ООО «АРИЭЛТ»

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

1 Общие сведения

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственность «АРИЭЛТ»
Наименование организации (сокращенное)	ООО " АРИЭЛТ"
ИНН/КПП	7708228090/ 775101001
Зарегистрировано	24.06.2003
ОГРН	1037708035496
Юридический и почтовый адрес	108850, г. Москва, вн.тер. г. внутригородская территория поселение Внуковское, б-р Андрея Тарковского, д. 7, этаж 1, ком. 5
Основной вид деятельности по ОКВЭД	55.10 Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания.
Среднесписочная численность (человек)	2023 год- 3 человек; 2024 год- 4 человек
Лицензии	Общество не осуществляет лицензируемых видов деятельности
Участники Общества	ООО «РАССВЕТ».- 100%
Единоличный исполнительный орган	Генеральный директор Пейсахов Николай Даниилович
Главный бухгалтер	Галова Татьяна Викторовна

1.1. У Общества имеются следующие обособленные подразделения по состоянию на 31.12.2024 г.

Тип	Место нахождения
Филиал	нет
Представительство	нет
Обособленное подразделение по ИФНС № 08 г. Москвы (КПП 770845001)	107140, г. Москва, ул. Краснопрудная, д.12, стр.1.

1.2. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание
- Генеральный директор

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.
Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган – генеральный директор, гражданин Российской Федерации, который избран на эту должность со сроком на следующие 5 лет с 22.10.2022 г. по 21.10.2027 г.
Исполнительный орган подотчетен общему собранию. В соответствии с Уставом, к компетенции единоличного исполнительного органа относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания.
Ревизионная комиссия в Обществе отсутствует. Совет директоров Уставом Общества не предусмотрен. Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен.
Исполнительный орган Общества расположен по следующему адресу: г. Москва, вн.тер. г. внутригородская территория поселение Внуковское, б-р Андрея Тарковского, д. 7, этаж 1, ком. 5

1.3. Сведения о размере, структуре уставного капитала Общества

Уставный капитал на отчетную дату составляет 17 510 тыс. руб. Изменений не было.

1.4. Общие принципы формирования отчетности

Годовая бухгалтерская отчетность за 2024 г. состоит из следующих форм:
Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2024г.;
Отчет о финансовых результатах за 2024 г.;
Отчет об изменениях капитала за 2024 г.,
Отчет о движении денежных средств за 2024 г.,
пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 г.
Форма предоставления числовых показателей – тысячи рублей.

Содержание и формы бухгалтерской отчетности являются неизменным от одного отчетного периода к другому.
Бухгалтерский баланс включает числовые показатели в нетто - оценке, за вычетом регулирующих величин, которые раскрыты в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах; зачет между статьями активов и пассивов, доходов/расходов не допускался, за исключением разрешенных случаев.

Общество ведет бухгалтерский учет и составляет бухгалтерскую отчетность в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ *«О бухгалтерском учете»,* Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, действующими положениями по бухгалтерскому учету (федеральными стандартами бухгалтерского учета) и учетной политикой.

Годовая бухгалтерская отчетность составлена по формам, утвержденным приказом Минфина РФ № 66н.

Общество не имеет филиалов, представительств и иных структурных подразделений организации (за исключением обособленных подразделений). Годовая бухгалтерская отчетность включает показатели деятельности всех обособленных подразделений.

В бухгалтерском балансе активы и обязательства представлены с подразделением на долгосрочные и краткосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Бухгалтерская отчетность составлена исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.
Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности.

Статьи годовой бухгалтерской отчетности подтверждены результатами инвентаризации имущества и обязательств.

При учете хозяйственных операций, денежных средств на счетах, средств в расчетах иностранная валюта не применялась.

2 Основные элементы учетной политики

Учетная политика по бухгалтерскому учету, утвержденная приказом, разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, действующими положениями по бухгалтерскому учету и Федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Принятая в организации учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики). Изменения порядка учета

отдельных финансово-хозяйственных операций осуществляется в случае изменения законодательства о налогах и сборах или применяемых методов учета.

Факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Изменения в учетной политике в 2024 году:
Ежегодно инвестиционная недвижимость переоценивается таким образом, чтобы она была равна или не отличалась существенно от их справедливой стоимости (Основание: п 15 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.
В 2024 внесены изменения в учетную политику в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы». Последствия изменений учетной политики, связанные с началом применения указанного стандарта, Общество отражает альтернативным способом в соответствии с которым допускается не пересчитывать сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному (п. 53 Стандарта).

В отношении объектов бухгалтерского учета, которые в соответствии с ФСБУ 14/2022 должны быть признаны в бухгалтерском учете как нематериальные активы, но в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе активов других видов, Общество на конец периода, предшествующего отчетному, переклассифицировало их в нематериальные активы.

В качестве первоначальной стоимости нематериального актива применена балансовая стоимость соответствующего объекта бухгалтерского учета на момент его переклассификации и определен оставшийся срок полезного использования, способ начисления амортизации. Ликвидационная стоимость объектов нематериальных активов отсутствует. Определенные в связи с этим величины погашения стоимости объектов нематериальных активов отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений

2.1 Основные средства

2.1.1. Объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.
Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств, если его стоимость больше 40 тыс. руб.
Если стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.
Амортизация основных начисляется линейным методом.
Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.
Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:
- земельные участки;
- здания, помещения;
- машины и оборудование (кроме офисного);
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника;
- офисное оборудование.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.
Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020

Группа основных средств	Сроки полезного использования (количество лет)
Здания, помещения	Свыше 30
Машины и оборудование (кроме офисного)	10 и более
Транспортнеы средства	
Компьютерная и прочая офисная техника	
Офисное	

Ликвидационная стоимость считается равной нулю, если не ожидается поступлений от выбытия объектов ОС и (или) ожидаемая сумма поступления не является существенной или не может быть определена.
Финансовый результат от выбытия ОС по объектам недвижимости формируется на дату регистрации перехода права собственности на них.
Ежегодно проводится проверка на обесценение основных средств и капитальных вложений. В случае выявления признаков обесценения актива производится корректировка его балансовой стоимости.

2.1.2.Инвестиционная недвижимость (здания, помещения) учитывается на счете 03.
Группа однородных объектов ОС «Здания, помещения», являющиеся инвестиционной недвижимостью учитываются по переоцененной стоимости по правилам ФСБУ 6/2020 (п.21) :

- Переоценка инвестиционной недвижимости проводится на каждую отчетную дату.
- Первоначальная стоимость объекта инвестиционной недвижимости (в том числе ранее переоцененная) пересчитывается таким образом, чтобы она стала равной его справедливой стоимости.
- Дооценка или уценка объекта инвестиционной недвижимости включается в финансовый результат деятельности организации в качестве дохода или расхода периода, в котором проведена переоценка этого объекта.

Инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости, не подлежит амортизации.

2.2 Запасы.

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о запасах производится в соответствии с ФСБУ 5/2019 *«Запасы»*.

Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонения в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

При выбытии запасы оцениваются по средней себестоимости.

2.3 Финансовые вложения

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о финансовых вложениях производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету *«Учет финансовых вложений»* ПБУ 19/02.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага, один выданный заем. Краткосрочные банковские депозиты относятся к финансовым вложениям.

Все затраты на приобретение финансовых вложений независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений.

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделять на две группы:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость;
- финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежегодно перед составлением годовой отчетности.

При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

В случае выявления признаков обесценения финансовых вложений, таких как:

- появление у организации-эмитента ценных бумаг, имеющихся в собственности Общества, либо у ее должника по договору займа признаков банкротства, либо объявление его банкротом;
- отсутствие или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов или дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем

Общество проводит проверку (тест).

В случае, если результаты проверки подтверждают устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Указанный резерв создается за счет финансовых результатов Общества.
Общество не осуществляет расчет оценки займов по дисконтированной стоимости.

2.4 Дебиторская задолженность

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о дебиторской задолженности производится в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности дебиторская задолженность отражается за вычетом резерва сомнительных долгов.

Обществом создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резерва на прочие расходы. Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

2.5 Порядок составления отчета о движении денежных средств

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о денежных средствах и денежных эквивалентах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету *«Отчет о движении денежных средств»* (ПБУ 23/2011).

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

2.6 Заемные средства

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о расходах по полученным кредитам и займам производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету *«Учет расходов по займам и кредитам»* (ПБУ 15/2008).

Начисление процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), производится равномерно (ежемесячно) независимо от условий предоставления займа (кредита). Дополнительные расходы по займам и кредитам включаются в состав прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они осуществлены.

2.7 Аренда (Лизинг)

При сдаче имущества в аренду объекты учета аренды классифицируются Обществом в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды на дату, указанную в п. 6 ФСБУ 25/2018. Данная классификация производится Обществом по каждому договору аренды.

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 (основание - п. 11 ФСБУ 6/2020).

Доходы по операционной аренде признаются равномерно ежемесячно.

Объекты учета неоперационной (финансовой) аренды учитываются Обществом в соответствии с пунктами 32 - 40 ФСБУ 25/2018.

2.8 Кредиторская задолженность

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о кредиторской задолженности производится в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

2.9 Доходы и расходы, финансовые результаты

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о доходах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету *«Доходы организации»*.

К доходам от обычных видов деятельности относятся:
Доходы от сдачи имущества в аренду.
Все остальные доходы признаются прочими.

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности информации о расходах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету *«Расходы организации»*.

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, понесенные в связи с предоставлением за плату во временное пользование активов по договорам аренды.

Общехозяйственные расходы, собираемые на счете бухгалтерского учета 26, до даты ввода объекта в эксплуатацию, ежемесячно относятся в состав капитальных затрат по строительству МФК по статье – затраты на содержание Застройщика. После ввода объекта в эксплуатацию общехозяйственные расходы признаются в полном объеме в управленческих расходах отчетного периода.

Расходы на содержание объектов недвижимости, предоставляемых в аренду, собираются на счете 20 «Основное производство» и формируют себестоимость услуг по аренде за отчетный период.

Формирование конечного финансового результата - бухгалтерской прибыли (убытка) за отчетный год, включая определение прибыли (убытка) от обычных видов деятельности и финансового результата по прочим доходам и расходам, - производится на основании бухгалтерского учета всех фактов хозяйственной жизни и оценки статей бухгалтерского баланса по правилам, принятым федеральными стандартами бухгалтерского учета и учетной политикой.

Чистая прибыль отчетного года представляет собой конечный финансовый результат, выявленный за отчетный период, за минусом причитающихся за счет прибыли установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации налогов и иных аналогичных обязательных платежей.

2.10 Расчеты по налогу на прибыль

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о расчетах по налогу на прибыль производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету *«Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»* ПБУ 18/02.
В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто.
Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

2.11 Порядок определения величины оценочных обязательств (п. 17 ПБУ 8/2010)

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков за фактически отработанное время определяется ежегодно, на последний день года, исходя из количества дней неиспользованного отпуска по всем сотрудникам на указанную дату (данные предоставляются кадровой службой).Резерв при этом рассчитывается как сумма оплаты отпусков работников за фактически отработанное время на дату расчета и сумма страховых взносов на ОПС, ОСС на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, ОМС, а также взносов по травматизму. Сумма расходов на оплату предстоящих отпусков рассчитывается исходя из средней заработной платы, рассчитанной по каждому сотруднику. Резерв по оплате отпусков отражается на счете 96. За счет этого резерва осуществляются выплата сотрудникам отпускных за фактически отработанное время, компенсации за неиспользованные ими дни отпуска, а также уплата исчисленных с данных сумм страховых взносов.

При наличии судебных разбирательств, обязательство образуется на сумму предполагаемых денежных выплат по оценке специалиста, представляющего интересы Общества в суде.

2.12 Нематериальные активы

В связи с началом применения с 01.01.2024 ФСБУ 14/2022 в бухгалтерский баланс на 31.12.2024 внесены корректировки показателей по графе «на 31 декабря 2023г.

Показатель	Строка	Данные баланса на 31.12.23	Изменения	Данные баланса на 31.12.24
Нематериальные активы	1110	0	13 527	13 527
Отложенные налоговые активы	1180	306 413	2 712	309 125
Прочие внеоборотные активы	1190	13 530	(13 530)	0
Прочие оборотные активы	1260	35	(35)	0
ИТОГО:	-	319 978	2 674	322 652

Стоимость нематериальных активов определяется в соответствии с фактическими затратами на приобретение.

Срок использования нематериальных активов устанавливается в зависимости от возможностей и задач их создания и применения (от 3 до 10 лет). Способ амортизации линейный.

2.13. Уровень существенности показателей отчетности и ошибок:

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 10%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

2.14. Исправление отчетности

Обществом произведен пересчет сравнительных показателей Бухгалтерской отчетности с целью исправления ошибок в Бухгалтерском балансе Общества на 31.12.2023г.:

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2023 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	-	13 527	13 527
Основные средства	1150	55 920	(4 668)	51 252
Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 134 591	(990 434)	5 144 157
Отложенные налоговые активы	1180	306 413	2 712	309 125
Прочие внеоборотные активы	1190	13 530	(13 530)	-
Итого по разделу I	**1100**	**6 510 453**	**(992 392)**	**5 518 061**
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Прочие оборотные активы	1260	35	(35)	-
Итого по разделу II	**1200**	**557 043**	**(35)**	**557 008**
БАЛАНС	**1600**	**7 067 497**	**(992 428)**	**6 075 070**
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Переоценка внеоборотных активов	1340	2 191 035	(2 191 035)	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(674 562)	956 716	282 154
Итого по разделу III	**1300**	**1 533 983**	**(1 234 319)**	**299 664**
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Отложенные налоговые обязательства	1420	146 347	241 891	388 238
Итого по разделу IV	**1400**	**4 994 072**	**241 891**	**5 235 963**
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
БАЛАНС	**1700**	**7 067 497**	**(992 428)**	**6 075 070**

В Отчете о финансовых результатах за 2023 год:

Коммерческие расходы	2210	0	1 204 843	1 195 933
Прибыль (убыток) до налогообложени	2300	-195 207	1 000 726	1 195 933
Налог на прибыль (2410), Отложенный налог на прибыль (2412)	2410, 2412	38 105	-201 082	-239 187
Чистая прибыль (убыток)	2400	-157 102	799 644	956 746
Совокупный финансовый результат периода	2500	-157 168	799 614	956 782

3 Основные показатели деятельности Общества

Раскрытие информации об отдельных показателях Отчета о финансовых результатах

Общество является собственником помещений в Многофункциональном комплексе «Краснопрудный». Общая площадь помещений в собственности– 22 648,9 кв.м. Общество сдает помещения в аренду. Заключены долгосрочные договоры аренды.

3.1. Доходы и расходы от обычных видов деятельности

В составе доходов от обычных видов деятельности отражены доходы от сдачи в аренду имущества:

Показатель	Выручка (без НДС) за 2024 год	Себестоимость (без НДС) за 2024 год	Выручка (без НДС) за 2023 год	Себестоимость (без НДС) за 2023 год
Сдача в аренду имущества, в том числе:	419 294	(227 537)	387 957	(164 316)
Постоянная часть	389 163	–	364 385	–
Переменная часть	30 131	–	23 572	–
ИТОГО	419 294	(227 537)	387 957	(164 316)

3.2 Расходы от обычных видов деятельности

Структура расходов, связанные с оказанием услуг

Статья затрат	2024	2023
Амортизация	(50 177)	(52 430)
Аренда земельного участка	(3 249)	(3 249)
Коммунальные расходы	(47 852)	(37 715)
Малоценное оборудование и запасы	-	0
Материальные расходы	(94)	(6 970)
Налог на имущество	(27 398)	(24 484)
Охрана имущества	(9 642)	(8 692)
Оплата труда	(323)	(295)
Прочие затраты	(89)	(495)
Расходы, связанные с приобретением права на использование программ для ЭВМ	0	(5 475)
Ремонт основных средств	(909)	(1 955)
Страхование имущества	(4 714)	(1 679)
Страховые взносы	(98)	(91)
Техническая документация	(317)	(372)
Услуги по поиску арендаторов	0	(587)
Эксплуатационные расходы	(82 675)	(19 826)
ИТОГО	**(227 537)**	**(164 316)**

Структура управленческих расходов

Статья затрат	2024	2023
Аренда нежилого помещения	(63)	(60)
Аудиторские услуги	(975)	0
Материальные расходы	(3)	0
Расходы связанные с приобретением ЭВМ	(6)	(6)
Оплата труда	(10 881)	(10 376)
Страховые взносы	(1 943)	(1 858)
Страхование имущества	(7)	(3)
Прочие	(49)	(27)
ИТОГО	**(13 934)**	**(12 330)**

Управленческие расходы ежемесячно в полном объеме списываются на счет «Продажи».

3.3. Прочие доходы и расходы

Вид дохода/расхода	Сумма дохода		Сумма расхода	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Проценты к получению/уплате	6 955	53 003	(716 708)	(460 610)

Вид дохода/расхода	Сумма дохода		Сумма расхода	
	2024	2023	2024	2023
Возмещение ущерба	-	420	-	-
Компенсация затрат по электроэнергии	0	0	0	0
Курсовые разницы	0	0	(13)	(21)
Оплата труда, не учитываемая в целях налогообложения	-	-	(201)	-
Резервы по сомнительным долгам	-	-	(227 519)	-
Переоценка инвестиционной недвижимости	1 100 555	1 195 933	0	0
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	731	6 591	-	-
Прочие внереализационные доходы (расходы)	4 162	1 472	(10 240)	(5 111)
Расходы на услуги банков	-	-	(3 640)	(2 236)
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	-	-	(33)	(24)
ИТОГО	**1 105 448**	**1 204 843**	**(241 646)**	**(7 821)**

4 Пояснения к показателям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

4.1 Наличие и движение основных средств

По строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса отражены вложения во внеоборотные активы, техническое и инженерное оборудование, инженерные сети и технические помещения многофункционального комплекса «Краснопрудный», которые поставлены на отдельный кадастровый учет после ввода объекта в эксплуатацию. Раскрытие информации представлено в пояснениях таблица № 2.1 «Наличие и движение основных средств».

По состоянию на 31.12.2024 г. у Общества отсутствуют объекты основных средств с ненулевой ликвидационной стоимостью, поскольку:

- не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

- ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной или не может быть определена;

Признаков обесценения объектов основных средств не выявлено, корректировка балансовой стоимости не проводится.

4.2 Наличие и движение доходных вложений в материальные ценности

По строке «Доходные вложения в материальные ценности» бухгалтерского баланса отражена инвестиционная недвижимость в виде многофункционального комплекса «Краснопрудный» (помещения которого сдаются в аренду), а также оборудование и мебель, которой укомплектована гостиница в МФК.

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.

Информация об доходных вложениях в инвестиционную недвижимость раскрыта в табличных пояснениях к отчетности (табл. 2.1 «Наличие и движение основных средств»).

4.3. Информация о наличии на начало и конец отчетного периода и о движении в течение отчетного периода запасов представлена в таблице № 4.1 «Запасы» табличных пояснений.

При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по себестоимости каждой единицы.

Фактическое наличие подтверждено данными инвентаризации. Признаки обесценения запасов не выявлены.

Авансы, предварительная оплата, уплаченные в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности по строке «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

4.4. Раскрытие информации о наличии на начало и конец отчетного периода и о движении в течение отчетного периода дебиторской и кредиторской задолженности приведено в таблице 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» табличных пояснений.

Строка 5504 таблицы 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» на конец 2024 г. в размере 219 754 тыс. руб. включает в себя проценты по договору займа, выданным со сроком погашения до 31.12.2026 г. На эту сумму создан резерв по сомнительной дебиторской задолженности в размере 219 754 тыс.руб.

Строка 5554 таблицы 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» на конец 2024 г. в размере 466 120 тыс. включает в себя:

- обеспечительные платежи в размере 14 087 тыс. руб. полученные по долгосрочным договорам аренды,
- собственный вексель Общества на сумму 452 033 тыс. руб., выданный подрядчику со сроком погашения по предъявлении, но не ранее 14.08.2028г.

Строка 5555 таблицы 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» на конец 2024 г в размере 25 785 тыс. включает в себя авансовые платежи по договору аренды с ООО «Гранд Отель» за 2026 год.

Сомнительная дебиторская задолженность по итогам инвентаризации не выявлена, основания для создания резерва сомнительных долгов отсутствуют.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

4.5. Финансовые вложения состоят из выданных коммерческим организациям займов.

Проценты за пользование заемными средствами признаются в составе дебиторской задолженности.

Займы, выданные со сроком погашения свыше 12 месяцев отражены по строке 1170 «Финансовые вложения».

Вид вложения	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22	Ставки процентов
Займы выданные	-	171 484	-	6,2 - 10,6
итого	**-**	**171 484**	**-**	

Займы выданные со сроком погашения менее 12 месяцев отражены по строке 1240 «Финансовые вложения».

Вид вложения	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22	Ставки процентов
Займы выданные	-	-	848 827	6,2 - ключевая ставка+0,1%
Депозитные счета	-	10 300	-	
итого	**-**	**10 300**	**848 827**	

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отсутствуют.
Резерв по обесценение финансовых вложений не создан, поскольку признаков обесценения финансовых вложений не выявлено.

4.6 Кредиты и займы полученные

Обществом с ПАО Сбербанк заключен договор № 4637 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14 февраля 2018 года для финансирования затрат по проекту строительства многофункционального комплекса «Краснопрудный» по адресу: г. Москва, ЦАО, Красносельский район, Краснопрудная ул., вл.12, стр.1
Период действия лимита с 14 февраля 2018 года по 27 декабря 2019 года.
Сумма лимита – 2 687 373 (Два миллиарда шестьсот восемьдесят семь миллионов триста семьдесят три) тысячи рублей. Лимит выбран в полном объеме.
Задолженность по кредиту погашается ежеквартально по графику до 13 февраля 2028 года.
По состоянию на 31.12.2024 задолженность по кредиту отражена в составе долгосрочных обязательств по строке 1410 «Заемные средства» в размере 1 534 394 тыс. руб. и в составе краткосрочных обязательств по строке 1510 «Заемные средства» в размере 5 843 тыс. руб. по начисленным процентам по кредиту.
Оплата процентов банку осуществляется ежеквартально.

Просроченная задолженность по кредитным обязательствам отсутствует.
По требованию Кредитора (ПАО Сбербанк России) все краткосрочные займы, полученные Обществом от третьих лиц, переоформлены в 2018г. в долгосрочные с датой погашения не ранее 15 августа 2028 года.
Проценты по кредитам и займам, признанные в составе прочих расходов:
2024г.- 716 708 тыс рублей
2023г.- 460 610 тыс рублей
2022г. - 456 539 тыс. рублей.

4.7 Информация о связанных сторонах и операциях с ними

Информация о связанных сторонах

Полное наименование (имя) юридического лица - связанной стороны или физического лица - связанной стороны	Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений со связанными сторонами

ООО «РАССВЕТ»	Участие в уставном капитале Общества 100%	Общество контролируется юридическим лицом
Семенова Тамум Шальмиевна	Участник Общества ООО «РАССВЕТ» - 80%	Общество контролируется физическим лицом
Захаряев Эдуард Рашбилович	Участник Общества ООО «РАССВЕТ» - 20%	На Общество оказывается значительное влияние физическим лицом
Пейсахов Николай Даниилович	Генеральный директор	Единоличный исполнительный орган
ООО «ПКФ ИНТЕРЬЕР»	Компании, в которых руководитель также является действующим руководителем	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же физическим лицом
ООО «СЕЗАР ГРУПП»	Компании, в которых руководитель также является действующим руководителем	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же физическим лицом
ОАО ИЗДАТЕЛЬСТВО «ЭНЕРГОАТОМИЗДАТ»	Компании, в которых руководитель также является действующим руководителем	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же физическим лицом
ООО «ЭСТЕЙТ»	Компании, в которых руководитель также является действующим руководителем	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же физическим лицом
Нисанов Сергей Равашиевич	Руководитель, контролирующего юридического лица	На Общество оказывается значительное влияние физическим лицом

Бенефициарный владелец Общества - Семенова Тамум Шальмиевна ИНН 502987433694 дата рождения 27.07.1960г.

Связанная сторона	**Вид операции**	**Данные за 2024 г.**			**Данные за 2023г.**		
		Объем операции	**Условия и сроки завершения расчетов**	**Сальдо расчетов на 31 декабря 2024г. (+ дебиторская - кредиторская)**	**Объем операции**	**Условия и сроки завершения расчетов**	**Сальдо расчетов на 31 декабря 2023г. (+ дебиторская; - кредиторская)**
1. С юридическими и физическими лицами, которые контролируют или оказывают значительное влияние на Общество							
ООО «РАССВЕТ»	Долгосрочные договора займа	3 490		195 709	3 490		192 220
	Основной долг	-	Не позднее 15.08.2028г	167 524	-	Не позднее 15.08.2028г	167 524
	Проценты по договору займа	3 490	Не позднее 15.08.2028г	28 186	3 490	Не позднее 15.08.2028г	24 696
Семенова Тамум Шальмиевна	Долгосрочные договора займа	602 179		1 650 414	103 906		1 048 255
	Основной долг	361 306	Не позднее 15.08.2028г	1 000 639	504 934	Не позднее 15.08.2028г	639 334
	Проценты по договору займа	240 874	Не позднее 15.08.2028г	649 775	394 755	Не позднее 15.08.2028г	408 901
	Договор аренды помещения	20	Ежемесячно	20	60	Ежемесячно	20
Захаряев Эдуард Рашбилович	Долгосрочные договора	146 045		380 361	222 311		234 316

	займа						
	Основной долг	90 326	Не позднее 15.08.2028г	225 160	126 233	Не позднее 15.08.2028г	134 833
	Проценты по договору займа	55 718	Не позднее 15.08.2028г	155 201	96 077	Не позднее 15.08.2028г	99 482

Займы привлечены на условиях выплаты процентов в размере 0-17,74% годовых. Денежная выплата процентов по условиям договоров осуществляется одновременно с выплатой основного долга.
Проценты за пользование займами начисляются ежемесячно и признаются в прочих расходах отчетного периода.
По операциям со связанными сторонами сомнительная или безнадежная дебиторская задолженность не выявлена, просроченная кредиторская задолженность отсутствует.
Расчеты денежными средствами со связанными сторонами в отчетном периоде не осуществлялись.

Вознаграждение по основному управленческому персоналу

Наименование статьи	2024 год	2023 год
Сумма вознаграждения, выплачиваемых основному персоналу, в совокупности, в том числе по видам выплат:	381	372
а) краткосрочные вознаграждения	381	372
оплата труда	300	297
отчисления во внебюджетные фонды	81	76
выплаты на основе участия в уставном капитале (дивиденды)	-	-
б) долгосрочные вознаграждения	-	-

Налоги, с начисленного вознаграждения основному управленческому персоналу исчислены и уплачены в бюджет.
Дивиденды участникам общества в 2024 году не начислялись и не выплачивались.

4.8. Отчет о движении денежных средств
Отчет о движении денежных средств характеризует наличие, поступление и расходование денежных средств и денежных эквивалентов в Обществе в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.
Займы и векселя, относятся в соответствии с учетной политикой Общества к финансовым вложениям.
В отчетном периоде операции в валюте не осуществлялись.
К денежным потокам организации не относятся и, соответственно, не отражены следующие хозяйственные операции:
- движение денежных средств внутри организации - снятие наличных денежных средств с расчетного счета в банке;
- перечисление денег с одного банковского счета организации на другой.
В Отчете о движении денежных средств свернуто отражаются суммы НДС, полученные в составе поступлений от покупателей, перечисленные поставщикам и в бюджет. Итоговая сумма НДС за период январь-декабрь 2024 отражена по строке 4119 «Прочие поступления» и составляет 42 423 тыс. руб.
Денежные эквиваленты в отчетном периоде отсутствуют.

Структура прочих поступлений (строка 4119)

Статья поступлений	2024	2023
НДС свернуто	42 423	14 527
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (свернуто поступления и возврат ООО «Сити Строй», ООО «Техноград Норд»)	3 621	-

Выплата % банком, начисленных на остаток по счету	4 157	1 105
Прочее	2 034	280
Итого	52 234	17 110

Структура прочих платежей (строка 4129)

Статья платежи	2024	2023
Налог на имущество	26 670	70 854
Платежи по аренде земельного участка	2 987	5 017
Возврат обеспечительного платежа	3 105	4 726
Оплата услуг банка	3 637	2 049
Страхование имущества	1 028	3 917
Прочее	2 865	3 234
Итого	40 292	89 797

4.9. Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке ПБУ 18/02

Показатель	2024 г.	2023 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения по данным бухгалтерского учета	331 872	1 000 726
Сумма условного (дохода)/расхода по налогу на прибыль (20% от предыдущего показателя)	179 670	(201 082)
Постоянные налоговые (активы)/обязательства в т.ч.	13 253	937
Прочие, не принимаемые в налоговом учете расходы	13 253	937
Отложенные налоговые активы в т.ч.:	588 058	309 125
Разница в моменте признания стоимости основных средств для целей бухгалтерского и налогового учета	*10 456*	*6 020*
Оценочные обязательства и резервы	*362*	*167*
Убыток налогового учета прошлых лет	*517 964*	*300 219*
Резервы сомнительных долгов	*56 880*	
Расходы будущих периодов	*2 397*	*2 719*
Отложенные налоговые обязательства в т.ч.:	(487 501)	(388 238)
Разница в моменте признания стоимости основных средств для целей бухгалтерского и налогового учета	*(49 689)*	*(20 758)*
Доходные вложения в материальные ценности	*(435 762)*	*(364 772)*
Доходы будущих периодов	*(8)*	*(3)*
Нематериальные активы	*(2 041)*	
Результат от прочих операций межотчетного периода	-	*(30)*
Текущий налог на прибыль	-	-
Чистая прибыль (убыток)	511 542	799 614

С 1 января 2025 года налоговая ставка по налогу на прибыль повышена с 20% до 25% (ст. 284 НК РФ в редакции Федерального закона от 12 июля 2024 г. № 176-ФЗ).

В бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31 декабря 2024 года ОНА и ОНО отражены с

учетом пересчета.

Числящиеся в бухгалтерском учете ОНА и ОНО по состоянию на 31 декабря 2024 года пересчитаны по новой ставке, а возникшие в связи с пересчетом разницы отнесены на счет 99 «Прибыли и убытки» в соответствие с п. п. 14, 15 ПБУ 18/02:

тыс. руб.

Операция	Дебет	Кредит	Сумма
Отражена положительная разница в связи с пересчетом отложенного налогового актива	09	99	117 612
Отражена положительная разница в связи с пересчетом отложенного налогового обязательства	99	77	97 500

4.10. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.

Обществом признаются оценочные обязательства на оплату отпусков.

Оценочные обязательства	2024 год	2023 год
Резерв ежегодных отпусков по вознаграждениям	1 220	703
Резерв ежегодных отпусков по страховым взносам	228	134

Иных оценочных обязательств, способных существенного повлиять на финансовый результат в бухгалтерской отчетности за 2024г. Обществом не установлено.

Условные факты хозяйственной деятельности, подлежащие раскрытию в отчетности отсутствуют.

4.11.. Обеспечения, залоги, поручительства выданные

Наименование обязательства	Номер и дата договора	предмет залога/поручительства	Лицо, которому выдано обязательство	Лицо, за которое выдано обязательство	Размер ответственности (залоговая стоимость тыс. руб.)	Срок действия (окончания действия)	Основное обязательство, в обеспечение которого заключен договор
Залог	Договор залога имущественных прав № 4637-ИП1 от 06.03.2018	имущественные права (требование), возникающие у Общества в будущем на основании договоров аренды земельного участка и генерального подряда на строительство многофункционального комплекса "Краснопрудный" по адресу Москва, ул. Краснопрудная, влад. 12, стр.1	ПАО "Сбербанк России"	собственные кредитные обязательства перед ПАО "Сбербанк России"	2 712 927	13.02.2028	Договор об открытии не возобновляемой кредитной линии № 4637 от 14.02.2018
Ипотека	Договор Ипотеки № 4637/И от 14.02.18	Право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Краснопрудная, влад. 12, стр.1	ПАО "Сбербанк России"	собственные кредитные обязательства перед ПАО "Сбербанк России"	2 641 380	13.02.2028	Договор об открытии не возобновляемой кредитной линии № 4637 от 14.02.2018
Поручитель ство	Договор поручительства № 38В0291/П2 от 27.09.2021	Исполнение должником ООО «Сити Строй» всех обязательств по кредитному договору	ПАО "Сбербанк России"	ООО "СИТИ СТРОЙ"	401 143	14.09.2030	Договор об открытии не возобновляемой кредитной линии № 38В0291 от 15.09.2021
Ипотека	Договор последующей ипотеки № 38В0291/И1 от 27.09.2021	Исполнение должником ООО «Сити Строй» всех обязательств по кредитному договору	ПАО "Сбербанк России"	ООО "СИТИ СТРОЙ"	3 816 608	14.09.2030	Договор об открытии не возобновляемой кредитной линии № 38В0291 от

							15.09.2021
Залог	Договор залога № 4637-32	Движимое имущество многофункционального комплекса "Краснопрудный" по адресу Москва, ул. Краснопрудная, влад. 12, стр.1	ПАО "Сбербанк России"	собственные кредитные обязательства перед ПАО "Сбербанк России"	101 719	13.02.2028	Договор об открытии не возобновляемой кредитной линии № 4637 от 14.02.2018

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных негативных событий по обеспечению обязательств по выданным залогам и поручительствам, а также по возврату кредитных средств заемщиками. Обязательства заемщиками исполняются своевременно и в полном объеме.

4.12. Раскрытие информации на забалансовых счетах

На счете 008 – «Обеспечения обязательств и платежей полученные» отражены обеспечительные платежи, полученные в рамках договоров аренды.

Вид обеспечения	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
Обеспечительные платежи по договору аренды	16 904	15 213	560 116

5 Прочая информация

5.1. Информация о рисках

В деятельности Обществу приходится учитывать различные факторы риска, многие из которых являются общими для всех предпринимателей в современном российском обществе. К их числу относятся всевозможные политические, валютно-финансовые, инвестиционные и прочие глобальные риски.

Экономическая среда существенно влияет на хозяйственную деятельность Общества и его финансовое положение. Руководство полагает, что им принимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса Общества в современных условиях, сложившихся в бизнесе и экономике. Тем не менее, сложно предсказать эффекты, которые могут возникнуть в результате сложившейся экономической ситуации, и текущие ожидания оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Угрозы, связанные с военными конфликтами, а также последующим расширением санкций в отношении РФ, отдельных граждан РФ могут стать причинами возможного снижения объема продаж, повышения расходов, или других негативных последствий. Настоящая отчетность сформирована в условиях высокой неопределенности в отношении развития сложившейся ситуации и возможных политико-экономических последствий.

Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих событий, оценить последствия, которых в денежном выражении на настоящий момент не представляется возможным. Руководство Общества продолжает отслеживать потенциальное влияние и принимает все возможные меры, чтобы смягчить любые негативные последствия.

На дату формирования годовой бухгалтерской отчетности текущие расходы по сравнению с прошлым годом увеличены незначительно, обязательства перед кредиторами, бюджетом Обществом своевременно исполняются. Заработная плата сотрудникам выплачивается на основании условий трудовых договоров своевременно, сокращение персонала не планируется.

В настоящее время в целях обеспечения устойчивого развития и улучшения качества принятия решений в Обществе существует система управления рисками, что позволяет не только улучшать

качество управленческих решений в целом, но и стабилизировать рост показателей эффективности и повышать конкурентоспособность Общества.

Инфляционный риск
Данный риск может привести к росту расходов Общества, в частности на оплату товарно-материальных ценностей, удорожанию работ и услуг подрядчиков. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами, Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменениям (оптимизация расходов, принятие мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности). При необходимости привлечь дополнительное финансирование.

Риск ликвидности
При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально может быть подвержено риску ликвидности, который связан с возможностью Общества в полном объеме на отчетную дату погасить имеющиеся финансовые обязательства.

Цель управления риском заключается в постоянном сохранении уровня ликвидности, достаточным для своевременного погашения Обществом своих обязательств. Для этого проводятся тесты на обесценение активов, формируются оценочные обязательства в виде резервов на предстоящие отпуска работников, прочие резервы.

Кредитный риск
Кредитный риск - риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполнят свои обязательства. Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельности (прежде всего, в отношении дебиторской задолженности). В ответ на указанный риск Общество применяет контрольные процедуры, направленные на своевременность создания резервов по сомнительным долгам, систематический мониторинг расчетов с контрагентами.

Социальные риски
Основными причинами социальных рисков могут быть задержки заработной платы, угроза безработицы.
Социальные риски минимизированы: заработная плата и гарантированные компенсационные выплаты работникам Общества выплачивается без задержек и в полном объеме. Общество создает резерв на оплату отпусков.

Правовые риски
Риски, связанные с изменением налогового законодательства, заключаются в увеличении себестоимости производимой продукции в случае увеличения налоговых ставок и введения дополнительного налогообложения. Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества и способным отрицательно повлиять на результаты его деятельности отсутствуют.

5.2 Информация о непрерывности деятельности

	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
Чистые активы	811 206	299 664	(499 950)

В 2024 году Общество имеет положительные чистые активы.

5.3. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия отсутствуют.

5.4. Информация по отчетным сегментам

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010).

5.5. Информация по прекращаемой деятельности

Организацией не принималось решений о прекращении деятельности по выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02). Прекращаемые операции отсутствовали.

5.6. Государственная помощь

Общество не получает государственную помощь, бюджетные средства, бюджетные кредиты.

Генеральный директор **Николай Даниилович Пейсахов**

13 февраля 2025 года