

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
Закрытого акционерного общества «ТЭК-Недвижимость»
за 2024 год**

г. Москва

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована согласно действующим в Российской Федерации правилам бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика Общества сформирована из допущений, предусмотренных п. 5 Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008). Общество самостоятельно определяет детализацию показателей по статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах. При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующей строки бухгалтерской отчетности за отчетный период составляет не менее 5 процентов.

Все стоимостные показатели в таблицах представлены в тысячах рублей.

Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

Раздел 1. Сведения об Обществе.

Полное наименование юридического лица: Закрытое акционерное общество «ТЭК-Недвижимость».

Сокращенное наименование юридического лица: ЗАО «ТЭК-Недвижимость».

Организационно-правовая форма: Акционерное общество.

Адрес местонахождения: 107045, РФ, г. Москва, Последний пер., д. 22.

Телефон: (495) 730-00-79.

Электронная почта: 7702336639@mail.ru.

Сведения об образовании юридического лица:

ЗАО «ТЭК-Недвижимость» (далее – Общество) зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 2 по Центральному административному округу по г. Москве 24 сентября 2002 года, основной государственный регистрационный номер - 1027702004725, свидетельство о государственной регистрации юридического лица - серия 77 № 004200488. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) - 7702336639. Код причины постановки на учет (КПП) - 770201001.

Уставный капитал Общества составляет 31 863 000 (Тридцать один миллион восемьсот шестьдесят три тысячи) рублей и разделен на 31 863 (Тридцать одну тысячу восемьсот шестьдесят три) обыкновенных именных акции номинальной стоимостью 1000 (Одной тысячи) рублей каждая. Уставный капитал «ТЭК-Недвижимость» оплачен полностью. Все акции Общества принадлежат единственному учредителю - Акционерному обществу «Лизинговая компания «ТЭК» (сокращенное наименование – АО «ЛК «ТЭК»).

Ведение реестра акционеров осуществляет АО «НРК - Р.О.С.Т.» (ИНН 7726030449) по договору № ДП/КР/0900/2014 от 29.09.2014 г.

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание акционеров;
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

05.07.2023 г. генеральным директором Общества избран Габдрахманов Ринат Ирекович. Решением единственного акционера № 1 от 11.06.2024 г. продлены его полномочия с «05» июля 2024 года по «04» июля 2025 года.

Описание деятельности Общества.

ЗАО «ТЭК-Недвижимость» ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации. Основным видом деятельности общества является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Численность сотрудников организации.

| Наименование показателя | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Списочная численность | 6 | 10 | 10 |
| Среднесписочная численность | 5 | 10 | 10 |

Сведения об аудиторе.

На 2024 год утвержден аудитор Общества – Общество с ограниченной ответственностью «Научно-консалтинговый центр «Аудитор-Ч» (Сокращенное фирменное наименование – ООО «НКЦ «Аудитор-Ч») решением единственного акционера № 1 от 11.06.2024 г. Адрес места нахождения согласно ЕГРЮЛ – 423810, Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул. Академика Рубаненко, д. 3. (ИНН 1650026671, КПП 165001001, ОГРН 1021602019020). Является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», свидетельство № 4287 от 22.06.2012 г., основной регистрационный номер - 11206020251.

Раздел 2. Учетная политика.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета утверждена Приказом № 1/БУ/2022 от 17.12.2021 г. Существенные способы ведения бухгалтерского учета в Обществе следующие:

Организационные положения.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе возложено на главного бухгалтера. Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С: Бухгалтерия предприятия. Бухгалтерский учет ведется методом двойной записи.

Для оформления фактов хозяйственной жизни используются унифицированные формы первичных учетных документов. При отсутствии унифицированных форм применяются формы документов, разработанные Обществом и содержащие обязательные реквизиты, указанные в ч. 2 ст. 9 Федерального закона "О бухгалтерском учете".

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н.

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению генерального директора Общества в случаях, когда проведение инвентаризации обязательно, и в порядке, определенном Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 № 49.

Основные средства и капитальные вложения.

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Принятие ОС к учету.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 N 07-01-09/68312)

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020).

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 15 процентов первоначальной стоимости основного средства.

(Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020).

При принятии к учету объекта ОС в бухгалтерском учете определяются следующие элементы амортизации (п. 37 ФСБУ 6/2020):

- 1) срок полезного использования;
- 2) ликвидационная стоимость;
- 3) способ начисления амортизации.

Срок полезного использования ОС.

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). Ожидаемый период эксплуатации объекта ОС с учетом производительности или мощности определяется на основании классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

Приобретение ОС, бывших в эксплуатации.

В бухгалтерском учете приобретенные ОС, бывшие в эксплуатации, учитываются не по остаточной стоимости, указанной в документах поставщика, а по сумме фактических затрат организации на их приобретение. Стоимость ОС погашается посредством начисления амортизации (п. 27 ФСБУ 6/2020) в течение срока их полезного использования (п. 8 ФСБУ 6/2020), определяемого в соответствии с п. п. 9 ФСБУ 6/2020.

При принятии к учету объекта ОС в бухгалтерском учете определяются следующие элементы амортизации (п. 37 ФСБУ 6/2020):

- 1) срок полезного использования;
- 2) ликвидационная стоимость;
- 3) способ начисления амортизации.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 15 % соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом (Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020).

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- здания;
- сооружения;
- машины и оборудование (кроме офисного);
- офисное оборудование;

- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- земельные участки;
- другие виды ОС.

Учет ОС после признания в бухгалтерском учете. Переоценка ОС.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Объекты инвестиционной недвижимости учитываются по переоцененной стоимости (Основание: п. п. "б" п. 13 ФСБУ 6/2020). Общество проводит проверку объектов инвестиционной недвижимости на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов" (Основание: п. 38 ФСБУ 6/2020).

Общество проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов" (Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020).

Амортизация ОС.

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 (Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020). По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом. (Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020).

Ликвидационная стоимость

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена (Основание: п. 31 ФСБУ 6/2020)

Уровень существенности для ликвидационной стоимости устанавливается:

- для основных средств, находившихся в эксплуатации на момент перехода на ФСБУ 6/2020 – 10% к балансовой стоимости;
- для вновь приобретенных основных средств – 10% к первоначальной стоимости.

Списание ОС с учета.

Объекты ОС, выведенные из эксплуатации, по которым принято решение о ликвидации (демонтаже), списываются с бухгалтерского учета. Остаточная стоимость таких ОС относится на прочие расходы организации. До момента фактической ликвидации (демонтажа) данное имущество в целях обеспечения его сохранности учитывается за балансом. Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов (Основание: п. 44 ФСБУ 6/2020).

Переходные положения.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета) (Основание: п. 26 ФСБУ 26/2020).

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 Общество не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства" (Основание: п. 49 ФСБУ 6/2020).

Сырьё и материалы.

С 2021 г. Общество применяет положения ФСБУ 5/2019 «Запасы», в том числе и в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Общество учитывает запасы, предназначенные для управленческих нужд, в общем порядке, списывая их стоимость на расходы не на дату приобретения, а, как и ранее, при отпуске их в эксплуатацию. Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. При списании материалов и товаров оценка производится по себестоимости каждой единицы.

Общество не приобретает запасы по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами. Соответственно, отсутствует необходимость определения справедливой стоимости (п. 14 ФСБУ 5/2019).

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонения в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются. ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

При отпуске материалов и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости. Последняя определяется, исходя из среднемесячной фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления за месяц.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, учитываемых в составе МПЗ, стоимость таких активов после их передачи в эксплуатацию принимается на забалансовый учет.

Незавершенное производство.

Незавершенное производство (затраты на выполнение работ, выручка по которым не признана) на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам.

Финансовые вложения.

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально. Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, признается существенным при наличии следующих условий:

- на текущую и предыдущую отчетные даты учетная стоимость финансовых вложений выше их расчетной стоимости на 30 процентов и более;
- расчетная стоимость на предыдущую отчетную дату на 30 и более процентов выше расчетной стоимости на текущую отчетную дату;
- отсутствуют свидетельства того, что расчетная стоимость на следующую отчетную дату окажется на 30 и более процентов выше расчетной стоимости на текущую отчетную дату;
- наблюдается снижение величины поступающих доходов на 30 и более процентов по сравнению с доходами на предыдущую отчетную дату (если поступление доходов в отчетном периоде предусмотрено условиями размещения).

При наличии перечисленных условий Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной и номинальной стоимостью учитывается в составе прочих доходов (расходов) в течение срока обращения ценных бумаг равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода.

При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО), что подразумевает списание ценных бумаг в последовательности их поступления. Стоимость выбывающих ценных бумаг определяется путем вычитания из суммы стоимости остатков ценных бумаг на дату предшествующей операции и стоимости поступивших за период с даты совершения предшествующей операции ценных бумаг стоимости остатка ценных бумаг на дату выбытия. Оценка ценных бумаг, находящихся в остатке на дату выбытия, производится по фактической стоимости последних по времени приобретения.

Депозитные вклады учитываются на счете 55 "Специальные счета в банках", субсчет 55-3 "Депозитные счета".

Резервы по сомнительным долгам.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям. При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

В случае наличия информации, подтверждающей с высокой степенью надежности отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

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.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам.

В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев. Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 3 000 000 руб.

Проценты (дисконт) по выданным векселям признаются равномерно в течение предусмотренного векселем срока выплаты полученных займы денежных средств. Проценты (дисконт) по выпущенным облигациям признаются равномерно в течение срока действия договора займа.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

Оценочные обязательства.

Общество формирует резерв по оплате предстоящих отпусков. Начисление резерва производится ежемесячно.

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков по состоянию на промежуточные отчетные даты и на 31 декабря отчетного года определяется по следующей формуле:

$$\text{ОценОбяз} = \text{СрЗар1} \times \text{Дн1} \times (1 + \text{СтВз1} / 100) + \text{СрЗар2} \times \text{Дн2} \times (1 + \text{СтВз2} / 100) + \dots + \text{СрЗар}i \times \text{Дн}i \times (1 + \text{СтВз}i / 100) + \dots + \text{СрЗар}n \times \text{Дн}n \times (1 + \text{СтВз}n / 100),$$

где

ОценОбяз - величина оценочного обязательства организации на соответствующую отчетную дату;

СрЗар i - средний дневной заработок i -го работника, исчисленный по состоянию на отчетную дату в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 № 922);

Дн i - количество календарных дней отпуска, на которые i -й работник имеет право по состоянию на отчетную дату;

СтВз i - суммарная ставка взносов во внебюджетные фонды (в процентах), применяемая к выплатам i -му работнику с 1-го числа следующего месяца;

n - количество работников на отчетную дату.

В случае если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.

Доходы и расходы.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются доходы от предоставления в аренду собственного и арендованного недвижимого имущества. В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода в качестве условно-постоянных списываются в себестоимость продаж (относятся в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90-8 "Управленческие расходы"). Расходы, учтенные на счете 20 "Основное производство", ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90-2 "Себестоимость", в полной сумме. Суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования, включаются в состав расходов будущих периодов с последующим равномерным включением в состав текущих расходов в течение срока действия договора страхования.

Аренда.

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Учет при получении имущества в аренду.

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства". Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей (Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018).

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом генерального директора.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);
- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду (Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018).

Если Общество принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи оно учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

Учет при передаче имущества в аренду.

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений. (Основание: п. п. 24, 32, 36, 41 ФСБУ 25/2018)

В целях определения чистой инвестиции в аренду в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения у поставщика для лизингополучателя (Основание: п. 33 ФСБУ 25/2018, Рекомендация БМЦ N P-133/2021-ОК ЛИЗИНГ). Предварительные платежи по неоперационной (финансовой) аренде, полученные до даты предоставления предмета аренды

арендатору, учитываются как авансы полученные. На дату предоставления предмета аренды они уменьшают чистую стоимость инвестиции, т.е. все взаимно обуславливающие активы и обязательства по одному договору оцениваются в сальдированной сумме, за исключением случаев, когда арендодатель не может произвести зачет по условиям договора. При досрочном получении текущих платежей порядок начисления процентов не меняется, если договором не предусмотрено соответствующее изменение графика платежей (Основание: п. п. п. п. 32, 33, 36, 37 ФСБУ 25/2018, Рекомендация БМЦ Р-134/2021-ОК Лизинг "Авансы по финансовой аренде").

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды (Основание: п. 42 ФСБУ 25/2018).

Переходные положения.

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г. (Основание: п. 51 ФСБУ 25/2018). В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" Общество по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются. При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях (Основание: п. п. 49 и 50 ФСБУ 25/2018).

Бухгалтерская отчетность.

Промежуточная бухгалтерская отчетность для представления органам управления, акционерам, кредиторам и иным заинтересованным пользователям составляется ежеквартально.

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 5% и более от валюты баланса. Показатели, составляющие менее 5% от валюты баланса, 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 показателя по группе статей отчетности за отчетный год не менее чем на 5%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

В отчете о финансовых результатах Общество показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в

следующих случаях:

- правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;
- доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения организации.

Свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:

- положительные и отрицательные курсовые разницы;
- прочие доходы от предоставления имущества в аренду и связанные с этим прочие расходы;
- прочие доходы от выбытия объектов основных средств и нематериальных активов и связанные с этим прочие расходы;
- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение ценных бумаг, под обесценение МПЗ, резервы сомнительных долгов);
- прочие доходы и расходы.

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости.

В случае соответствия указанным критериям в отчете о движении денежных средств в качестве денежных эквивалентов организации, в частности, указываются:

- депозиты до востребования;
- векселя крупных стабильных банков (в том числе беспроцентные).

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от текущих операций. Под краткосрочной перспективой понимается срок, не превышающий трех месяцев с момента приобретения финансовых вложений.

В 2022 г. в соответствии с приказом исполнительного директора были внесены изменения в учетную политику Общества, а именно:
- в связи с утверждением ФСБУ 6/2020 «Основные средства» согласно Приказу Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н, начиная с 01.01.2022 г., перейти на применение ФСБУ 6/2020 альтернативным способом согласно п. 49. При применении этого способа допускается не пересчитывать сравнительные показатели бухгалтерской отчетности в связи с переходом на применение нового стандарта (п. 49 ФСБУ 6/2020). В межотчетный период (предшествующий первому году применения ФСБУ 6/2020, т. е на 31.12.2021 г.) скорректировать состав объектов ОС и их балансовую стоимость, не включая накопленное обесценение в единовременную корректировку стоимости основных средств при переходе на ФСБУ 6/2020;

- в связи с утверждением ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» согласно Приказу Минфина России от 16.10.2018 г. № 208н, начиная с 01.01.2022 г., перейти на применение ФСБУ 25/2018, руководствуясь п. 49, 50, 51 ФСБУ 25/2018;

- при этом Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по

каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);
- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду (Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018).

Раздел 3. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса и забалансовым счетам.

3.1. Основные средства и незавершенное капитальное строительство (строка 1150 Баланса).

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020, утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 №204н.

Сведения о движении первоначальной стоимости и амортизации основных средств представлены в таблице 3.1.1.

Срок полезного использования основных средств был пересмотрен в связи с увеличением периода, в течение которого использование объектов основных средств будет приносить экономические выгоды Обществу и изменения намерений руководства в отношении использования объектов.

По результатам инвентаризации и при проведении проверки на обесценение основных средств инвентаризационной комиссией установлено, что признаков обесценения нет. Ликвидационная стоимость объектов основных средств признается равной нулю поскольку ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объектов основных средств не является существенной в соответствии с положениями учетной политики или невозможна к достоверному определению. Срок полезного использования основных средств, их ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации в 2024 г. не изменились. Выбытия основных средств в 2024 г. не было.

3.1.1. Наличие и движение основных средств

По строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса отражены следующие виды основных средств:

| Группа основных средств | Период | Первоначальная стоимость на начало года | Изменения за период | | | | | | | | | Первоначальная стоимость на конец года | Амортизация на конец года | Остаточная стоимость на конец года |
|--|--------|---|----------------------------|-------------------------------------|-------------|------------------|---------|------------------|---------------------------------------|-------------|----------------------|--|---------------------------|------------------------------------|
| | | | Амортизация на начало года | Остаточная стоимость на начало года | Поступление | Увеличение ст-ти | Выбытие | Уменьшение ст-ти | Корректировка ст-ти согл. ФСБУ 6/2020 | Амортизация | Списание амортизации | | | |
| Здания и сооружения | 2024 | 172 528 | (25 741) | 146 787 | | | | | | | (13 980) | 172 528 | (39 720) | 132 808 |
| | 2023 | 172 528 | (11 761) | 160 767 | | | | | | | (13 980) | 172 528 | (25 741) | 146 787 |
| | 2022 | - | - | - | 197 725 | | | (25 197) | | | (13 668) | (1 907) | 172 528 | (11 761) |
| Машины и оборудование (кроме офисного) | 2024 | 16 873 | (5 116) | 11 757 | | | | | | | (1 681) | 16 873 | (6 797) | 10 076 |
| | 2023 | 16 665 | (3 449) | 13 216 | 208 | | | | | | (1 667) | 16 873 | (5 116) | 11 757 |
| | 2022 | 4 220 | (1 885) | 2 335 | 12 445 | | | | | | (1 564) | 16 665 | (3 449) | 13 216 |
| Офисное оборудование | 2024 | 833 | (685) | 149 | | | | | | | (50) | 833 | (734) | 99 |
| | 2023 | 833 | (635) | 198 | | | | | | | (50) | 833 | (685) | 149 |
| | 2022 | 833 | (586) | 248 | | | | | | | (50) | 833 | (635) | 198 |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------|-----------------|----------|----------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Производственный и хозяйственный инвентарь | 2024 | 10 125 | (1 505) | 8 620 | | | | | | (821) | | 10 125 | (2 326) | 7 799 |
| | 2023 | 10 125 | (684) | 9 441 | | | | | | (821) | | 10 125 | (1 505) | 8 620 |
| | 2022 | - | - | - | 10 125 | | | | | (684) | | 10 125 | (684) | 9 441 |
| Другие виды основных средств | 2024 | 12 258 | (1 745) | 10 513 | | | | | | (1 001) | | 12 258 | (2 746) | 9 512 |
| | 2023 | 12 258 | (745) | 11 512 | | | | | | (999) | | 12 258 | (1 745) | 10 513 |
| | 2022 | - | - | - | 12 258 | | | | | (745) | | 12 258 | (745) | 11 512 |
| Итого | 2024 | 212 617 | (34 791) | 177 826 | - | - | - | - | - | (17 532) | - | 212 617 | (52 323) | 160 294 |
| | 2023 | 200 151 | (16 529) | 183 622 | 208 | - | - | - | - | (17 517) | - | 212 617 | (34 791) | 177 826 |
| | 2022 | 5 053 | (2 471) | 2 583 | 232 553 | - | (25 197) | - | - | (16 711) | (1 907) | 212 409 | (17 274) | 195 135 |

22.02.2022 г. приняты в составе основных средств неотделимые улучшения арендуемого Обществом объекта (комплекс дачи № 26, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, д/п «Успенское») по договору аренды недвижимого имущества от 12.03.2003 № Р/6432314-350443, а также прочие основные средства.

3.1.2. Иное использование основных средств.

| Наименование показателя | На 31 декабря 2024 | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 |
|---|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе | - | - | - |
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом | - | - | - |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе | - | - | - |
| Полученные в операционную аренду основные средства, учтенные за балансом | 356 | 366 | 116 |
| Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации | - | - | - |
| Основные средства, переведенные на консервацию | - | - | - |
| Иное использование основных средств (залог и др.) | - | - | - |

3.1.3. Незавершенные капитальные вложения.

Бухгалтерский учет капитальных вложений осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» ФСБУ 26/2020, утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 №204н. По строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса также отражены:

| Наименование показателя | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Незавершенные капитальные вложения в основные средства, в том | 675 | 675 | 675 |
| - строительство и реконструкция объектов основных средств | 675 | 675 | 675 |

По состоянию на 31.12.2024 г. капитальные вложения проверены на обесценение в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». Капитальные вложения, подлежащие обесценению, по состоянию на 31.12.2024 г. отсутствуют. Признанная доходом в составе прибыли (убытка) сумма возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов капитальных вложений, предоставленного организации другими лицами по состоянию на 31.12.2024 г. отсутствует.

3.2. Доходные вложения в материальные ценности (строка 1210 Баланса).

В соответствии с п. 11 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» недвижимое имущество офисное здание по адресу: г. Москва, Последний пер., д. 22 переклассифицировано в инвестиционную недвижимость.

С 01.01.2022 инвестиционная недвижимость учитывается по переоцененной стоимости (п. 28 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»). Инвестиционная недвижимость отражена в составе доходных вложений в материальные ценности. По строке 1210 бухгалтерского баланса отражена переоцененная стоимость доходных вложений в материальные ценности:

| Наименование показателя | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Доходные вложения в материальные ценности, в том числе | 189 157 | 189 157 | 195 621 |
| Здания и сооружения | 189 157 | 189 157 | 195 621 |

Общество, приняв решение оценивать инвестиционную недвижимость по переоцененной стоимости, должно применять этот способ оценки для всех объектов инвестиционной недвижимости. Переоценка инвестиционной недвижимости проводится на каждую отчетную дату. Первоначальная стоимость объекта инвестиционной недвижимости пересчитывается таким образом, чтобы она стала равной его справедливой стоимости.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости Общества (офисное здание по адресу: г. Москва, Последний пер., д.22) признана равной кадастровой стоимости объекта на отчетную дату, утвержденной уполномоченным органом субъекта РФ (ч. 5 ст. 15 Закона о кадастровой оценке, Письмо Росреестра от 22.12.2021 N 15-01375/21@), и, сведения о которой внесены в ЕГРН в соответствии с Законом о госрегистрации недвижимости (ч. 1 ст. 17 Закона о кадастровой оценке).

3.3. Финансовые вложения.

В составе финансовых вложений в бухгалтерском балансе отражены вклады в уставные капиталы других организаций. Указанные активы отражаются в бухгалтерском балансе в составе долгосрочных финансовых вложений. Финансовые вложения в бухгалтерском балансе отражены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение.

При реализации или ином выбытии ценных бумаг стоимость выбывших ценных бумаг списывается на расходы по стоимости единицы. При выбытии стоимость финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является вклад в уставный капитал другой организации. Изменения принятых

способов оценки финансовых вложений при их выбытии в 2024 году не происходило. Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, и по которым на отчетную дату существуют признаки устойчивого существенного снижения стоимости, отражены в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений. Резерв под обесценение финансовых вложений создается перед составлением годовой бухгалтерской отчетности. Величина резерва под обесценение финансовых вложений определяется как разница между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений.

По состоянию на 31.12.2024 года финансовые вложения ЗАО «ТЭК-Недвижимость» не обременены обязательствами залога.

3.3.1. Долгосрочные финансовые вложения (строка 1170 Баланса).

По строке 1170 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса отражены следующие виды долгосрочных финансовых вложений:

| Наименование показателя | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Вложения в уставные капиталы (с учетом резерва под обесценение финансовых вложений) | 435 | 435 | 435 |
| вложения в уставные капиталы дочерних обществ (после вычета резерва под обесценение финансовых вложений) | 435 | 435 | 435 |
| вложения в уставные капиталы дочерних обществ (до вычета резерва под обесценение финансовых вложений), всего | 435 | 435 | 435 |
| ООО "ВУМН" | 435 | 435 | 435 |
| Резерв под обесценение финансовых вложений | - | - | - |
| вложения в уставные капиталы зависимых обществ | - | - | - |
| вложения в уставные капиталы прочих организаций | - | - | - |
| ООО "ВУМН" | - | - | - |
| Резерв под обесценение финансовых вложений | - | - | - |
| Долговые ценные бумаги | - | - | - |
| Предоставленные займы | - | - | - |

В 2024 г. резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

Изменение стоимости долгосрочных финансовых вложений:

| Наименование показателя | Период | На начало года | Поступление/дооценка | Выбытие/обесценение | На конец года |
|----------------------------------|--------|----------------|----------------------|---------------------|---------------|
| Долгосрочные финансовые вложения | 2024 | 435 | - | - | 435 |
| | 2023 | 435 | - | - | 435 |
| | 2022 | - | 435 | - | 435 |

Долгосрочные финансовые вложения, по которым можно и по которым нельзя определить текущую рыночную стоимость:

| Наименование показателя | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Текущая рыночная стоимость определяется | - | - | - |
| Текущая рыночная стоимость не определяется | 435 | 435 | 435 |

3.3.2. Краткосрочные финансовые вложения (строка 1240 Баланса).

По строке 1240 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса отражены краткосрочные финансовые вложения:

| Наименование показателя | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Вложения в уставные капиталы | - | - | - |
| Долговые ценные бумаги | - | - | - |
| Предоставленные займы, в том числе: | - | - | - |

3.4. Отложенные налоговые активы (строка 1180 Баланса).

Строка 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса формируется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02.

| Наименование показателя | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Отложенные налоговые активы | 7 367 | 6 568 | 6 551 |
| в том числе: | | | |
| • по амортизации | 47 | 41 | - |
| • по резерву на оплату отпусков | 143 | 160 | 158 |
| • по убыткам прошлых лет | 7 177 | 6 367 | 6 393 |

На 31.12.2024 г. сделана корректировка отложенных налоговых активов в связи с увеличением ставки налога на прибыль с 20% до 25%.

3.5. Прочие внеоборотные активы (строка 1190 Баланса)

В строке 1190 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса отражены следующие виды прочих внеоборотных активов:

| Наименование показателя | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Прочие внеоборотные активы, всего в том числе: | 50 934 | 56 943 | 62 115 |
| Активы в форме права пользования, в том числе | - | - | - |
| относящиеся к аффилированным лицам | - | - | - |
| относящиеся к сторонним предприятиям, в том числе | 50 934 | 56 943 | 62 115 |
| ГК «Ростех» | 47 165 | 52 129 | 57 094 |
| Департамент городского имущества г. Москвы | 3 769 | 4 814 | 5 021 |

Изменение активов в форме права пользования:

| Наименование показателя | Период | Активы в форме права пользования на начало периода | Поступление | Выбытие/обесценение | Амортизация | Переоценка и модификация (+/-) | Активы в форме права пользования на конец периода |
|----------------------------------|--------|--|-------------|---------------------|-------------|--------------------------------|---|
| Активы в форме права пользования | 2024 | 56 943 | - | - | 5 172 | (836) | 50 934 |
| | 2023 | 62 115 | - | - | 5 172 | | 56 943 |
| | 2022 | 67 288 | - | - | 5 172 | | 62 115 |

3.6. Запасы (строка 1210 Баланса).

По строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса отражены:

| Наименование показателя | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Запасы – всего | - | - | - |
| в том числе: | | | |
| Сырье, материалы и другие аналогичные | - | - | - |
| Готовая продукция | - | - | - |
| Товары для перепродажи | - | - | - |
| Товары и готовая продукция отгруженные | - | - | - |
| Затраты в незавершенном производстве | - | - | - |
| Прочие запасы и затраты | - | - | - |

3.7. Наличие и движение дебиторской задолженности (строка 1230 Баланса).

Дебиторская и кредиторская задолженность отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров. Краткосрочная дебиторская и кредиторская задолженности переводятся в долгосрочную в случаях, если по условиям договора сроки платежа пересматриваются в сторону увеличения и становятся свыше 365 дней после отчетной даты.

Долгосрочная дебиторская и кредиторская задолженности переводятся в краткосрочную, когда по условиям договора срок до погашения задолженности остается 365 дней и менее после отчетной даты.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом НДС. Авансы выданные (полученные) отражены в отчетности за минусом принятого к вычету (начисленного) НДС. По строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражена итоговая (свернутая) сумма НДС, выделенная с авансов выданных.

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражена долгосрочная и краткосрочная дебиторская задолженность организации. В составе дебиторской задолженности отражено:

| Виды краткосрочной задолженности | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Дебиторская задолженность | 15 966 | 21 817 | 26 537 |
| Долгосрочная дебиторская задолженность | 10 449 | 14 662 | - |
| Расчеты с прочими дебиторами, в том числе: | | | |
| услуги | 10 449 | 14 662 | - |
| Краткосрочная дебиторская задолженность | 5 517 | 7 154 | 26 537 |
| Расчеты с покупателями и заказчиками, в том числе: | - | 284 | 284 |
| услуги | - | 284 | 284 |
| Расчеты по авансам выданным, в том числе: | 1 314 | 4 835 | 23 610 |
| услуги | 1 059 | 4 769 | 23 345 |
| коммунальные услуги | 255 | 66 | 265 |
| Расчеты с прочими дебиторами, в том числе: | 4 204 | 413 | 1 086 |
| страхование | 3 | 36 | 695 |
| проценты к уплате | 327 | 378 | 391 |
| услуги | 3 874 | - | - |
| Расчеты по налогам и взносам | - | 1 622 | 1 557 |

Крупнейшими дебиторами являются:

| Контрагент | Дебиторская задолженность на 31.12.2024 | Дебиторская задолженность на 31.12.2023 | Дебиторская задолженность на 31.12.2022 |
|---|---|---|---|
| Расчеты с покупателями и заказчиками, из них: | - | 284 | 284 |
| ПАО "Татнефть" им. В.Д.Шашина | - | 284 | 284 |
| Расчеты по авансам выданным, их них: | 1 314 | 19 497 | 23 610 |
| ГК «Ростех» | - | 14 662 | 23 090 |
| ООО «ЧОП «РИФ» | 474 | - | - |
| ООО «Одинцово-Гео» | 420 | 420 | - |
| ООО «Мособлгазпоставка» | 202 | 27 | 160 |
| Департамент городского имущества г. Москвы | 135 | 135 | 135 |
| Расчеты с прочими дебиторами, их них: | 14 652 | 413 | 1 086 |
| АО «АльфаСтрахование» | - | 36 | 596 |
| САО "РЕСО-Гарантия" | - | - | 98 |
| ПАО Банк ЗЕНИТ | 327 | 378 | 391 |
| ГК «Ростех» (в т.ч. долгосрочная дебиторская задолженность) | 14 662 | - | - |

Дебиторская задолженность отражена в бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам. В отчетном периоде и предыдущих периодах сумма созданного резерва составила:

| Наименование показателя | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Резерв по сомнительным долгам | 18 743 | 18 743 | 18 743 |

По состоянию на 31.12.2024 г. размер дебиторской задолженности, которая числится на счетах 60 (в части авансов), 62 и 76 и не обеспечена залогом, поручительством или банковской гарантией, равен 18 743 тыс. руб. Встречных задолженностей, которые могут быть погашены путем проведения зачетных требований, нет.

По состоянию на 31.12.2024 г. Общество находится на стадии судебного разбирательства с ООО «НУР-1» о взыскании задолженности в размере 18 743 тыс. руб., мероприятия конкурсного производства не завершены. 14.11.2022 в ЕГРЮЛ внесена запись о предстоящем исключении юридического лица из ЕГРЮЛ. Данная сумма необеспеченной задолженности включена в резерв по сомнительным долгам в соответствии с учетной политикой Общества. Дело о банкротстве ООО «НУР-1» прекращено 16.12.2023 в связи с отсутствием имущества для покрытия судебных издержек, а также невозможностью бюджетного финансирования конкурсного производства (Определение от 16.12.2023 по делу А65-19300/2023).

Обществом не предъявлено иных судебных исков ни к кому из контрагентов. В общей сумме дебиторской задолженности долги, срок погашения которых, согласно договорам, не наступил либо просрочен менее чем на 60 дней, составляют 18 743 тыс. руб.

3.8. Денежные средства (строка 1250 Баланса).

По статье «Денежные средства» отражены денежные средства на расчетных счетах Общества. Существенных сумм денежных средств, недоступных для использования самой организацией на отчетную дату (открытых в пользу других организаций аккредитивов по незавершенным на отчетную дату сделкам, арестованных счетов) у Общества нет.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые легко могут быть обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости:

- депозиты, открытые в кредитных учреждениях на срок до 3 месяцев.

При наличии каких-либо ограничений возможности незамедлительно обратить указанные активы в денежные средства, они исключаются из состава денежных эквивалентов.

| Вид счета | Наименование банка, в котором открыт счет | № счета | Остаток на счете на 31.12.2024 г., тыс. руб. | Срок размещения на депозит | |
|---|---|---------------------|--|----------------------------|------------------------|
| | | | | Дата размещения | Дата возврата депозита |
| Расчетный | ПАО БАНК ЗЕНИТ | 4070281000000003073 | - | | |
| Депозитный | ПАО БАНК ЗЕНИТ | 4210281030000015924 | 500 | 23.12.2024 | 17.01.2025 |
| Депозитный | ПАО БАНК ЗЕНИТ | 4210281080000016061 | 266 | 28.12.2024 | 10.01.2025 |
| Депозитный | ПАО БАНК ЗЕНИТ | 4210281090000016084 | 413 | 28.12.2024 | 10.01.2025 |
| Депозитный | ПАО БАНК ЗЕНИТ | 4210381010000000843 | 700 | 23.12.2024 | 28.01.2025 |
| Депозитный | ПАО БАНК ЗЕНИТ | 4210381050000000843 | 67 000 | 23.12.2024 | 28.01.2025 |
| Денежные средства (строка 1250 Баланса) | | | 68 879 | | |

3.9. Прочие оборотные активы (строка 1260 Баланса).

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса отражены следующие виды прочих оборотных активов:

| Наименование показателя | Детальная расшифровка | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Строка 1260 «Прочие оборотные активы» | НДС с выданных авансов | 2 984 | 3 788 | 4 674 |
| | Прочие оборотные активы | - | - | 25 |
| Итого: | | 2 984 | 3 788 | 4 698 |

3.10. Уставный капитал (строка 1310 Баланса).

По строке 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» отражается величина уставного капитала Общества.

| Наименование показателя | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Уставный капитал | 31 863 | 31 863 | 31 863 |

| Акционеры | Обыкновенные акции | | Привилегированные акции | |
|--------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| | Количество (штук) | Номинальная стоимость (руб.) | Количество (штук) | Номинальная стоимость (руб.) |
| Юридические лица, всего: | 31 863 | 1 000 | - | - |
| в том числе: | | | | |
| АО «ЛК «ТЭК» | 31 863 | 1 000 | - | - |

Сведения по выплате дивидендов:

- 1) На основании Решения единственного акционера № 1 от 26.06.2023 г. дивиденды по результатам деятельности за 2022 год не выплачивались (не назначались).
- 2) На основании Решения единственного акционера № 1 от 11.06.2024 г. дивиденды по результатам деятельности за 2023 год не выплачивались (не назначались).

3.11. Резервный капитал (строка 1360 Баланса).

По строке 1360 «Резервный капитал» бухгалтерского баланса отражена сумма резервных фондов, образованных в соответствии с законодательством и учредительными документами. К указанным фондам относится резервный фонд, создаваемый акционерными обществами в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и предназначенный для покрытия убытков, а также для погашения облигаций общества и выкупа акций общества в случае отсутствия иных средств.

| Наименование показателя | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Резервные фонды, образованные в соответствии с законодательством | - | - | - |
| Резервные фонды, образованные в соответствии с учредительными | 1 108 | 1 108 | 1 108 |
| Итого | 1 108 | 1 108 | 1 108 |

На основании Решения единственного акционера № 1 от 20.06.2022 г. в 2022 г. часть прибыли Общества за 2021 год в размере 1 108

тыс. рублей направлена на формирование резервного фонда.

3.12. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (строка 1370 баланса).

По строке 1370 «Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса отражена информация о нераспределенной прибыли (непокрытом убытке).

| Наименование показателя | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Прибыль, подлежащая распределению | - | - | - |
| Убыток, подлежащий покрытию | (25 515) | (44 621) | (14 905) |
| Резервные фонды, образованные в соответствии с учредительными | (1 108) | (1 108) | (1 108) |
| Итого | 147 698 | 173 213 | 218 131 |

3.13. Чистые активы.

Чистые активы Общества на конец 2024 г. составили 180 669 тыс. руб.

Расчет стоимости чистых активов.

| Наименование показателя | Код строки бухгалтерского баланса | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|---|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Активы | | | | |
| Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| Основные средства | 1150 | 160 969 | 178 501 | 195 810 |
| Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 189 157 | 189 157 | 195 621 |
| Финансовые вложения долгосрочные | 1170 | 435 | 435 | 435 |
| Отложенные налоговые активы | 1180 | 7 367 | 6 494 | 6 551 |
| Прочие внеоборотные активы | 1190 | 50 934 | 56 943 | 62 115 |
| Запасы | 1210 | - | - | - |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 4 | - | 1 107 |
| Дебиторская задолженность* | 1230 | 15 966 | 21 817 | 26 537 |
| Финансовые вложения краткосрочные | 1240 | - | - | - |
| Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 68 879 | 69 492 | 82 378 |
| Прочие оборотные активы | 1260 | 2 984 | 4 159 | 4 697 |
| ИТОГО активы | - | 496 695 | 526 998 | 575 252 |
| Пассивы | | | | |
| Заемные средства долгосрочные | 1410 | - | - | 254 700 |
| Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 84 | 97 | 127 |
| Оценочные обязательства долгосрочные | 1430 | - | - | - |
| Прочие обязательства долгосрочные | 1450 | 53 082 | 58 021 | 61 402 |
| Заемные средства краткосрочные | 1510 | 254 700 | 254 700 | - |
| Кредиторская задолженность | 1520 | 7 463 | 6 900 | 7 132 |
| Оценочные обязательства | 1540 | - | - | 789 |
| Прочие обязательства краткосрочные | 1550 | 696 | 799 | - |
| ИТОГО пассивы | - | 316 025 | 320 518 | 324 150 |
| Стоимость чистых активов | - | 180 669 | 206 481 | 251 102 |

3.14. Заёмные средства.

Бухгалтерский учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ15/2008). Задолженность по долгосрочным кредитам и займам, срок погашения которых на отчетную дату составляет менее 365 (366) дней переводится из долгосрочной в краткосрочную.

Начисленные проценты, независимо от срока погашения кредита отражаются в краткосрочной задолженности.

Дополнительные расходы, связанные с получением и обслуживанием кредитов, включаются в состав прочих расходов в том периоде, когда они были произведены.

3.14.1. Долгосрочные заёмные средства (строка 1410 Баланса).

По строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены долгосрочные займы и кредиты, полученные организацией:

| Наименование показателя | Срок погашения | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Займы и кредиты, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты | | - | - | 254 700 |
| в том числе АО «ЛК «ТЭК» ✓ Договор беспроцентного займа № 03-08/19-29 от 06.08.2019 | 04.08.2025 | - | - | 254 700 |

3.14.2. Краткосрочные заёмные средства (строка 1510 Баланса).

По строке 1510 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены краткосрочные займы и кредиты, полученные организацией:

| Наименование показателя | Срок погашения | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Займы и кредиты, подлежащие погашению менее чем через 12 месяцев после отчетной даты | | 254 700 | 254 700 | - |
| в том числе в том числе АО «ЛК «ТЭК» ✓ Договор беспроцентного займа № 03-08/19-29 от 06.08.2019 | 04.08.2025 | 254 700 | 254 700 | - |

3.15. Обеспечение обязательств.

| Наименование показателя | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего | - | - | - |
| в том числе: | | | |
| Выданные - всего | - | - | - |
| в том числе: | - | - | - |

3.16. Отложенные налоговые обязательства (строка 1520 Баланса).

Строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса формируется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02.

| Наименование показателя | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Отложенные налоговые обязательства | 84 | 97 | 127 |
| в том числе: | | | |
| по амортизация основных средств | 84 | 97 | 127 |

На 31.12.2024 г. сделана корректировка отложенных налоговых обязательств в связи с увеличением ставки налога на прибыль с 20% до 25%.

3.17. Наличие и движение кредиторской задолженности (строка 1520 Баланса).

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражены следующие имущественные права:

| Кредитор | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Кредиторская задолженность | 7 463 | 6 900 | 7 132 |
| Поставщики и подрядчики | 412 | 732 | 885 |
| Авансы полученные | 344 | - | - |
| Задолженность перед персоналом организации | - | - | - |
| Задолженность перед государственными внебюджетными фондами | 133 | - | 1 |
| Задолженность по налогам и сборам | 2 917 | 2 787 | 2 607 |
| Прочие кредиторы | - | - | 558 |
| Обязательства по аренде (ФСБУ 25/2018) – краткосрочная часть* | 3 657 | 3 381 | 3 081 |

*Дополнительная расшифровка «Обязательства по аренде (ФСБУ 25/2018) – краткосрочная часть» приведена в п. 3.17 «Прочие долгосрочные обязательства (строка 1450 Баланса)».

Налоговая задолженность.

Налоговые обязательства Общества отражаются в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности. Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2024 году, составили:

- налог на прибыль – 20% (федеральный бюджет – 3%, региональный бюджет – 17%);
- налог на добавленную стоимость – 20%;
- налог на имущество – 2,0% (расчет налога на имущество по зданию рассчитывается, исходя из кадастровой стоимости здания),
- налог на имущество – 2,2% (расчет налога на имущество по среднегодовой стоимости имущества).

По состоянию на 31.12.2024 г. задолженность Общества в бюджет по налогам составила 2 917 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024г. задолженность Общества в бюджет по страховым взносам (в т.ч. в ФСС РФ) составила 133 тыс. руб.

Крупнейшими кредиторами являются:

| Контрагент | Кредиторская задолженность на 31.12.2024 | Кредиторская задолженность на 31.12.2023 | Кредиторская задолженность на 31.12.2022 |
|---|--|--|--|
| Поставщики и подрядчики, из них: | 412 | 732 | 885 |
| ООО «АйТи-защита» | 86 | 105 | 105 |
| ООО «ДИП» | 154 | 154 | 198 |
| ООО «ШРАЙБЕР БАУ» | - | 160 | 160 |
| Авансы полученные, из них: | 344 | - | - |
| АО «Рособоронэкспорт» | 344 | - | - |
| Расчёты с прочими кредиторами, из них: | 3 | - | 558 |
| АО «Альфастрахование» | - | - | 558 |
| Обязательства по аренде (ФСБУ 25/2018) - краткосрочная часть, из них: | 3 657 | 3 081 | 2 805 |
| ГК «Ростех» | 3 638 | 3 021 | 2 753 |
| Департамент городского имущества г. Москвы | 19 | 60 | 52 |

3.18. Прочие долгосрочные обязательства (строка 1450 Баланса).

Согласно ФСБУ 25/2018 учитываются 2 договора аренды:

| Контрагент/Договор аренды | Объект | на 31.12.2024 | | | на 31.12.2023 | | | на 31.12.2022 | | | |
|--|---|------------------------|------------------------|---------|--------------------|------------------------|---------|--------------------|------------------------|----------|--------------------|
| | | Срок действия договора | Арендные обязательства | НДС | Проценты по аренде | Арендные обязательства | НДС | Проценты по аренде | Арендные обязательства | НДС | Проценты по аренде |
| Договор №М-01- 010943 от 16.03.1998 г. | Земельный участок по адресу: г. Москва, Последний пер., д. 22 | 16.03.2047 | 12 515 | Без НДС | (10 320) | 12 515 | Без НДС | (7 397) | 13 055 | Без НДС | (7 878) |
| Договор №Р/6432314-350443 от 12.03.2003 г. | Комплекс зданий и земельный участок по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, д/п «Успенское», д.26 | 30.06.2034 | 87 412 | (7 355) | (27 087) | 97 525 | (9 041) | (32 199) | 107 638 | (10 726) | (37 606) |

Обязательство по аренде равно сумме приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату оценки. Эта стоимость определяется путем дисконтирования номинальных величин будущих арендных платежей в виде платы за аренду. В качестве ставки дисконтирования применяется ставка, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей в виде платы за аренду равна его справедливой стоимости. В случае если первоначальная дисконтированная стоимость обязательства не может быть определена прямым путем, ставка дисконтирования по нему принимается равной фактической ставке дисконтирования по аналогичным обязательствам организации (когда параметры обязательств сравнимы по суммам, срокам исполнения, валюте и т.п.). При отсутствии у организации аналогичных обязательств указанная ставка дисконтирования принимается равной средней фактической ставке по обязательствам организации в той же валюте (Рекомендация Р-65/2015-КпР "Ставка дисконтирования" (Фонд "Национальный негосударственный регулятор бухгалтерского учета "Бухгалтерский методологический центр" (Фонд "НРБУ "БМЦ"), принята Комитетом по рекомендациям 11.09.2015).

Обществом принято решение принять ставку дисконтирования равной средневзвешенной ставке по кредитам малым предприятиям, приведенным на сайте ЦБ РФ. На дату изменения обязательства по аренде (декабрь 2024 г.) по Договору № М-01-010943 от 16.03.1998 г. средневзвешенная ставка составила 17,70%. На дату определения обязательства по аренде (декабрь 2021 г.) по Договору № Р/6432314-350443 от 12.03.2003 г. средневзвешенная ставка составила 9,62%.

В строке 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» бухгалтерского баланса отражены следующие виды прочих долгосрочных обязательств:

| Наименование показателя | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Обязательства по аренде дисконтированные, в том числе: | 56 739 | 61 402 | 64 483 |
| Долгосрочная часть обязательства по аренде, в том числе | 53 082 | 58 021 | 61 402 |
| относящиеся к аффилированным лицам, в том числе | - | - | - |
| относящиеся к сторонним предприятиям, в том числе | 53 082 | 58 021 | 61 402 |

| | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|
| ГК «Ростех» | 49 331 | 52 970 | 56 285 |
| Департамент городского имущества г. Москвы | 3 751 | 5 051 | 5 117 |
| Краткосрочная часть обязательства, в том числе | 3 657 | 3 381 | 3 081 |
| относящиеся к аффилированным лицам, в том числе | - | - | - |
| относящиеся к сторонним предприятиям, в том числе | 3 657 | 3 381 | 3 081 |
| ГК «Ростех» | 3 638 | 3 315 | 3 021 |
| Департамент городского имущества г. Москвы | 19 | 66 | 60 |

Изменение обязательства по аренде дисконтированные (сводно):

| Наименование показателя | Период | Обязательства по аренде на начало периода | Выбытие (прекращение договора аренды) | Фактически уплаченные арендные платежи | Процентный расход по обязательствам | Переоценка и модификация в корреспонденции с ППА | Переоценка и модификация в корреспонденции с 99 счетом | Обязательства по аренде на конец периода |
|-------------------------|--------|---|---------------------------------------|--|-------------------------------------|--|--|--|
| Обязательства по аренде | 2024 | 61 402 | | 8 968 | 5 887 | (837) | (745) | 56 739 |
| | 2023 | 64 483 | | 8 968 | 5 887 | | | 61 402 |
| | 2022 | 67 288 | | 8 965 | 6 160 | | | 64 483 |

3.19. Краткосрочные оценочные обязательства (строка 1540 Баланса).

Общество создает оценочные обязательства по оплате отпусков. Величина оценочного обязательства на отчетную дату определяется как сумма оценочного обязательства по каждому работнику, рассчитанная на основании количества дней полагающегося работнику основного и дополнительного оплачиваемого отпуска в соответствии с законодательством за каждый отработанный месяц, и его среднего заработка, исходя из которого рассчитывается сумма оплаты за отпуск с учетом размера страховых взносов.

По строке 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса отражены:

| Наименование показателя | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Оценочное обязательство по оплате отпусков | 696 | 799 | 789 |
| Оценочное обязательство по гарантийному ремонту | - | - | - |
| Оценочное обязательство по незавершенным судебным обязательствам | - | - | - |
| Итого: | 696 | 799 | 789 |

Ожидаемый срок использования резервов – в течение 2024 года. По признанным оценочным обязательствам существует неопределенность в отношении срока их исполнения и величины оценочного обязательства.

Раздел 4. Пояснения к отчету о финансовых результатах.

4.1. Доходы и расходы, нераспределенная прибыль.

Выручка от продаж продукции, работ и услуг отражается в учете по мере отгрузки продукции, выполнения работ и оказания услуг и предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов.

Величина нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) отчетного года составила 180 669 тыс. руб. На величину нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) отчетного года повлияли следующие доходы и расходы:

| | Код | За отчетный год | За предыдущий период |
|---|------|-----------------|----------------------|
| Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей), в том числе: | 2110 | 24 100 | 30 541 |
| - предоставление имущества в аренду и субаренду | | 24 100 | 30 541 |
| Себестоимость продаж, в том числе: | 2120 | (37 534) | (47 499) |
| - амортизация основных средств | | (22 705) | (22 689) |
| - заработная плата (включая резерв на оплату неиспользованных отпусков, страховые взносы) | | (3 536) | (7 080) |
| - услуги по безопасности, охране | | (4 957) | (7 030) |
| - коммунальные услуги | | (2 970) | (4 465) |
| - страхование имущества | | (185) | (561) |
| - расходы по обслуживанию здания | | (2 467) | (3 930) |
| - услуги связи | | (678) | (1 663) |
| - ремонт основных средств | | (36) | (82) |
| Валовая прибыль | 2100 | (13 434) | (16 958) |
| Коммерческие расходы | 2210 | | |
| Управленческие расходы, в том числе: | 2220 | (8 497) | (12 153) |
| - заработная плата (включая резерв на оплату неиспользованных отпусков, страховые взносы) | | (7 974) | (10 448) |
| - аудиторские услуги | | (146) | (473) |
| - консультационные услуги | | | (90) |
| - страхование работников | | (62) | (579) |
| - материальные затраты | | (85) | (344) |
| - прочие расходы | | (231) | (219) |
| Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | (21 931) | (29 111) |
| Прибыль (убыток) по прочим доходам и расходам, в том числе: | | (2 936) | (15 384) |

| | | | |
|---|------|----------|----------|
| Проценты к получению | 2320 | 11 321 | 6 456 |
| Проценты к уплате | | (5 587) | (5 887) |
| Прочие доходы, в том числе: | 2340 | 14 | 64 |
| - восстановление резерва | | | 56 |
| - прочие внереализационные доходы | | 14 | 8 |
| Прочие расходы, в том числе: | 2350 | (8 684) | (17 340) |
| - налог на имущество | | (6 859) | (7 296) |
| - расходы от снижения стоимости активов | | | (6 464) |
| - списание выделенного НДС на прочие расходы | | (1 776) | (1 877) |
| - прочие расходы | | (49) | (380) |
| Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | (24 867) | (44 494) |
| Прочее | 2400 | 1 030 | - |
| корректировка налогов и взносов в связи с возвратом с ЕНС | | (1 015) | |
| пересчет отложенного налога в результате изменения ставки налога на прибыль | | 1 599 | |
| корректировка ППА в связи с изменением условий договора аренды | | 446 | |

4.2. Налог на прибыль, отложенный налог на прибыль.

4.2.1. Информация о налоге на прибыль.

ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» в Обществе применяется. В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства по налогу на прибыль отражаются развернуто, соответственно, в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств. Свернутая сумма постоянных налоговых активов (обязательств) приведена в отчете о прибылях и убытках справочно. Ставка отложенных и постоянных налоговых активов обязательств в 2024 году и ранее составляла 20%.

| Наименование показателя | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Налог на прибыль, в том числе: | (1 678) | (126) |
| текущий налог на прибыль | (892) | (99) |
| отложенный налог на прибыль | (786) | (27) |

4.2.2. Информация об отложенных налоговых активах и обязательствах.

| Наименование показателя | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Отложенные налоговые активы, в том числе: | 7 367 | 6 494 | 6 551 |
| по амортизации | 47 | 41 | - |
| по резерву на оплату отпусков | 143 | 160 | 158 |
| по убыткам прошлых лет | 7 177 | 6 293 | 6 393 |
| Отложенные налоговые обязательства, в том числе: | 84 | 97 | 127 |
| по амортизация основных средств | 84 | 97 | 127 |

4.3. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода.

Показатель «Чистая прибыль (убыток) отчетного периода» определен по данным бухгалтерского учета исходя из того, что расходы по налогу на прибыль, вычитаемые из суммы прибыли до налогообложения, определяются как сумма расходов по налогу на прибыль, скорректированная на сумму постоянных налоговых обязательств (активов), временных вычитаемых (налогооблагаемых) разниц.

| Наименование показателя | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 |
|---|---------------|---------------|
| Чистая прибыль (убыток) отчетного периода | (25 515) | (44 620) |

Раздел 5. Пояснения к отчёту о движении денежных средств.

При формировании Отчета о движении денежных средств Общество использует классификацию денежных потоков, указанную в пунктах 9 - 11 ПБУ 23/2011. В отчете о движении денежных средств в разделе «Денежные потоки от текущих операций»

- по строке 4122 «Оплата труда работников» помимо сумм, выплачиваемых непосредственно работникам Общества в качестве оплаты труда, отражаются также:

- ✓ суммы НДФЛ, которые Общество в качестве налогового агента удержала из доходов работников и перечислила в бюджет (на основании Письма Минфина России от 29.01.2014 N 07-04-18/01);
- ✓ суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды (на основании Письма Минфина России от 22.01.2016 N 07-04-09/2355);

- по строке 4119 «Прочие поступления» (при положительной величине) и по строке 4129 «Прочие платежи» (при отрицательной величине) свернуто отражаются суммы НДС:

- полученные в составе поступлений от покупателей (заказчиков);
- перечисленные в составе платежей поставщикам (подрядчикам);
- уплаченные в бюджетную систему РФ;
- возвращенные из бюджета.

Прочие поступления от текущей деятельности (код строки 4119):

| Наименование видов прочих поступлений | За 2024 год | За 2023 год |
|---|-------------|-------------|
| Поступление процентов по договору банковского счета | 11 372 | 6 469 |
| Возврат налога | 670 | - |
| НДС (свернуто) | - | 1 705 |
| Итого: | 12 055 | 8 174 |

Прочие поступления от текущей деятельности (код строки 4129):

| Наименование видов прочих поступлений | За 2024 год | За 2023 год |
|---|-------------|-------------|
| Налог на имущество | (6 968) | (7 617) |
| НДС (свернуто) | - | - |
| Платежи прочим кредиторам (ПАО Банк ЗЕНИТ, ИФНС № 2 по г. Москве и пр. расчеты с подотчетными лицами) | (97) | (71) |
| Итого: | (7 117) | (7 688) |

Денежные потоки между ЗАО «ТЭК-Недвижимость» и аффилированными лицами:

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя | Детальная расшифровка |
|---|------------|---------------------|---|
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 24 681 | в том числе: 14 673 – получено от АО «ЛК «ТЭК» 946 – получено от ПАО «Татнефть» им. В.Д. Шашина |
| от продажи акций других организаций (долей участия) | 4212 | 340 | в том числе: 340 – получено от ПАО «Татнефть» им. В.Д. Шашина |

Раздел 6. Прочие пояснения.

6.1. Изменения Учётной политики и показателей бухгалтерской отчётности.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета утверждена Приказом №1/БУ/2022г. от 17.12.2021г., действует с 1 января 2022 г. и действовала в 2024 году.

В соответствии с приказом ЗАО «ТЭК-Недвижимость» № 1/БУ/2022 от 17.12.2021 г. с 1 января 2022 г. бухгалтерский учет аренды осуществляется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утв. Приказ Минфина России от 16.10.2018 N 208н и бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 №204н.

Наиболее существенные изменения учетной политики в 2024 году.

Приказом Общества от 18.12.2023 г. № 1/БУ/2024 внесены изменения в учетную политику для целей бухгалтерского учета, применяемая с 1 января 2024 г. Наиболее существенные изменения касаются применения ФСБУ 14/2022 и ФСБУ 26/2020.

6.1.1. Корректировки показателей бухгалтерского баланса на 31.12.2023 г.

Корректировки показателей бухгалтерского баланса на 31 декабря 2023 г. в связи с изменениями учетной политики, повлиявшие на показатель нераспределенной прибыли в бухгалтерском балансе:

| Наименование показателя | Код строки | Сумма до корректировки | Корректировка | Сумма после корректировки | Причина (пояснение) корректировки | Формулировка |
|--|------------|------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------|--|
| <u>На 31 декабря 2023 г.</u> | | | | | | |
| АКТИВ | | | | | | |
| I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | | | |
| Отложенные налоговые активы | 1180 | 6 494 | 74 | 6 568 | ФСБУ 14/2022 | Корректировка в связи с началом применения ФСБУ 14/2022. |
| Итого по разделу I | 1100 | 431 530 | 74 | 431 604 | | |
| II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | | | |
| Прочие оборотные активы | 1260 | 4 159 | (370) | 3 788 | | |
| Итого по разделу II | 1200 | 95 468 | (370) | 95 097 | | |
| БАЛАНС | 1600 | 526 998 | (296) | 526 701 | | |
| ПАССИВ | | | | | | |
| III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | | | |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 173 510 | (296) | 173 213 | | |
| Итого по разделу III | 1300 | 206 481 | (296) | 206 185 | | |
| БАЛАНС | 1700 | 526 998 | (296) | 526 701 | | |

6.1.2. *Корректировки показателей отчёта об изменении капитала на 31 декабря 2023 г.*

Корректировки показателей отчета об изменении капитала на 31 декабря 2023 г. в связи с изменениями учетной политики, повлиявшие на капитал:

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | Изменения капитала за 2023 г. | | На 31 декабря 2023 г. |
|---|------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | за счет чистой прибыли (убытка) | за счет иных факторов | |
| Капитал - всего | | | | | |
| до корректировок | 3400 | 251 102 | (44 622) | 1 | 206 481 |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3410 | - | (296) | - | (296) |
| исправлением ошибок | 3420 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3500 | 251 102 | (44 918) | 1 | 206 185 |
| в том числе: | | | | | |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): | | | | | |
| до корректировок | 3401 | 218 131 | (44 622) | 1 | 173 510 |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3411 | - | (296) | - | (296) |
| исправлением ошибок | 3421 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3501 | 218 131 | (44 918) | 1 | 173 214 |
| по другим статьям капитала | | | | | |
| до корректировок | 3402 | - | - | - | - |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3412 | - | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3422 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3502 | - | - | - | - |

6.2. Информация об аффилированных лицах и связанных сторонах.

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние. К таким лицам, в первую очередь, относятся лица, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с требованиями Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» аффилированные лица – физические и юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность юридических и (или) физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность. Аффилированными лицами

юридического лица являются среди прочего лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.

6.2.1. Перечень связанных сторон и характер отношений между ними.

Дочерние общества.

У Общества отсутствуют дочерние общества.

Зависимые общества.

Общество не является учредителем других Обществ.

Аффилированные лица.

На 31.12.2024 г. и на 31.12.2023 г.:

| № п/п | Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество аффилированного лица | Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица) | Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным | Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, % | Доля принадлежащих аффилированному лицу обыкновенных акций акционерного общества, % |
|-------|---|---|---|--|---|
| 1 | АО «ЛК «ТЭК» | 107045, РФ, г. Москва, Последний пер, д. 22, комн. 203, этаж 2 | Владеет более 50% голосующих акций Общества | 100% | 100% |
| 2 | Габдрахманов Ринат Ирекович | | Осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества | Не имеет | Не имеет |
| 3 | ПАО «Татнефть» им. В. Д. Шашина | 423450, Республика Татарстан, г. Альметьевск, ул. Ленина, 75 | Компания является главной в Группе компаний (ГК Татнефть), куда входит Общество | 100% косвенного участия | Не имеет |

На 31.12.2022 г.:

| № п/п | Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество аффилированного лица | Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица) | Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным | Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, % | Доля принадлежащих аффилированному лицу обыкновенных акций акционерного общества, % |
|-------|---|---|---|--|---|
| 1 | АО «ЛК «ТЭК» | 107045, РФ, г. Москва, Последний пер, д. 22, комн. 203, этаж 2 | Владеет более 50% голосующих акций Общества | 100% | 100% |
| 2 | Кириянов Григорий Михайлович | | Осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества | Не имеет | Не имеет |
| 3 | ПАО «Татнефть» им. В. Д. Шашина | 423450, Республика Татарстан, г. Альметьевск, ул. Ленина, 75 | Компания является главной в Группе компаний (ГК Татнефть), куда входит Общество | 100% косвенного участия | Не имеет |

Акционеры АО «ЛК «ТЭК»:

- ПАО «Татнефть» им. В. Д. Шашина (ИНН 1644003838)– владелец 99 штук обыкновенных именных бездокументарных акций, что составляет 99% от уставного капитала. На дату подписания бухгалтерской отчетности указанное соотношение не изменилось.
- ООО «Татнефть-Актив» (ИНН 1644013875) - владелец 1 обыкновенной именной бездокументарной акции, что составляет 1% от Уставного капитала.

На 31.12.2024 ЗАО «ТЭК-Недвижимость» не имеет бенефициарного владельца согласно ст. 3 Федерального закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путём, и финансированию терроризма» от 07.08.2001 № 115-ФЗ. Общество на 100% принадлежит АО «ЛК «ТЭК», доля которого на 99% принадлежит ПАО «Татнефть» им. В. Д. Шашина. ЗАО «ТЭК-Недвижимость» и АО «ЛК «ТЭК» входят в Группу Татнефть, поэтому стратегия компаний определяется политикой Группы Татнефть. ПАО «Татнефть» имеет листинг на Мосбирже, акции которого находятся в свободном обращении и включены в расчёт ключевых индикаторов организованного рынка ценных бумаг России.

6.2.2. Информация об операциях с аффилированными лицами.

| Вид хозяйственной операции | за 2024 год | за 2023 год |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Реализация услуг (без НДС) | 30 541 | 30 541 |
| в том числе АО «ЛК «ТЭК» | 14 673 | 14 673 |

| | | |
|---|--------|--------|
| ✓ Договор аренды № ТН 03-11/17-33 от 01.11.2017 г. | 1 613 | 1 613 |
| ✓ Договор аренды № ТН 03-11/17-34 от 01.11.2017 г. | 13 060 | 13 060 |
| в том числе ПАО «Татнефть» им. В.Д. Шашина | 1 135 | 2 837 |
| ✓ Договор аренды №ТН 03-12/08-35/13-15/1202-1 от 02.12.2008 г. | 1 135 | 2 837 |
| Приобретение продукции, работ, услуг (без НДС) | - | - |
| в том числе АО «ЛК «ТЭК» | - | - |
| в том числе ПАО «Татнефть» им. В.Д. Шашина | - | - |
| Продажа акций других организаций (долей участия) | 340 | - |
| в том числе ПАО «Татнефть» им. В.Д. Шашина | 340 | - |
| ✓ Договор купли-продажи доли в уставном капитале ООО "ВУМН" от 13.12.2024 | 340 | - |

Форма расчетов по всем операциям между ЗАО «ТЭК-Недвижимость» и АО «ЛК «ТЭК» и ПАО «Татнефть» им. В.Д. Шашина – денежная, безналичная.

Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям с АО «ЛК «ТЭК»:

| Наименование показателя | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 |
|--|---------------|---------------|
| Дебиторская задолженность (в рамках договоров поставки продукции (товаров), работ, услуг), в том числе: | - | - |
| Долгосрочная дебиторская задолженность | - | - |
| Краткосрочная дебиторская задолженность | - | - |
| Дебиторская задолженность (прочая) | - | - |
| Кредиторская задолженность (в рамках договоров поставки продукции (товаров), работ, услуг), в том числе: | - | - |
| Долгосрочная кредиторская задолженность | - | - |
| Краткосрочная кредиторская задолженность | - | - |
| Величина созданных резервов по сомнительным долгам | - | - |
| Величина списанной дебиторской задолженности | - | - |

| Наименование показателя | Срок погашения | За 2024 год | За 2023 год |
|--|----------------|-------------|-------------|
| Займы и кредиты, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты | | - | - |
| Займы и кредиты, подлежащие погашению менее чем через 12 месяцев после отчетной даты | | 254 700 | 254 700 |
| в том числе АО «ЛК «ТЭК» | | | |
| ✓ Договор беспроцентного займа №03-08/19-29 от 06.08.2019 | 04.08.2025 | 254 700 | 254 700 |

6.2.3. Информация о размере вознаграждения основному управленческому персоналу.

В соответствии с ПБУ 11/2008 Общество к основному управленческому персоналу относит:

- единоличный исполнительный орган – исполняющего обязанности генерального директора, генерального директора.
- должностное лицо Общества, наделенное полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации (главного бухгалтера).

За отчетный год основному управленческому персоналу выплачивались только краткосрочное вознаграждение в размере 3 772 тыс. руб., в том числе:

| Перечень вознаграждений | за 2024 год | за 2023 год |
|--|-------------|-------------|
| Краткосрочные вознаграждения: | 3 772 | 3 194 |
| Оплата труда | 2 876 | 2 301 |
| Оплата отпуска по календарным дням | 131 | 131 |
| Компенсация отпуска при увольнении | 55 | - |
| Оплата больничных листов | - | - |
| Доплата по больничным листам до оклада | - | - |
| Премии | 139 | 290 |
| Отчисления во внебюджетные фонды | 572 | 471 |
| Долгосрочные вознаграждения | - | - |

6.3. Информация о затратах на энергетические ресурсы.

Данные о совокупных затратах по использованным энергетическим ресурсам в течение 2024 года и 2023 года:

| № | Наименование вида энергетического ресурса | За 2024 год | | | За 2023 год | | |
|---|---|-------------|--------|-------|-------------|--------|-------|
| | | Количество | | Сумма | Количество | | Сумма |
| 1 | Электрическая энергия | 97 318,39 | квт. Ч | 605 | 176 728,22 | квт. Ч | 1 184 |
| 2 | Тепловая энергия | 66,615 | Гкал | 169 | 60,154 | Гкал | 122 |

6.4. Условные факты хозяйственной деятельности.

Условных фактов хозяйственной деятельности (т. е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ЗАО «ТЭК-Недвижимость», состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

В 2024 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

На отчетную дату отсутствуют судебные разбирательства, стороной которых является либо планирует быть ЗАО «ТЭК-Недвижимость».

6.5. Информация о существенных ошибках предшествующих лет, исправленных в отчётном году.

Приказом Минфина России от 28.06.2010 №63н утверждено новое Положение по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010). Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Существенность ошибки организация определяет самостоятельно, исходя как из величины, так и из характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности (п. 3 ПБУ 22/2010). Существенных ошибок у Общества не обнаружено.

6.6. Информация о совершённых Обществом крупных сделках.

Сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, Обществом в 2024 году не совершались.

6.7. Информация о непрерывности деятельности.

Прекращение деятельности Общества не осуществлялось и не планируется, организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. В будущем Общество планирует осуществлять текущую деятельность по предоставлению в аренду и управлению собственным недвижимым имуществом.

Несмотря на снижение выручки от реализации в 2024 году, на «20» февраля 2025 г. на расчетных и депозитных счетах Общества в банке находятся денежные средства на общую сумму 69 795 тыс. руб., что позволяет Обществу на протяжении не менее 12 месяцев после отчетной даты не терять свою платежеспособность по текущим обязательствам даже в условиях временного снижения доходов от аренды. Таким образом, финансовое положение Общества остается достаточно устойчивым. Руководство ЗАО «ТЭК-Недвижимость» рассматривает возможность привлечения новых арендаторов.

Состояние недвижимого имущества позволяет осуществлять его эксплуатацию без существенных затрат на ремонт и капитальные вложения не менее 12 месяцев после отчетной даты. Помещения, предназначенные для аренды, находятся в состоянии, пригодном для использования. Общество не планирует проводить капитальный ремонт или реконструкцию здания и помещений в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Принимая во внимание вышеуказанные факты и достаточное количество оборотных активов (денежные средства на расчетных счетах и депозитных вкладах), руководством Общества сделан вывод, что финансовое положение Общества позволяет продолжать финансово-хозяйственную деятельность в обозримом будущем, несмотря на сложную экономическую ситуацию.

6.8. События после отчётной даты.

События после отчетной даты, требующие внесения корректировок в бухгалтерскую (финансовую) отчетность в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», отсутствуют. В качестве некорректирующего события после отчетной даты следует указать резкое ухудшение международной обстановки в конце февраля 2022 г. после начала СВО, введение в 2022 г. международных антироссийских санкций и наши ответные меры, влияние которых на экономику и финансовую деятельность Общества в настоящее время трудно оценить.

Генеральный директор

Габдрахманов Р. И.

Дата: «20» февраля 2025 г.