизации			
Здания	163 041	(96 733)	66 308	-	(5 645)	-	-	163 041	(102 378)	60 663
Сооружения	79 145	(72 027)	7 118	1 159	(1 310)	-	-	80 304	(73 337)	6 967
Машины и оборудование (кроме офисного)	23 479	(21 495)	1 984	-	(335)	-	-	23 479	(21 830)	1 649
Право пользования активом	45 639	(6 659)	38 980	-	(3 299)	-	-	45 639	(9 958)	35 681
Другие виды доходных вложений	7 328	(6 580)	748	-	(167)	-	-	7 328	(6 747)	581
Итого	318 632	(203 494)	115 138	1 159	(10 756)	-	-	319 791	(214 250)	105 541

Виды доходных вложений	На 31.12.2022			Изменения за 2023				На 31.12.2023		
	Первоначальная стоимость	Амортизация (сч.02)	Балансовая стоимость	Поступило		Выбыло		Первоначальная стоимость	Амортизация (сч.02)	Балансовая стоимость
				Первоначальная стоимость	Амортизации	Первоначальная стоимость	Амортизации			
Здания	155 597	(91 697)	63 900	7 444	(5 036)	-	-	163 041	(96 733)	66 308
Сооружения	79 145	(70 717)	8 428	-	(1 310)	-	-	79 145	(72 027)	7 118
Машины и оборудование (кроме офисного)	23 479	(21 160)	2 319	-	(335)	-	-	23 479	(21 495)	1 984
Право пользования активом	50 158	(3 365)	46 793	-	(3 294)	-	-	45 639	(6 659)	38 980
Другие виды доходных вложений	7 328	(6 413)	915	-	(167)	-	-	7 328	(6 580)	748
Итого	315 707	(193 352)	122 355	7 444	(10 142)	-	-	318 632	(203 494)	115 138

1.3.2. Наличие и движение незавершенных капитальных вложений в доходных вложений

Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. доходных вложений	На 31.12.2022	Изменения за 2023			На 31.12.2023	Изменения за 2024			На 31.12.2024
		затраты	списано / обесценение	Принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость		затраты	списано / обесценение	Принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Приобретение объектов	-	7 444	-	(7 444)	-	1 159	-	(1 159)	-
Итого, в т.ч. по видам:	-	7 444	-	(7 444)	-	1 159	-	(1 159)	-
Здания	-	7 444	-	(7 444)	-	-	-	-	-
Сооружения	-	-	-	-	-	1 159	-	(1 159)	-

1.3.3. Изменение стоимости доходных вложений в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование	Увеличение стоимости объектов доходных вложений в результате достройки, дооборудования, реконструкции		Уменьшение стоимости объектов доходных вложений в результате частичной ликвидации	
	2024 год	2023 год	2024 год	2023 год
Всего, в т.ч.	1 159	7 444	-	-
Здания	-	7 444	-	-
Сооружения	1 159	-	-	-

1.4. Финансовые вложения

1.4.1. Долгосрочные финансовые вложения

Долгосрочные займы выданные	Валюта	Год	На начало года	Выдано	Погашено	На конец года
Долгосрочные займы выданные	тыс. руб.	2024	376 479	-	(15 000)	361 479
Долгосрочные займы выданные	тыс. руб.	2023	-	376 479	-	376 479
Итого долгосрочные займы выданные	тыс. руб.	2023	-	376 479	-	376 479

1.4.2. Краткосрочные финансовые вложения

Краткосрочные займы выданные	Валюта	Год	На начало года	Выдано	Погашено	На конец года
58.01.2, Акции (в рублях)	тыс. руб.	2024	51 950	2 280 811	(2 310 761)	22 000
58.03.7, Предоставленные краткосрочные займы (в рублях)	тыс. руб.	2024				
Итого краткосрочные займы выданные		2024	51 950	2 280 811	(2 310 761)	22 000
58.01.2, Акции (в рублях)	тыс. руб.	2023	-	51 950		51 950
58.03.7, Предоставленные краткосрочные займы (в рублях)	тыс. руб.	2023	376 479	-	(376 479)	-
Итого краткосрочные займы выданные		2023	376 479	51 950	(376 479)	51 950
58.03.7, Предоставленные краткосрочные займы (в рублях)	тыс. руб.	2022	436 479	-	(60 000)	376 479
Итого краткосрочные займы выданные		2022	436 479	-	(60 000)	376 479

1.5. Дебиторская задолженность

1.5.1. Дебиторская задолженность

Виды краткосрочной дебиторской задолженности	Всего учтено по условиям договора	Резерв по сомнительным долгам	Задолженность, за вычетом резерва по сомнительным долгам
Расчеты с покупателями и заказчиками	25 427	(25 170)	257
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	27 385	-	27 385
Расчеты по налогам и сборам	947		947
Итого на 31.12.2024	53 759	(25 170)	28 589
Расчеты с покупателями и заказчиками	25 934	(25 170)	764
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	2 589	-	2 589
Итого на 31.12.2023	28 523	(25 170)	3 353
Расчеты с покупателями и заказчиками	28 751	(27 466)	1 285
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	8 911	-	8 911
Расчеты по налогам и сборам	57	-	57
Прочая дебиторская задолженность	39 042	-	39 042
Итого на 31.12.2022	76 761	(27 466)	49 295

1.5.2. Движение резерва по сомнительным долгам

На начало года	Создание	Восста- новление	Дебиторская задолженность, списанная за счет резерва	Переоценка	На конец года	Год
25 170	-	-	-	-	25 170	2024
27 466	-	(2 297)	-	-	25 170	2023

1.5.4. Дебиторская задолженность по налогам и сборам

Вид налога, сбора	Дебиторская задолженность		
	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Расчеты по налогу на прибыль	947	-	-
Прочие платежи в бюджет	-	-	57
Итого:	947	-	57

1.6. Денежные средства

1.6. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса)

Вид денежных средств и денежных эквивалентов	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Денежные средства в банках в рублях	4 919	12 947	63 691
Итого	4 919	12 947	63 691

1.6.1. Прочие поступления и платежи (строки 4119 и 4129 Отчета о движении денежных средств)

Наименование	Код строки	2024 год	2023 год
Прочие поступления	4119	6 588	9 550
Налог на добавленную стоимость			318
Возврат авансов от поставщиков		-	360
Поступления по облигации		-	8 830
Проценты полученные		6 588	42
Прочие платежи	4129	(11 930)	(1 625)
Возврат авансов покупателям		(7 483)	(1 506)
Налог на добавленную стоимость		(4 004)	-
Оплата госпошлины и т.п.		(148)	
Комиссия банка		(295)	(119)

1.6.2. Существенные денежные потоки с дочерними, зависимыми или основными обществами

Наименование	Код строки	2024 год	2023 год
Платежи:		(15 000)	-
предоставление займов (возврат займа)	4119	(15 000)	-

1.7. Прочие активы (статьи 1190 и 1260 Бухгалтерского баланса)**1.7.1. Прочие внеоборотные активы**

Активы, отраженные в составе прочих внеоборотных активов	Стоимость		
	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
НДС с долгосрочных депозитов арендаторов	2 396	2 926	2 254
<i>проценты по займам выданным</i>	107 803	73 396	-
Расходы будущих периодов долгосрочные, в т.ч.:	2 032	3 004	4 335
<i>расходы, связанные с привлечением арендаторов</i>	2 032	3 004	2 037
<i>дополнительные расходы по займам</i>	-	-	2 298
Итого	112 231	79 326	6 589

1.7.2. Прочие оборотные активы

Активы, отраженные в составе прочих оборотных активов	Стоимость		
	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
НДС с авансов от арендаторов	5 050	3 791	3 527
Расходы будущих периодов краткосрочные, в т.ч.:	3 935	3 543	6 062
<i>расходы, связанные с привлечением арендаторов</i>	954	1 042	464
<i>дополнительные расходы по займам</i>	2 561	2 305	5 490
<i>страхование</i>	420	196	109
Итого	8 985	7 334	9 589

1.8. Кредиты и займы полученные

1.8.1. Долгосрочные заемные средства

Наименование показателя	Период	Код статьи баланса	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Валюта		Поступило	Выбыло (погашено)	
Долгосрочная всего:	2023	1410	423 800	-	(423 800)	-
	2024	1410	-	-	-	-
Долгосрочные кредиты и займы	2023	руб.	423 800	-	(423 800)	-
	2024	руб.	-	396 000	(396 000)	-

1.8.2. Краткосрочные заемные средства

Наименование показателя	Период	Код статьи баланса	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		Валюта		Поступило	Выбыло (погашено)	
Краткосрочная всего:	2023	1510	16 951	476 415	(68 932)	424 434
	2024	1510	424 434	82 048	(100 311)	406 171
Краткосрочные кредиты и займы	2023	руб.	16 600	423 800	(16 600)	423 800
	2024	руб.	423 800	-	(18 400)	405 400
Краткосрочные проценты	2023	руб.	351	52 615	(52 332)	634
	2024	руб.	634	82 048	(81 911)	771

1.9. Прочие обязательства (статья 1450 Бухгалтерского баланса)

Вид долгосрочной кредиторской задолженности	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Обеспечительные депозиты по договорам аренды	14 374	18 303	14 272
Обязательства по аренде (долгосрочная часть)	37 975	35 976	41 635
Итого долгосрочной кредиторской задолженности	52 349	54 279	55 907

1.10. Кредиторская задолженность

1.10.1. Кредиторская задолженность

Вид краткосрочной кредиторской задолженности	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	5 218	6 837	6 972
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	30 778	22 745	21 188
Расчеты по налогам и сборам	6 946	6 699	7 665
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	31	-	-
Обязательства по аренде (краткосрочная часть)	3 455	6 115	6 745
Итого краткосрочной кредиторской задолженности	46 428	42 396	42 570

1.10.2. Кредиторская задолженность по налогам и сборам

Вид налога, сбора	Кредиторская задолженность		
	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Расчеты по налогу на добавленную стоимость	5 215	4 715	4 978
Расчеты по налогу на прибыль	-	1 606	1 365
Расчеты по налогу на имущество	365	378	1 322
Прочие платежи в бюджет	1 366	-	-
Итого:	6 946	6 699	7 665

1.11. Обеспечения обязательств

Обеспечения обязательств, в т.ч.	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Выданные	504 790	504 790	504 790

2. Информация о доходах и расходах

2.1. Выручка и себестоимость оказанных услуг по видам

Выручка и себестоимость оказанных услуг по видам	За 2024		За 2023	
	Выручка	Себестоимость	Выручка	Себестоимость
Сдача помещений в аренду	110 865	(9 102)	99 248	(8 862)
Возмещаемые расходы	41 393	(48 665)	39 138	(45 204)
Парковка	3 835	-	3 461	-
Прочие	1 464	-	367	-
Итого:	157 557	(57 767)	142 214	(54 066)

2.2. Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат

Наименование показателя	За 2024	За 2023
Материальные затраты	(188)	(162)
Затраты на оплату труда	(3 050)	(3 111)
Отчисления на социальные нужды	(916)	(866)
Амортизация	(7 463)	(6 848)
Прочие затраты, в том числе:	(73 767)	(64 292)
• <i>ремонтные работы по ремонту зданий, инженерных систем</i>	(31 462)	(26 083)
• <i>электроснабжение</i>	(4 947)	(4 405)
• <i>теплоснабжение</i>	(2 516)	(2 776)
• <i>водоснабжение и канализация</i>	(490)	(436)
• <i>охранные услуги</i>	(4 455)	(3 492)
• <i>расходы на страхование</i>	(1 458)	(696)
• <i>налог на имущество</i>	(1 580)	(1 583)
• <i>арендные платежи за землю</i>	(3 294)	(3 294)
• <i>вознаграждение управляющего</i>	-	(650)
<i>бухгалтерские услуги</i>	(19 499)	(19 651)
• <i>прочие расходы</i>	(4 066)	(1 226)
Итого по элементам затрат:	(85 384)	(75 279)
ИТОГО расходы по обычным видам деятельности:	(85 384)	(75 279)

2.3. Расшифровка прочих доходов и прочих расходов

Наименование доходов и расходов	За 2024		За 2023	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Судебные и арбитражные сборы	-	-	-	(60)
Услуги банка	-	(310)	-	(95)
Курсовые разницы	-	(5 674)	-	-
Штрафные санкции, пени, полученные за невыполнение условий договоров	-	(118)	-	(20)
Списанная дебиторская и кредиторская задолженность	-	-	2 296	(58)
Прочие доходы,расходы	-	(3 344)	-	(5 489)
Процентный доход/расход по опциону	-	-	6 534	-
Итого прочих доходов и расходов	-	(9 446)	8 830	(5 722)
Проценты к получению	40 995	-	34 358	-
• по займам выданным	34 407	-	34 354	-
• по депозитам, включая % по остаткам на банковских счетах	6 588	-	4	-
Проценты к уплате	-	(86 216)	-	(56 959)
• по займам полученным	-	(82 048)	-	(52 615)
• проценты по аренде	-	(4 168)	-	(4 344)

2.4. Расчеты по налогу на прибыль

Показатели	2024	2023
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	3 501	9 489
Постоянный налоговый расход (ПНР) за период	308	127
Итого: Налог на прибыль (Расход по налогу на прибыль или Доход по налогу на прибыль), (РНП)/ДНП [взаимосвязь показателей: 1+2+4=6=9+10]	(3 809)	(9 616)
Налогооблагаемая база по налогу на прибыль	22 675	51 950
Ставка по налогу на прибыль	20%	20%
Текущий налог на прибыль за отчётный год	(4 535)	(10 390)
Отложенный налог на прибыль, в том числе:	726	774
<i>Изменение отложенных налоговых активов за период</i>	(977)	(3 079)
<i>Изменение отложенных налоговых обязательств за период</i>	1 702	3 853

2.5. Прочее

Вид постоянных разниц	Год	Сумма, тыс. руб.
	2024	2 698
Пересчет отложенных налогов	2023	-