

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	8 472	(3 891)	-	(98)	98	(770)	-	-	-	8 373	(4 563)
	5110	за 2023г.	8 472	(3 047)	-	-	-	(844)	-	-	-	8 472	(3 891)
в том числе:													
Прочие нематериальные активы	5101	за 2024г.	8 472	(3 891)	-	(98)	98	(770)	-	-	-	8 373	(4 563)
	5111	за 2023г.	8 472	(3 047)	-	-	-	(844)	-	-	-	8 472	(3 891)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				
	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	9	6
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-

Представитель

по дов. №

08/2025 от

09.01.2025 г.

(подпись)

Смирнова Оксана Юрьевна

(расшифровка подписи)

24 февраля 2025 г.



2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	927	72 299	(927)	(72 299)	-
в том числе:	5250	за 2023г.	-	1 684	-	(757)	927
15,6" Ноутбук Tecno Megabook T1 i5	5241	за 2024г.	725	-	725	-	-
	5251	за 2023г.	-	725	-	-	725
МФУ HP LaserJet 135 A4	5242	за 2024г.	142	-	142	-	-
	5252	за 2023г.	-	142	-	-	142
Картофелечистка БЕЛТОРГМАШ МОК-300У	5243	за 2024г.	60	-	60	-	-
	5253	за 2023г.	-	60	-	-	61
Системный контроллер ППКП cSimon	5244	за 2024г.	-	165	-	(165)	-
	5254	за 2023г.	-	-	-	-	-
Счетчик холодной воды турбинный ВСХН-200	5245	за 2024г.	-	391	-	(391)	-
	5255	за 2023г.	-	-	-	-	-
Кондиционер кассетный GU-U18HF+GC-4C18HRF (администрация)	5246	за 2024г.	-	206	-	(206)	-
	5256	за 2023г.	-	-	-	-	-
Кондиционер настенный GC-MR09HR32 invert (администрация)	5247	за 2024г.	-	451	-	(451)	-
	5257	за 2023г.	-	-	-	-	-
Автомобильный съезд с внешней стороны МКАД	5248	за 2024г.	-	63 475	-	(63 475)	-
	5258	за 2023г.	-	-	-	-	-
Система АПТ на цокольном этаже здания ТРЦ Весна	5249	за 2024г.	-	5 963	-	(5 963)	-
	5259	за 2023г.	-	-	-	-	-
Система АУВПТ в техкоридоре на 2м этаже		за 2024г.	-	1 648	-	(1 648)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-
Арт панель 2*1		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	497	-	(497)	-
Насос ГНОМ 53х10 380в		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	95	-	(95)	-
Системный контролер ППКП cSmion		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	165	-	(165)	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	2 933 144	2 990 089	3 047 034
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	8 405 950	8 405 950	8 405 950
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Представитель
по дов. №
08/2025 от
09.01.2025 г.


(подпись)

Смирнова Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)



24 февраля 2025 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	-	-	135 000	(110 000)	-	-	-	25 000	-
	5315	за 2023г.	90 000	-	-	(90 000)	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2024г.	-	-	135 000	(110 000)	-	-	-	25 000	-
	5316	за 2023г.	90 000	-	-	(90 000)	-	-	-	-	-
предоставленные займы	5300	за 2024г.	-	-	135 000	(110 000)	-	-	-	25 000	-
	5310	за 2023г.	90 000	-	-	(90 000)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого											

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Представитель
по дов. №
08/2025 от
09.01.2025 г.


(подпись)

Смирнова Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)



24 февраля 2025 г.

4.2. Запасы в залоге

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

Представитель
по дов. №
08/2025 от
09.01.2025 г.

(подпись)

Смирнова Оксана Юрьевна

(расшифровка подписи)

24 февраля 2025 г.



5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	200 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200 000	-
	5521	за 2023г.	200 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200 000	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Займы выданные	5505	за 2024г.	200 000	-	-	-	-	-	-	-	X	X	200 000	-	-
	5525	за 2023г.	200 000	-	-	-	-	-	-	-	X	X	200 000	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	91 052	-	8 258	-	(71 672)	(1 496)	-	-	-	-	26 142	-	-
	5530	за 2023г.	168 734	(18 830)	71 135	1 596	(121 517)	(28 896)	18 830	-	-	-	91 052	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	26 971	-	3 950	-	(26 037)	(1 493)	-	-	-	-	3 391	-	-
	5531	за 2023г.	76 807	(18 773)	27 459	-	(69 146)	(8 149)	18 773	-	-	-	26 971	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	59 369	-	1	-	(45 431)	(3)	-	-	-	-	13 936	-	-
	5532	за 2023г.	83 221	(57)	37 988	-	(43 981)	(17 859)	57	-	-	-	59 369	-	-
Прочая	5513	за 2024г.	4 712	-	4 307	-	(204)	-	-	-	-	-	8 815	-	-
	5533	за 2023г.	8 706	-	5 688	1 596	(8 390)	(2 888)	-	-	-	-	4 712	-	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2024г.	291 052	-	8 258	-	(71 672)	(1 496)	-	X	-	-	226 142	-	-
	5520	за 2023г.	368 734	(18 830)	71 135	1 596	(121 517)	(28 896)	18 830	X	-	-	291 052	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	48 807	29 977
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	26 788	7 958
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	22 019	22 019
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	2 889 442	3 031 959	-	(2 847 726)	-	-	-	-	3 073 675
	5571	за 2023г.	3 156 140	-	-	(266 698)	-	-	-	-	2 889 442
в том числе: кредиты	5552	за 2024г.	2 847 726	-	-	(2 847 726)	-	-	-	-	-
	5572	за 2023г.	3 073 117	-	-	(225 391)	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	2 847 726
	5573	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2024г.	41 716	3 031 959	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	83 023	-	-	(41 307)	-	-	-	-	3 073 675
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	41 716
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	395 217	334 403	2	(350 481)	(3)	-	X	X	-
	5580	за 2023г.	142 224	360 684	7 755	(114 340)	(1 105)	-	-	-	379 138
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	12 878	8 511	-	(9 957)	(3)	-	-	-	395 217
	5581	за 2023г.	9 881	11 949	-	(8 951)	-	-	-	-	11 429
авансы полученные	5562	за 2024г.	83 386	23 761	-	(49 365)	-	-	-	-	12 878
	5582	за 2023г.	57 066	58 095	-	(30 670)	(1 105)	-	-	-	57 782
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	57 874	40 280	2	(57 867)	-	-	-	-	83 386
	5583	за 2023г.	72 133	57 316	-	(71 575)	-	-	-	-	40 289
кредиты	5564	за 2024г.	233 146	-	-	(233 146)	-	-	-	-	57 874
	5584	за 2023г.	2 357	225 391	7 755	(2 357)	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	233 146
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	7 933	261 851	-	(146)	-	-	-	-	-
	5586	за 2023г.	787	7 933	-	(787)	-	-	-	-	269 638
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	7 933
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2024г.	3 284 659	3 366 362	2	(3 198 207)	(3)	X	X	X	-
	5570	за 2023г.	3 298 364	360 684	7 755	(381 038)	(1 105)	X	-	-	3 452 813
											3 284 659

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

5.4. просроченная кредиторская задолженность				
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Представитель
по дов. №
08/2025 от
09.01.2025 г.

Смирн (подпись)

Смирнова Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)

24 февраля 2025 г.



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	29 200	20 822
Расходы на оплату труда	5620	7 810	11 625
Отчисления на социальные нужды	5630	1 281	1 837
Амортизация	5640	91 770	123 916
Прочие затраты	5650	435 471	425 639
Итого по элементам	5660	565 532	583 839
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	565 532	583 839

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

Представитель
по дов. №
08/2025 от
09.01.2025 г.

(подпись)

Смирнова Оксана Юрьевна

(расшифровка подписи)

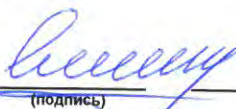
24 февраля 2025 г.



7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	973	282	(9)	(549)	697
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	5701	973	282	(9)	(549)	697

Представитель
по дов. №
08/2025 от
09.01.2025 г.


(подпись)

Смирнова Оксана
Юрьевна
(расшифровка подписи)

24 февраля 2025 г.



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	55 057	-	-
в том числе:				
банковские гарантии	5801	55 057	-	-
Выданные - всего	5810	11 313 803	8 405 950	8 409 950
в том числе:				
залог недвижимого имущества	5811	7 653 630	7 653 630	7 653 630
залог движимого имущества	5812	752 320	752 320	752 320
поручительство	5813	2 907 853	-	-

Представитель
по дов. №
08/2025 от
09.01.2025 г.

(подпись)

Смирнова Оксана Юрьевна

(расшифровка подписи)



24 февраля 2025 г.

ООО «Ферст»

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

Бухгалтерская отчетность ООО «Ферст» составлена исходя из правил бухгалтерского учета, действующих в Российской Федерации, и в соответствии с требованиями федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. №402-ФЗ. При ведении бухгалтерского учета Общество также руководствовалось федеральными стандартами бухгалтерского учета и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету с учетом правил и допущений, описанных в учетной политике Общества.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут исполняться в установленном порядке.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия в отчетном периоде отсутствовали. Выделенные отчетные сегменты отсутствуют.

1. Информация об организации

Реквизиты юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «Ферст», ИНН/КПП 7733625711/772501001, ОГРН 1077761347762

Юридический и почтовый адрес: 115093, Москва г, ул. Павловская, д.7, эт. 3. пом. У, ком. 15

Руководитель организации (генеральный директор Управляющей организации ООО «Сентрал Пропертиз»):

Егоров Сергей Евгеньевич - с 11.09.2020 г. по 02.12.2024 г.

Санина Виктория Владимировна – с 03.12.2024 г.

Участниками Общества являются:

- Тахаутдинов Шафагат Фахразович — размер доли 1 591 743/10 000 000;
- Тихтуров Евгений Александрович — размер доли 1 488 444/10 000 000;
- Степанов Денис Вячеславович — размер доли 1 803 867/10 000 000;
- Храмов Сергей Олегович — размер доли 1 800 000/10 000 000;
- Аванесян Игорь Григорьевич — размер доли 1 827 502/10 000 000;
- Большаков Антон Александрович — размер доли 1 488 444/10 000 000.

У ООО «Ферст» отсутствуют лица, прямо или косвенно владеющие долей более 25% в капитале и способные единолично контролировать действия организации (бенефициары).

Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 0 человек, за 2023 год – 0 человек.

Размер уставного капитала организации: 10 000 тыс. руб. Уставный капитал Общества оплачен полностью.

Основной вид деятельности организации: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (Код ОКВЭД 68.20)

Общество осуществляет деятельность по предоставлению в аренду нежилых помещений в Многофункциональном торгово-развлекательном центре «ВЕЧНА!», расположенном по адресу: Московская область, Мытищинский район, Алтуфьевское шоссе, 1-й километр, владение 3, строение 1 и иные сопутствующие этой деятельности услуги.

Здание Многофункционального торгово-развлекательного комплекса расположено на земельном участке по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, поселок Вешки,

территория ТПЗ «Алтуфьево», земельный участок 3, кадастровый № 50:12:0080311:61 (общей площадью 141 007 кв. м.). Земельный участок принадлежит Обществу на праве общей долевой собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-APIN 366234 от 02.10.2014г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, Кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50-50-12/084/2014-086 от 02.10.2014г.

В 2024 г. ООО «Ферст» на правах аренды нежилых помещений пользовался помещением 13,4 кв.м., расположенным по адресу: 115093, г. Москва, ул. Павловская, дом № 7, что подтверждается договором аренды БЦП-19-13/Ар от 16.04.2019г., заключенным с АО «Бизнес Центр Павловский». Указанные помещения используются Обществом для целей размещения офиса.

Пересчет выраженной в иностранной валюте стоимости активов или обязательств на 31.12.2023 г., подлежащей оплате в рублях, произведен по курсу иностранной валюты к рублю установленной ЦБ РФ. На 31.12.2023г. курс USD к рублю составил 89,6883. На 31.12.2024 г. активов или обязательств, подлежащих пересчету по курсу, не было.

Обществом оплачено расходов по приобретению электроэнергии ПАО «Мосэнергосбыт» в соответствии с договором № 77010001002189 от 12.09.2013 г.:

в 2023 году - 112 253 тыс. руб., в т. ч. НДС;

в 2024 году – 118 232 тыс. руб., в т.ч. НДС.

В соответствии с договорами аренды одной из составляющих частей арендной платы является маркетинговый сбор арендодателя, который представляет собой стоимость услуг по проведению маркетинговых мероприятий в отношении здания ТРЦ «ВЕСНА!». Расходы по размещению рекламы и проведению маркетинговых мероприятий Общество включает в состав себестоимости услуг и в отчете о финансовых результатах отражает по строке 2120 «Себестоимость продаж». В 2023 году сумма маркетинговых расходов составила 43 991 тыс. руб., в 2024 году – 38 456 тыс. руб.

2. Основные элементы учетной политики ООО «Ферст»

2.1. Бухгалтерский и налоговый учет ведется с применением систем регистров бухгалтерского учета на основе компьютерной технологии обработки учетной информации с применением бухгалтерской программы 1С:Предприятие.

2.2. Величина допустимой погрешности (ошибки) в бухгалтерском учете для оценки хозяйственной деятельности и показателей бухгалтерской отчетности для исчисления уровня существенности составляет: 5% от валюты баланса (итог разделов актива и пассива баланса).

2.3. Общество использует способ определения величины текущего налога на прибыль на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль (п. 22 ПБУ 18/02).

2.4. Доходы и расходы учитываются методом начисления.

2.5. К прямым расходам относятся затраты, непосредственно связанные с предоставлением в аренду нежилых помещений:

- расходы на ремонт и переоборудование здания;
- расходы на охрану и безопасность здания;
- расходы на эксплуатацию здания;
- расходы на уборку здания;
- расходы по коммунальным услугам;
- маркетинговые расходы на продвижение объекта недвижимости;

- зарплата персонала со взносами на обязательное пенсионное, социальное или медицинское страхование, в том числе и на страхование от несчастных случаев и профзаболеваний;

- амортизация основных средств и нематериальных активов, используемых при оказании услуг по сдаче в аренду помещений.

Прямые расходы относятся на счет 20 «Основное производство» и списываются по мере начисления ежемесячно на счет 90.02 «Себестоимость продаж».

К косвенным расходам относятся:

- расходы по страхованию имущества и ответственности;
- расходы на юридические, аудиторские и нотариальные услуги;
- административно-управленческие расходы;
- расходы на услуги управляющей компании;
- аренда офисных помещений и прочие затраты на офис;
- имущественные налоги и экологические сборы;
- прочие расходы.

Косвенные расходы относятся на счет 26 «Общехозяйственные расходы» и списываются по мере начисления ежемесячно на счет 90.08 «Управленческие расходы».

2.6. Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Организация начисляет амортизацию по всем объектам линейным способом ежемесячно. Организация начинает и прекращает начисление амортизации объекта основных средств с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно.

2.7. Организация выделяет следующие группы основных средств:

- инвестиционная недвижимость;
- здания;
- сооружения;
- машины и оборудование;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- другие виды основных средств;
- земельные участки.

2.8. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Метод списания запасов в производство - по средней себестоимости.

2.9. Учет нематериальных активов (далее – «НМА») ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы" и ФСБУ 26/2020 (применительно к капитальным вложениям в НМА) без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие отчетному.

2.10. Организация классифицирует все объекты учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды, за исключением случаев, когда:

- условиями договора аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды;
- арендатор имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права.

Доходы по операционной аренде организация признает равномерно.

2.11. Общество признает оценочные обязательства на предстоящую оплату отпусков и выплату вознаграждений работникам, создает резервы по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

3. Основные показатели деятельности Общества за 2023-2024 гг.

Показатель	2024 г. (тыс. руб.)	2023 г. (тыс. руб.)
Доходы по обычным видам деятельности (выручка), в т.ч.:	981 926	935 231
от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества	964 899	925 096
от реализации прочих услуг	17 027	10 135
Расходы по обычным видам деятельности (себестоимость продаж)	(402 070)	(308 742)
Управленческие расходы	(163 462)	(197 234)
Проценты к получению, в т.ч.:	33 457	11 791
при размещении свободных денежных средств на депозитном счете	29 898	11 791
проценты по займам выданным	3 559	-
Проценты к уплате, отнесенные на финансовый результат (по кредитному соглашению № 3209 от 30.05.2017 г. с ПАО Сбербанк России)	-	(343 328)
Прочие доходы, в т.ч.:	11 913	16 334
положительные курсовые разницы	-	5 273
прибыли и убытки прошлых лет	549	6 826
штраф за несоблюдение условий договора, компенсации от арендаторов	6 349	1 169
реализация прочего имущества	-	1 038
возмещение госпошлины арендаторами	-	327
списание безнадежных долгов	3	1 701

восстановление амортизации	-	-
прочие внереализационные доходы	5 012	-
Прочие расходы, в т.ч.:	(650 467)	(39 485)
отрицательные курсовые разницы	-	(924)
списание безнадежных долгов	(1 496)	(28 896)
создание резервов по сомнительным долгам	(3 054)	-
банковское обслуживание	(102)	(412)
госпошлина	(211)	(532)
убытки прошлых лет	(259)	(8 721)
вознаграждение ЗПИФ за сопровождение кредита	(631 099)	-
прочие прибыли или убытки	(14 246)	-
Прибыль (убыток) до налогообложения	(188 703)	74 567
Налог на прибыль текущий	-	(27 041)
Налог на прибыль отложенный	233	(25 537)
Прочее	-	421
Чистая прибыль (убыток)	(188 470)	22 410

3.1. Информация по расчету налога на прибыль

Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» с 01.01.2025 изменены налоговые ставки по налогу на прибыль организаций: налоговая ставка по налогу увеличивается с 20 до 25 процентов.

В соответствии с п.14 ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» изменение величины отложенных налоговых активов в отчетном периоде равняется произведению вычитаемых временных разниц, возникших (погашенных) в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

В случае изменения ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах величина отложенных налоговых активов подлежит пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков.

Декларация по налогу на прибыль за 2024 год составлена с применением ставки налога 20%, в отчете о финансовых результатах строки 2410 «Налог на прибыль организаций в том числе:», а также 2411 «текущий налог на прибыль» рассчитаны с применением аналогичной ставки в 20%.

При этом строка 2412 «отложенный налог на прибыль организаций» указана по ставке 25%.

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» Общество отразило в бухгалтерском учете, а также в отчете о финансовых результатах следующие показатели:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		2024 год	2023 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения - всего	(188 703)	74 567
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль	37 741	(14 913)
3	Постоянный налоговый доход (расход)	(37 508)	(37 665)
4	Доход (расход) по налогу на прибыль в т.ч.:	233	(52 578)
4.1	Текущий налог на прибыль	-	(27 041)
4.2	Отложенный налог на прибыль	233	(25 537)
4.2.1	в том числе обусловленный: возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	4 353	(25 537)
4.2.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	(40 032)	-
4.2.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	35 912	-
4.3	Налог на прибыль прошлых лет	-	421

Эффект от изменения ставки по налогу на прибыль с 20% на 25%

Вид активов и обязательств	на 01.01.2025 по ставке 25%		на 01.01.2025 по ставке 20%		эффект от изменения ставки	
	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства
1	8	9	8	9	8	9
Доходные вложения в материальные ценности		234 994 676,33		187 995 741,06	0	46 998 935,27
Нематериальные активы		0,02		0,01	0	0,01
Основные средства	18 001 004,00	19 812 492,50	14 400 803,20	15 849 994,00	3600200,798	3 962 498,50
Оценочные обязательства и резервы	174 300,01		139 440,01		34860,002	0,00
Расходы будущих периодов	10 557,69		8 446,15		2111,54	0,00
Резервы сомнительных долгов	561 548,79	10 867,97	449 239,03	8 694,38	112309,758	2 173,59
Убытки прошлых лет	35 911 802,82		28 729 442,25		7182360,568	0,00
Итого	54 659 213,31	254 818 036,82	43 727 370,64	203 854 429,45	10 931 842,67	50 963 607,37

4. Расшифровка отдельных показателей отчетности

4.1. Основные средства

Наименование показателя	на 31.12.2024 (тыс. руб.)	на 31.12.2023 (тыс. руб.)
Основные средства по первоначальной стоимости	1 398 869	1 300 127
Накопленная амортизация	978 293	917 403
Основные средства по балансовой стоимости	420 576	382 724
Незавершенные капитальные вложения (приобретение объектов основных средств)	-	13 452

Основные средства и капитальные вложения, подлежащие обесценению, на 31.12.2024 г. отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2024 г. Общество осуществило пересмотр элементов амортизации по отдельным основным средствам. Результаты пересмотра отражены в таблице:

№	Основное средство	Инв. номер	Способ начисления амортизации	Срок полезного использования, мес.	Остаток срока полезного использования, мес.	Ликвидационная стоимость
1	Вертикальный пресс EB4 (Euro Baler)	эф-01296	Линейный способ	181,00	72,00	
2	Интерактивный навигатор Elegant 43М	эф-01497	Линейный способ	126,00	72,00	
3	Интерактивный навигатор Elegant 43М	эф-01496	Линейный способ	126,00	72,00	
4	Интерактивный навигатор Elegant 43М TWIN	эф-01494	Линейный способ	126,00	72,00	
5	Интерактивный навигатор Elegant 43М TWIN	эф-01495	Линейный способ	126,00	72,00	
6	Лифт Simplex Gen2 Premier 2500кг 33чел./эф-01140	эф-01140	Линейный способ	247,00	132,00	
7	Лифт Simplex Gen2 Premier 2500кг 33чел./эф-01141	эф-01141	Линейный способ	247,00	132,00	
8	Лототрон	эф-01488	Линейный способ	132,00	72,00	
9	ЛТ1 Лифт Simplex Hidral M1H 500кг	эф-01160	Линейный способ	246,00	132,00	
10	ЛТ10 Лифт Simplex Hidral M1H 500кг	эф-01161	Линейный способ	246,00	132,00	
11	ЛТ11 Лифт Simplex Dumbwaiter 250кг	эф-01162	Линейный способ	246,00	132,00	
12	ЛТ2 Лифт Simplex Hidral M1H 500кг	эф-01163	Линейный способ	246,00	132,00	
13	ЛТ3 Лифт Simplex Hidral M1H 1000кг	эф-01164	Линейный способ	246,00	132,00	
14	ЛТ4 Лифт Simplex Hidral M1H 1000кг	эф-01165	Линейный способ	246,00	132,00	
15	ЛТ5 лифт Simplex Hidral M1H 3500 кг	эф-01107	Линейный способ	248,00	132,00	
16	ЛТ6 лифт Simplex Hidral M1H 3500 кг	эф-01108	Линейный способ	248,00	132,00	
17	ЛТ9 Лифт Simplex Hidral M1H 500кг	эф-01166	Линейный способ	246,00	132,00	

18	Остановочный павильон АПЗК (1)	эф-01468	Линейный способ	159,00	72,00	
19	Остановочный павильон АПЗК (2)	эф-01469	Линейный способ	159,00	72,00	
20	Подъемник электрический Optimum 8	эф-01470	Линейный способ	156,00	72,00	
21	Система контроля и управления доступом	эф-01293	Линейный способ	180,00	72,00	
22	Система подсчета посетителей	эф-01181	Линейный способ	184,00	72,00	
23	Система противодымной вентиляции	эф-01465	Линейный способ	168,00	72,00	
24	Стационарный компактор Europress DuoMax	эф-01080	Линейный способ	189,00	72,00	
25	Тв1 ХОР Угол наклона 10 град; Высота 4200 мм; Ступени 1000 мм	эф-01110	Линейный способ	248,00	132,00	
26	Тв2 ХОР Угол наклона 10 град; Высота 4200 мм; Ступени 1000 мм	эф-01111	Линейный способ	248,00	132,00	
27	Тв3 ХОР Угол наклона 10 град; Высота 4200 мм; Ступени 1000 мм	эф-01112	Линейный способ	248,00	132,00	
28	Тв4 ХОР Угол наклона 10 град; Высота 4200 мм; Ступени 1000 мм	эф-01113	Линейный способ	248,00	132,00	
29	Тв5 ХОР Угол наклона 10 град; Высота 4200 мм; Ступени 1000 мм	эф-01114	Линейный способ	248,00	132,00	
30	Тв6 ХОР Угол наклона 10 град; Высота 4200 мм; Ступени 1000 мм	эф-01115	Линейный способ	248,00	132,00	
31	ТРЦ Весна_Внешнее благоустройство	эф-01102	Линейный способ	248,00	132,00	
32	ТРЦ Весна_Парковка и подъездные пути	эф-01101	Линейный способ	248,00	132,00	
33	ТРЦ Весна_ТП1	эф-01084	Линейный способ	248,00	132,00	

3						
3	ТРЦ_Весна_ТП2	эф-01085	Линейный способ	248,00	132,00	
4						
3	ТРЦ_Весна_ТП3	эф-01086	Линейный способ	248,00	132,00	
5						
3	ТРЦ_Весна_ТП4	эф-01087	Линейный способ	248,00	132,00	
6						
3	ТРЦ_Весна_ТП5	эф-01088	Линейный способ	248,00	132,00	
7						
3	Фотобудка	эф-01475	Линейный способ	144,00	72,00	
8						
3	Э1 Эскалатор ХО-508 Угол наклона 35 град; Высота 4200 мм; Ступени 800 мм	эф-01116	Линейный способ	248,00	132,00	
9						
4	Э2 Эскалатор ХО-508 Угол наклона 35 град; Высота 4200 мм; Ступени 800 мм	эф-01117	Линейный способ	248,00	132,00	
0						
4	Э3 Эскалатор ХО-508 Угол наклона 30 град; Высота 7050 мм; Ступени 800 мм	эф-01118	Линейный способ	248,00	132,00	
1						

В результате пересмотра срока полезного использования была пересчитана амортизация по указанным основным средствам за весь год. Вся сумма корректировки амортизации отражена в расходах текущего периода, в декабре 2024 года отнесена в дебет счета 90.02.1 в общем размере (12 321) тыс. руб.

Здание котельной, общей площадью 246,4 кв.м. с кадастровым номером 50:12:0080311:226 передано в залог по договору последующей ипотеки № 3209/ДИ от 30.05.2017 г. с ПАО «Сбербанк». Общая залоговая стоимость здания определена в размере 49 171 тыс. руб. Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 31.12.2024 составляет 35 236 тыс. руб., на 31.12.2023 – 37 051 тыс. руб.

Согласно договору залога № 3209-ЗО/1 от 30.05.2017 г., заключенному с ПАО «Сбербанк» ООО «Ферст» передал в залог банку основные средства, перечень и балансовая стоимость которых приведены в таблице ниже:

Группа учета ОС	На 31.12.2023	На 31.12.2024
Основное средство, Инвентарный номер	Остаточная стоимость, тыс. руб.	Остаточная стоимость, тыс. руб.
ТРЦ Весна_Парковка и подъездные пути, ээф-01101	38 793,23	20 587,68
ТРЦ Весна_Водопровод, ээф-01091	27 498,55	25 714,86
ТРЦ Весна_Электросеть, ээф-01092	136 909,61	133 597,28
ТРЦ Весна_Канализация, ээф-01089	50 591,86	47 310,22
ТРЦ Весна_Отопление, ээф-01096	10 491,77	8 495,73
ТРЦ Весна_Дизель-генераторная установка AKSA AD550, ээф-01097	1 524,90	667,02
ЛТ11 Лифт Simplex Duplexw alter 250кг, ээф-01162	208,94	108,39
ТРЦ Весна_ТП3, ээф-01086	466,20	423,82
ТРЦ Весна_Дизель-генераторная установка AKSA AD410, ээф-01098	1 258,74	550,59
ЛТ9 Лифт Simplex Hidral MIN 500кг, ээф-01166	580,30	301,03
ТРЦ Весна_ТП4, ээф-01087	459,53	417,75
ЛТ6 Лифт Simplex Hidral MIN 3500 кг, ээф-01108	1 208,74	629,67
ТРЦ Весна_Дизель-генераторная установка AKSA AD275, ээф-01099	1 015,84	444,34
ЛТ1 Лифт Simplex Hidral MIN 500кг, ээф-01160	521,20	270,37
ЭЗ Эскалатор XO-508 Угол наклона 30 град; Высота 7050 мм; Ступени 800 мм, ээф-01118	1 050,79	606,53
ТРЦ Весна_Кондиционирование, ээф-01095	41 742,55	15 468,33
Э1 Эскалатор XO-508 Угол наклона 35 град; Высота 4200 мм; Ступени 800 мм, ээф-01116	751,80	433,95
ЛТ4 Лифт Simplex Hidral MIN 1000кг, ээф-01165	627,94	325,75
Э4 Эскалатор XO-508 Угол наклона 30 град; Высота 7050 мм; Ступени 800 мм, ээф-01119	0,00	0,00
ЛТ2 Лифт Simplex Hidral MIN 500кг, ээф-01163	521,20	270,37
Лифт Simplex Gen2 Premier 2500кг 33чел./эф-01141, ээф-01141	1 333,67	693,30
Э2 Эскалатор XO-508 Угол наклона 35 град; Высота 4200 мм; Ступени 800 мм, ээф-01117	751,80	433,95
ТРЦ Весна_ТП1, ээф-01084	772,23	702,03
Лифт Simplex Gen2 Premier 2500кг 33чел./эф-01140, ээф-01140	1 643,73	854,49
ЛТ3 Лифт Simplex Hidral MIN 1000кг, ээф-01164	627,94	325,75
ТРЦ Весна_ТП2, ээф-01085	469,93	427,21
ТРЦ Весна_Система пожаротушения (модернизация), БФ-000001	0,00	7 441,04
ТРЦ Весна_Слаботочная система (модернизация), БФ-000004	0,00	2 376,60
ТРЦ Весна_ТП5, ээф-01088	397,54	361,40
ТРЦ Весна_Вентиляция, ээф-01094	898,38	628,87
ЛТ10 Лифт Simplex Hidral MIN 500кг, ээф-01161	580,30	301,03
ЛТ5 Лифт Simplex Hidral MIN 3500 кг, ээф-01107	1 208,74	629,67
ТРЦ Весна_Система пожаротушения, ээф-01093	0,00	0,00
ТРЦ Весна_Слаботочная система, ээф-01100	0,00	0,00
ТРЦ Весна_Внешнее благоустройство, ээф-01102	17 376,89	15 797,18
Итого	342 284,84	287 596,23

Общая залоговая стоимость оборудования на 31.12.2024 г. составляет 752 320 тыс. руб.

4.2. Доходные вложения в материальные ценности

В составе доходных вложений в материальные ценности Общества на 31.12.2024 года числятся следующие объекты недвижимости, входящие в состав здания ТРЦ «ВЕСНА!», расположенного по адресу: Московская область, г.о. Мытищи, поселок Вешки, территория ТПЗ «Алтуфьево», строение 3, общей площадью 129 556 кв.м, кадастровый номер 50:12:0080311:188:

1) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,9 (Двенадцать целых девять десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:296;

2) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 (Шестнадцать целых четыре десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:262;

3) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,2 (Семнадцать целых две десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0080311:248;

4) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,5 (Девятнадцать целых пять десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:295;

5) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 23,6 (Двадцать три целых шесть десятых), кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:307;

6) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 29,3 (Двадцать девять целых три десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:259;

7) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 34,4 (Тридцать четыре целых четыре десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:311;

8) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 34,4 (Тридцать четыре целых четыре десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:247;

9) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 34,7 (Тридцать четыре целых семь десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:245;

10) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 47, (Сорок семь целых одна десятая) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:312;

11) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 57,9 (Пятьдесят семь целых девять десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50: 12:0080311:300;

12) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 58 (Пятьдесят восемь) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:254;

13) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 60,7 (Шестьдесят целых семь десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:237;

14) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 67,7 (Шестьдесят семь целых семь десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50: 12:0080311:297;

15) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 72,6 (Семьдесят две целых шесть десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:302;

16) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 72,9 (Семьдесят две целых девять десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50: 12:0080311:253;

17) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 82,4 (Восемьдесят две целых четыре десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:266;

18) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 83,7 (Восемьдесят три целых семь десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:306;

19) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 84,7 (Восемьдесят четыре целых семь десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:298;

20) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,3 (Восемьдесят шесть целых три десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50: 12:0080311:255;

21) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,6 (Восемьдесят шесть целых шесть десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50: 12:0080311:267;

22) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 133,7 (Сто тридцать три целых семь десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50: 12:0080311:305;

23) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 149,2 (Сто сорок девять целых две десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:304;

24) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 149,3 (Сто сорок девять целых три десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:301;

25) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 163,5 (Сто шестьдесят три целых пять десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:299;

26) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 202,1 (Двести две целых одна десятая) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:293;

27) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 244,2 (Двести сорок четыре целых четыре десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:303;

28) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 318,2 (Триста восемнадцать целых две десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:272;

29) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 319 (Триста девятнадцать целых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:250;

30) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 319,6 (Триста девятнадцать целых шесть десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:309;

31) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 340,5 (Триста сорок целых пять десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:251;

32) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 410,9 (Четыреста десять целых девять десятых) кв.м., кадастровый 1 (или условный) номер: 50:12:0080311:308;

33) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 453 (Четыреста пятьдесят три) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:263;

34) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 514,9 (Пятьсот четырнадцать целых девять десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:252;

35) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 730,4 (Семьсот тридцать целых четыре десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:264;

36) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 738,9 (Семьсот тридцать восемь целых девять десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:269;

37) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 802,4 (Восьмьсот две целых четыре десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:273;

38) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 918,3 (Девятьсот восемнадцать целых три десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:258;

39) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1048 (Одна тысяча сорок восемь целых одна десятая) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:249;

40) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 333,9 (Одна тысяча триста тридцать три целых девять десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:274;

41) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 470,3 (Одна тысяча четыреста семьдесят целых три десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:270;

42) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 657,6 (Одна тысяча шестьсот пятьдесят семь целых шесть десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:256;

43) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 061,5 (Две тысячи шестьдесят одна целая пять десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:257;

44) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3 854,4 (Три тысячи восемьсот пятьдесят четыре целых четыре десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:276;

45) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 653,6 (Четыре тысячи шестьсот пятьдесят три целых шесть десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:260;

46) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 669,3 (Четыре тысячи шестьсот шестьдесят девять целых три десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:277;

47) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5 442 (Пять тысяч четыреста сорок два) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:27;

48) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 468,9 (Шесть тысяч четыреста шестьдесят восемь целых девять десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:294;

49) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 16 384,8 (Шестнадцать тысяч триста восемьдесят четыре целых восемь десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:275;

50) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 34,4 (Тридцать четыре целых четыре десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:246;

51) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 30,3 (Тридцать целых три десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:261;

52) объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 30 (Тридцать целых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:244;

53) 79/100 доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 6 993 (Шесть тысяч девятьсот девяносто три целых восемь десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:268;

54) 79/100 доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 49 707,5 (Сорок девять тысяч семьсот семь целых пять десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:310;

55) 79/100 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства многофункционального торгового комплекса, с гипермаркетом и автотехцентром, общая площадь 141 007 (Сто сорок одна тысяча семь) кв.м., адрес (местонахождение) объекта : Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, вблизи п. Вешки, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0080311:61.

Наименование показателя	на 31.12.2024 (тыс. руб.)	на 31.12.2023 (тыс. руб.)
Инвестиционная недвижимость по первоначальной стоимости, в т.ч.:	3 531 666	3 531 666
Помещения здания ТРЦ Весна	2 895 301	2 895 301
Земельный участок под зданием ТРЦ Весна	636 365	636 365
Накопленная амортизация, в т.ч.:	598 522	541 577
Помещения здания ТРЦ Весна	598 522	541 577
Земельный участок под зданием ТРЦ Весна	-	-
Инвестиционная недвижимость по балансовой стоимости, в т.ч.:	2 933 144	2 990 089
Помещения здания ТРЦ Весна	2 296 779	2 353 724
Земельный участок под зданием ТРЦ Весна	636 365	636 365

Здание ТРЦ «Весна!» (все помещения, принадлежащие ООО Ферст), а также доля в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером: 50:12:0080311:61 находятся в залоге по договору последующей ипотеки № 3209/ДИ от 30.05.2017 г. с ПАО «Сбербанк». Общая залоговая стоимость инвестиционной недвижимости определена в размере 7 604 459 тыс. руб.

Все помещения здания ТРЦ Весна переданы в операционную аренду.

В 2024 году срок полезного использования и ликвидационная стоимость помещений, входящих в состав здания ТРЦ Весна, не пересматривались. Признаков обесценения по объектам инвестиционной недвижимости выявлено не было.

Срок полезного использования помещений составляет 612 месяцев, ликвидационная стоимость по состоянию на 31.12.2024 равна нулю.

4.3. Отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы на 31.12.2023 г. составили — 14 199 тыс. руб., на 31.12.2024 г. – 54 659 тыс. руб.

На 31.12.2024 г. отложенные налоговые активы образованы за счет следующих временных разниц:

Вид активов и обязательств	На 01.01.2025, по ставке 25%			
	Балансовая стоимость	Налоговая стоимость	Вычитаемая временная разница	Отложенные налоговые активы
1	А	Б	6	8
Основные средства	350 422 623,60	343 176 669,60	72 004 016,01	18 001 004,00
01, 02.01, 02.03, 02.11, 02.05, 02.04	350 422 623,60	343 176 669,60	72 004 016,01	18 001 004,00
Ограждение для тележек синяя зона (правая)	33 035,31	33 035,57	0,26	0,07
ТРЦ_Весна_Внешнее благоустройство	15 797 175,25	86 754 699,72	70 957 524,47	17 739 381,12
ТРЦ_Весна_Водопровод	25 714 857,94	26 515 797,99	800 940,05	200 235,01
ТРЦ_Весна_Канализация	47 310 222,63	47 344 913,29	34 690,66	8 672,66
ТРЦ_Весна_Котельная	35 236 012,24	35 266 339,13	30 326,89	7 581,72
ТРЦ_Весна_Слаботочная система (модернизация)	2 376 597,64	2 516 883,01	140 285,37	35 071,34
ТРЦ_Весна_Электросеть	133 597 284,48	133 637 532,79	40 248,31	10 062,08
Оценочные обязательства и резервы	697 200,04		697 200,04	174 300,01
96.01.1	600 475,21		600 475,21	150 118,80
Резерв ежегодных отпусков	600 475,21		600 475,21	150 118,80
96.01.2	96 724,83		96 724,83	24 181,21
Резерв ежегодных отпусков	96 724,83		96 724,83	24 181,21
Расходы будущих периодов		42 230,75	42 230,75	10 557,69
97.21		42 230,75	42 230,75	10 557,69
ТРЦ		42 230,75	42 230,75	10 557,69
Контур_Диадок до 08.07.2025		41 720,42	41 720,42	10 430,11
Контур_Диадок на 2024		221,02	221,02	55,26
Лицензия Таксом 2024-2025		289,31	289,31	72,32
Резервы сомнительных долгов	2 630 328,44	427 605,16	2 246 195,16	561 548,79
63.01	2 630 328,44	427 605,16	2 246 195,16	561 548,79
АДИДАС ООО	20 360,57		20 360,57	5 090,14
ДДА-44/10/2013 от 26.12.2014	20 360,57		20 360,57	5 090,14
Вороненко Екатерина Евгеньевна	790 915,46		790 915,46	197 728,87
КДА-261/05/2019 от 22.05.2019	790 915,46		790 915,46	197 728,87
ИНТЕКС ООО	1 819 052,41	384 133,28	1 434 919,13	358 729,78
ДДА-15/02/2013 от 14.04.2015	1 819 052,41	384 133,28	1 434 919,13	358 729,78
Убытки прошлых лет		143 647 211,26	143 647 211,26	35 911 802,82
97.11		143 647 211,26	143 647 211,26	35 911 802,82
Убыток за 2024 г.		143 647 211,26	143 647 211,26	35 911 802,82
ИТОГО			218 636 853,22	54 659 213,31

4.4. Нематериальные активы

Балансовая стоимость нематериальных активов:

- на 31.12.2023 г. – 4 580 тыс. руб.
- на 31.12.2024 г. – 3 810 тыс. руб.

В составе нематериальных активов учитываются авторские права на проектные разработки.

При переходе на ФСБУ 14/2022 Общество единовременно списало остаточную стоимость нематериальных активов, не удовлетворяющих условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, а именно:

Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.
Авторские права на Результат проект. работ (орг-ция дорожн. движ. на пер. строит-ва и эксп. объекта)	4 237,29	0,00
Авторские права на Результат проект. работ (разработка документации для строительства/реконструкции)	4 237,29	0,00
Авторские права на Результат проект. работ (система противопожарной защиты) 1	4 237,29	0,00
Авторские права на Результат проект. работ (система противопожарной защиты) 2	4 237,29	0,00
Авторские права на Результат	4 237,29	0,00

проект. работ (система противопожарной защиты) 3		
Авторские права на Результат проектных работ (внешние инженерные сети) Ферст	4 237,29	0,00
Авторские права на результат проектных работ (монтаж заземляющего устройства)	847,46	0,00
Авторские права на Результат проектных работ (Электроснабжение механизации строительства) Ферст	847,46	0,00
Исключительные права на результат проектных работ (стадия "РД")	5 000,00	0,00
Фирменный аудиостиль	66 101,69	550,82

4.5. Запасы

Балансовая стоимость запасов:

- на 31.12.2023 г.- 2 284 тыс. руб.
- на 31.12.2024 г. – 964 тыс. руб.

Запасы представлены остатками материалов на складе ОО «Ферст».

На 31.12.2024 г. признаков обесценения запасов не выявлено.

4.6. Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям:

- на 31.12.2023 г. — 22 тыс. руб.
- на 31.12.2024 г. - 16 тыс. руб.

4.7. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность:

а. по состоянию на 31.12.2023 г. с учетом резервов по сомнительным долгам составляет 302 836 тыс. руб., в том числе:

- 4 712 тыс. руб. - прочая дебиторская задолженность;
- 59 369 тыс. руб. - авансы выданные;
- 26 971 тыс. руб. - расчеты с покупателями и прочими дебиторами;
- 200 000 тыс. руб. - займы выданные, беспроцентные;
- 11 784 тыс. руб. – расчеты по налогам и сборам.

б. по состоянию на 31.12.2024 г. с учетом резервов по сомнительным долгам составляет 226 142 тыс. руб., в том числе:

- 6 629 тыс. руб. - прочая дебиторская задолженность;
- 13 936 тыс. руб. - авансы выданные;
- 3 391 тыс. руб. - расчеты с покупателями и прочими дебиторами;
- 394 тыс. руб. – расчеты по налогам и сборам;
- 200 000 тыс. руб. - займы выданные, беспроцентные;
- 1 792 тыс. руб. – расходы будущих периодов (страхование имущества и ответственности).

Резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2023 г. - 0 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024 г. – 3 054 тыс. руб.

На 31.12.2024 г. в составе резерва по сомнительным долгам числится:

Наименование контрагентов	Резерв, тыс. руб.
ООО "АДИДАС"	20
ИП Вороненко Екатерина Евгеньевна	791
ИП Голубев Борис Игоревич	8
ООО "ИННОВАЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ"	2
ООО "ИНТЕКС"	1 819
ООО «Сеть автоматизированных пунктов выдачи»	5
ООО "СЕТЬ СВЯЗНОЙ"	409

4.8. Финансовые вложения

Финансовые вложения в 2023г. – 0 руб.

На 31.12.2024 г. – 25 000 тыс. руб. Финансовые вложения представлены предоставленным займом по договору № б/н от 14.03.2024 г. с ООО «Сентрал Пропертиз».

На 31.12.2024 г. признаков обесценения финансовых вложений не выявлено.

4.9. Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию на 31.12.2023 г. денежные средства и денежные эквиваленты — 174 281 тыс. руб., в том числе:

- остаток на расчетном счете – 7 595 тыс. руб.;
- на карточном счета - 86 тыс. руб.
- на депозитном счете 166 600 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 г. денежные средства и денежные эквиваленты — 239 792 тыс. руб., в том числе:

- остаток на расчетном счете – 5 144 тыс. руб.;
- на карточном счета - 148 тыс. руб.
- на депозитном счете 234 500 тыс. руб.

4.10. Информация о займах и кредитах Общества

Для финансирования, в том числе рефинансирования, затрат по строительству торгово-развлекательного центра «Весна» привлекались заемные и кредитные средства.

Кредитный договор об открытии невозобновляемой кредитной линии с лимитом выдачи денежных средств № 3209 от 30.05.2017 года был заключен в целях:

- рефинансирования задолженности по основному долгу Заемщика перед Кредитором по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 111725 от 01.12.2011г.;
- на формирование покрытия по внутрироссийским аккредитивам в российских рублях для осуществления расчетов с контрагентами в сумме не менее 1 000 000 тыс. руб.

Фактически по кредитной линии было получено 3 336 000 тыс. руб. Срок возврата – 28 декабря 2027 г.

Долгосрочные заемные средства на 31.12.2023 г. составляют 2 847 726 тыс. руб.

В составе долгосрочных обязательств по займам и кредитам на 31.12.2023 г. отражена задолженность по Кредитному договору об открытии невозобновляемой кредитной линии с лимитом выдачи денежных средств № 3209 от 30.05.2017г., заключенному с ПАО Сбербанк,

которая была передана по договору о переводе долга № 3209 от 26.10.2023 г., соглашению № 3209/2 от 01.12.2023 г. на ООО "ПАРУС Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "ПАРУС - ВЕСНА".

Согласно заключенному 31.01.2024 дополнительному соглашению № 1 к соглашению № 3209/2 от 01.12.2023 г. стороны договорились о сокращении суммы ежемесячно выплачиваемого вознаграждения в размере процентов по кредиту до размера, эквивалентного 8% годовых от остатка суммы основного долга по кредитной линии. При этом оставшаяся часть процентных расходов в размере положительной разницы между ключевой ставкой Банка России плюс 2% и выплачиваемой ставкой в размере 8% годовых подлежит ежемесячной капитализации путем прибавления к сумме основного долга 28 числа каждого месяца.

На 31.12.2024 г. долгосрочная часть задолженности по договору перевода долга № 3209 от 26.10.2023 г. была отражена по строке 14502 «Прочие долгосрочные обязательства» в размере 3 030 224 тыс. руб.

За 2024 год погашено основного долга в размере 165 265 тыс. руб., капитализировано процентов в сумму основного долга – 363 107 тыс. руб.

Краткосрочные обязательства по заемным средствам со сроком погашения до 1 года:

- на 31.12.2023г. — 233 146 тыс. руб., в том числе:

- сумма основного долга 225 391 тыс. руб. (по Кредитному договору об открытии невозобновляемой кредитной линии с лимитом выдачи денежных средств № 3209 от 30.05.201 Т., заключенному с ПАО Сбербанк);

- сумма процентов 7 755 тыс. руб. (по Кредитному договору об открытии невозобновляемой кредитной линии с лимитом выдачи денежных средств № 3209 от 30.05.2017 г., заключенному с ПАО Сбербанк).

На 31.12.2024 г. краткосрочная часть задолженности по договору перевода долга № 3209 от 26.10.2023 г. отражена в составе кредиторской задолженности в размере 247 036 тыс. руб., в т.ч.:

- сумма основного долга – 240 736 тыс. руб.;

- первая часть вознаграждения за перевод долга (в размере процентов по кредитной линии) – 6 167 тыс. руб.;

- вторая часть вознаграждения за перевод долга – 134 тыс. руб.

4.11. Отложенные налоговые обязательства

Отложенные налоговые обязательства на 31.12.2023 г. составляют 214 590 тыс. руб., на 31.12.2024 – 254 818 тыс. руб.

На 31.12.2024 г. отложенные налоговые обязательства образованы за счет следующих временных разниц:

Вид активов и обязательств	На 01.01.2025, по ставке 25%			
	Балансовая стоимость	Налоговая стоимость	Налогооблагаемая временная разница	Отложенные налоговые обязательства
Доходные вложения в материальные ценности	2 933 144 243,51	1 993 165 538,20	939 978 705,31	234 994 676,33
03_02.02	2 933 144 243,51	1 993 165 538,20	939 978 705,31	234 994 676,33
Земельный участок 141 007м2, доля 79%, КН: 50:12:0080311:61	636 365 000,00	137 370 492,40	498 994 507,60	124 748 626,90
ТРЦ Весна_Здание_пом.1	3 699 624,78	2 992 836,84	706 787,94	176 696,98

TRЦ Весна_Здание_пом.III	4 573 052,96	3 699 402,37	873 650,59	218 412,65
TRЦ Весна_Здание_пом.IV	9 297 711,28	7 521 447,38	1 776 263,90	444 065,97
TRЦ Весна_Здание_пом.IX	389 196,04	314 842,74	74 353,30	18 588,33
TRЦ Весна_Здание_пом.LI	1 065 763,54	862 156,72	203 606,82	50 901,70
TRЦ Весна_Здание_пом.LII 79%	125 661 918,63	101 788 225,17	23 873 693,46	5 968 423,37
TRЦ Весна_Здание_пом.LIII	11 650 989,40	9 425 147,94	2 225 841,46	556 460,36
TRЦ Весна_Здание_пом.LIV	105 655 398,46	85 470 656,30	20 184 742,16	5 046 185,54
TRЦ Весна_Здание_пом.LV	7 704 722,83	6 232 788,53	1 471 934,30	367 983,58
TRЦ Весна_Здание_пом.LVI	372 921 492,63	302 108 487,93	70 813 004,70	17 703 251,18
TRЦ Весна_Здание_пом.V	291 897,16	236 131,79	55 765,37	13 941,35
TRЦ Весна_Здание_пом.VI	685 618,39	554 635,37	130 983,02	32 745,75
TRЦ Весна_Здание_пом.VII	1 952 768,18	1 579 705,49	373 062,69	93 265,67
TRЦ Весна_Здание_пом.VIII	662 990,51	536 330,76	126 659,75	31 664,94
TRЦ Весна_Здание_пом.X	1 373 499,83	1 111 102,40	262 397,43	65 599,36
TRЦ Весна_Здание_пом.XI	778 391,83	629 685,56	148 706,27	37 176,57
TRЦ Весна_Здание_пом.XII	778 391,83	629 685,56	148 706,27	37 176,56
TRЦ Весна_Здание_пом.XIII	785 180,38	635 177,13	150 003,25	37 500,82
TRЦ Весна_Здание_пом.XIV	1 642 769,39	1 328 929,75	313 839,64	78 459,91
TRЦ Весна_Здание_пом.XIX	1 310 142,02	1 059 848,43	250 293,59	62 573,39
TRЦ Весна_Здание_пом.XV	778 391,83	629 685,56	148 706,27	37 176,57
TRЦ Весна_Здание_пом.XVI	1 864 520,34	1 509 120,29	355 400,05	88 850,01
TRЦ Весна_Здание_пом.XVII	1 531 893,57	1 239 235,64	292 657,93	73 164,48
TRЦ Весна_Здание_пом.XVIII	1 959 556,61	1 585 197,05	374 359,56	93 589,89
TRЦ Весна_Здание_пом.XX	3 378 311,65	2 732 908,74	645 402,91	161 350,72
TRЦ Весна_Здание_пом.XXI	5 525 677,85	4 470 035,03	1 055 642,82	263 910,71
TRЦ Весна_Здание_пом.XXII	1 893 936,46	1 532 115,10	361 821,36	90 455,34
TRЦ Весна_Здание_пом.XXIII	3 025 320,15	2 447 353,75	577 966,40	144 491,60
TRЦ Весна_Здание_пом.XXIV	678 829,99	549 144,82	129 685,17	32 421,29
TRЦ Весна_Здание_пом.XXIX	7 200 125,96	5 824 590,95	1 375 535,01	343 883,76
TRЦ Весна_Здание_пом.XXV	534 013,42	431 993,82	102 019,60	25 504,90
TRЦ Весна_Здание_пом.XXVI	7 231 804,54	5 850 218,04	1 381 586,50	345 396,63
TRЦ Весна_Здание_пом.XXVII	3 376 048,92	2 731 077,91	644 971,01	161 242,75
TRЦ Весна_Здание_пом.XXVIII	371 093,67	300 198,92	70 894,75	17 723,69
TRЦ Весна_Здание_пом.XXX	441 239,84	356 943,61	84 296,23	21 074,06
TRЦ Весна_Здание_пом.XXXI	1 916 564,23	1 550 417,63	366 146,60	91 536,65
TRЦ Весна_Здание_пом.XXXII	1 312 405,13	1 061 679,26	250 725,87	62 681,47
TRЦ Весна_Здание_пом.XXXIII	1 649 341,09	1 334 420,51	314 920,58	78 730,15
TRЦ Весна_Здание_пом.XXXIV (парковка)79%	876 223 474,93	706 363 733,08	169 859 741,85	42 464 935,46
TRЦ Весна_Здание_пом.XXXIX	30 183 054,67	24 416 787,79	5 766 266,88	1 441 566,72
TRЦ Весна_Здание_пом.XXXV	46 646 949,89	37 735 368,74	8 911 581,15	2 227 895,28
TRЦ Весна_Здание_пом.XXXVI	7 218 228,32	5 839 234,91	1 378 993,41	344 748,36
TRЦ Весна_Здание_пом.XXXVII	23 716 065,26	19 185 273,24	4 530 792,02	1 132 698,00
TRЦ Весна_Здание_пом.XXXVIII	20 778 993,19	16 809 308,91	3 969 684,28	992 421,07
TRЦ Весна_Здание_пом.XXXX	16 719 588,67	13 525 425,55	3 194 163,12	798 540,78
TRЦ Весна_Здание_пом.XXXXI	16 527 253,19	13 369 834,49	3 157 418,70	789 354,67
TRЦ Весна_Здание_пом.XXXXII	123 139 802,05	99 614 784,34	23 525 017,71	5 881 254,43
TRЦ Весна_Здание_пом.XXXXIII	18 156 445,53	14 687 781,11	3 468 664,42	867 166,10
TRЦ Весна_Здание_пом.XXXXIV	37 507 632,39	30 342 055,96	7 165 576,43	1 791 394,11
TRЦ Весна_Здание_пом.XXXXIX	87 216 323,26	70 250 985,51	16 965 337,75	4 241 334,44
TRЦ Весна_Здание_пом.XXXXV	105 300 144,21	85 183 271,39	20 116 872,82	5 029 218,20
TRЦ Весна_Здание_пом.XXXXVI	33 269 468,98	26 913 564,69	6 355 904,29	1 588 976,07
TRЦ Весна_Здание_пом.XXXXVII	10 250 336,11	8 292 080,08	1 958 256,03	489 564,01
TRЦ Весна_Здание_пом.XXXXVIII	146 374 887,54	118 411 995,22	27 962 892,32	6 990 723,08
Нематериальные активы	3 736 534,89	3 736 534,82	0,07	0,02
04, 05	3 736 534,89	3 736 534,82	0,07	0,02
Рабочий Проект отдельных зон здания (в объеме Архитектурных решений, без решений по инженерии/констр	3 736 534,89	3 736 534,82	0,07	0,02
Основные средства	350 422 623,60	343 176 669,60	79 249 970,01	19 812 492,50
01, 02.01, 02.03, 02.11, 02.05, 02.04	350 422 623,60	343 176 669,60	79 249 970,01	19 812 492,50
Арт панель 2*1	379 652,74	265 757,02	113 895,72	28 473,93
Вертикальный пресс EB4 (Euro Baler)	15 864,02	0,02	15 864,00	3 966,00
Диван type 1 Размеры: 3490*2707*1200 мм Описание: Каркас - Труба 30х30 мм Корпус - МДФ (Фудкорт)	130 979,33	91 685,58	39 293,75	9 823,44
Диван type 1 Размеры: 3490*2707*1200 мм Описание: Каркас - Труба 30х30 мм Корпус - МДФ (Фудкорт)	134 831,66	94 382,21	40 449,45	10 112,36
Диван type 1 Размеры: 3490*2707*1200 мм Описание: Каркас - Труба 30х30 мм Корпус - МДФ (Фудкорт)	134 831,67	94 382,22	40 449,45	10 112,36
Диван type 1 Размеры: 3490*2707*1200 мм Описание: Каркас - Труба 30х30 мм Корпус - МДФ (Фудкорт)	134 831,66	94 382,21	40 449,45	10 112,36
ДиванF3. Размеры: 5990*740*1000 мм Описание: Каркас - МДФ Корпус и Сидушка - Фанера (Фудкорт)	118 909,05	83 236,31	35 672,74	8 918,18
ДиванF3. Размеры: 5990*740*1000 мм Описание: Каркас - МДФ Корпус и Сидушка - Фанера (Фудкорт)	118 909,05	83 236,30	35 672,75	8 918,19
Зона F01 (атриум)	1 436 817,18	1 005 771,88	431 045,30	107 761,32
Зона F02 (атриум)	919 722,19	643 805,62	275 916,57	68 979,15
Зона F05 (атриум)	883 391,25	618 373,76	265 017,49	66 254,37
Интерактивный навигатор Elegant 43M	27 452,70		27 452,70	6 863,18
Интерактивный навигатор Elegant 43M	27 452,70		27 452,70	6 863,17
Интерактивный навигатор Elegant 43M TWVN	41 957,59		41 957,59	10 489,39
Интерактивный навигатор Elegant 43M TWVN	41 957,59		41 957,59	10 489,40
Кондиционер кассетный GU-U18HF+GC-4C18HRF (администрация)	194 029,65	135 820,75	58 208,90	14 552,23
Кондиционер настенный GC-MR09HR32 invert №1 (администрация)	141 457,00	99 019,90	42 437,10	10 609,27
Кондиционер настенный GC-MR09HR32 invert №2 (администрация)	141 457,00	99 019,90	42 437,10	10 609,28
Кондиционер настенный GC-MR09HR32 invert №3 (администрация)	141 457,00	99 019,90	42 437,10	10 609,27
Круглая скамейка с розетками и светильниками, с центром для установки искусственн дерева (Фудкорт)	72 230,11	50 561,04	21 669,07	5 417,27

Круглая скамейка с розетками и светильниками, с центром для установки искусственн дерева (Фудкорт)	72 230,11	50 561,03	21 669,08	5 417,27
Круглый стол с розетками, с центром для установки искусственного дерева (Фудкорт)	105 372,97	73 761,29	31 611,68	7 902,92
Лаунж зона FT1 Размеры:7876*890*1200 мм Описание: Каркас - Труба 30х30 мм Корпус - МДФ (Коворкинг)	161 976,92	113 384,06	48 592,86	12 148,22
Лифт Simplex Gen2 Premier 2500кг 33чел./эфф-01140	854 492,44		854 492,44	213 623,11
Лифт Simplex Gen2 Premier 2500кг 33чел./эфф-01141	693 304,58		693 304,58	173 326,14
Лототрон	35 501,20		35 501,20	8 875,30
ЛТ1 Лифт Simplex Hidral MH 500кг	270 371,73		270 371,73	67 592,93
ЛТ10 Лифт Simplex Hidral MH 500кг	301 032,35		301 032,35	75 258,09
ЛТ11 Лифт Simplex Dumbwaiter 250кг	108 389,16		108 389,16	27 097,29
ЛТ2 Лифт Simplex Hidral MH 500кг	270 371,73		270 371,73	67 592,94
ЛТ3 Лифт Simplex Hidral MH 1000кг	325 745,88		325 745,88	81 436,47
ЛТ4 Лифт Simplex Hidral MH 1000кг	325 745,88		325 745,88	81 436,47
ЛТ5 лифт Simplex Hidral MH 3500 кг	629 671,39		629 671,39	157 417,85
ЛТ6 лифт Simplex Hidral MH 3500 кг	629 671,39		629 671,39	157 417,84
ЛТ9 Лифт Simplex Hidral MH 500кг	301 032,35		301 032,35	75 258,08
Ограждение для тележек синяя зона (левая)	73 694,07	73 693,96	0,11	0,03
Ограждение для тележек сиреневая зона	37 694,07	37 693,96	0,11	0,03
Односторонний световой лайтбокс с тканевой поверхностью 6000х1800 мм	67 317,09	67 316,94	0,15	0,04
Остановочный павильон АПЗК (1)	35 629,33		35 629,33	8 907,34
Остановочный павильон АПЗК (2)	35 629,33		35 629,33	8 907,33
Подвесная система FT3 Размеры:d: 4650мм Описание: Стальной профиль - 50х70 мм (Фудкорт)	172 818,09	120 972,78	51 845,31	12 961,33
Подвесной декоративный элемент D5500мм, FC1 Размеры: D 5500 мм, H = 1000 мм (Фудкорт)	66 545,81	46 582,12	19 963,69	4 990,92
Подвесной декоративный элемент D5500мм, FC1 Размеры: D 5500 мм, H = 1000 мм (Фудкорт)	66 545,81	46 582,12	19 963,69	4 990,92
Подвесной декоративный элемент D5500мм, FC1 Размеры: D 5500 мм, H = 1000 мм (Фудкорт)	66 545,81	46 582,12	19 963,69	4 990,92
Подвесной декоративный элемент D5500мм, FC1 Размеры: D 5500 мм, H = 1000 мм (Фудкорт)	66 545,81	46 582,12	19 963,69	4 990,93
Подвесной декоративный элемент D6500мм, FC2 Размеры: D 6500 мм, H = 1000 мм (Фудкорт)	79 066,59	55 346,76	23 719,83	5 929,95
Подвесной декоративный элемент D6500мм, FC2 Размеры: D 6500 мм, H = 1000 мм (Фудкорт)	79 066,59	55 346,76	23 719,83	5 929,96
Подъемник электрический Optimum 8	116 323,66		116 323,66	29 080,92
Рекламная конструкция « ВЕСНА» фасад	2 179 910,78	1 525 937,50	653 973,28	163 493,32
Система контроля и управления доступом	1 725 666,81		1 725 666,81	431 416,70
Система подсчета посетителей	211 392,78		211 392,78	52 848,20
Система противодымной вентиляции	30 835,17		30 835,17	7 708,79
Система видеонаблюдения	2 200 167,18		2 200 167,18	550 041,79
Скамейка F4 Размеры: 2000х600х450 мм Описание: Каркас - Стальной профиль 30х30мм (Коворкинг)	60 222,19	42 155,43	18 066,76	4 516,69
Стационарный компактор Europress DuoMax	39 876,73		39 876,73	9 969,18
Стелла «ВЕСНА»	435 011,67	304 508,34	130 503,33	32 625,84
Стол FT1 Размеры: 6778*499*60 мм Описание: Иск камень HI - MACS S009 Cream (Коворкинг)	61 528,97	43 070,58	18 458,39	4 614,60
Столешница CF1 из искусственного камня LG Himacs G555 Steel concrete 600*3200*350. СУ жен 2 эт	51 643,94	36 150,66	15 493,28	3 873,32
Столешница CF1 из искусственного камня LG Himacs G555 Steel concrete 600*3200*350. СУ муж 2 эт	51 643,94	36 150,66	15 493,28	3 873,32
Столешница из искусственного камня LG Himacs G555 Steel concrete 600*2800*350. СУ жен 1эт 2 галерея	45 022,97	31 516,19	13 506,78	3 376,70
Столешница из искусственного камня LG Himacs G555 Steel concrete 600*2800*350. СУ муж 1эт 2 галерея	45 022,97	31 516,18	13 506,79	3 376,69
Столешница из искусственного камня LG Himacs G555 Steel concrete 600*3800*350 СУ муж 1эт 1 галерея	60 913,37	42 639,31	18 274,06	4 568,51
Столешница из искусственного камня LG Himacs G555 Steel concrete 600*4200*350.СУ жен 1эт 1 галерея	65 205,71	45 643,87	19 561,84	4 890,46
Счетчик холодной воды турбинный ВСХН-200	174 282,13	121 997,49	52 284,64	13 071,16
Тв1 ХОР Угол наклона 10 град; Высота 4200 мм; Ступени 1000 мм	1 745 206,57		1 745 206,57	436 301,65
Тв2 ХОР Угол наклона 10 град; Высота 4200 мм; Ступени 1000 мм	1 745 206,59		1 745 206,59	436 301,65
Тв3 ХОР Угол наклона 10 град; Высота 4200 мм; Ступени 1000 мм	1 745 206,59		1 745 206,59	436 301,65
Тв4 ХОР Угол наклона 10 град; Высота 4200 мм; Ступени 1000 мм	1 745 206,59		1 745 206,59	436 301,64
Тв5 ХОР Угол наклона 10 град; Высота 4200 мм; Ступени 1000 мм	1 745 206,59		1 745 206,59	436 301,64
Тв6 ХОР Угол наклона 10 град; Высота 4200 мм; Ступени 1000 мм	1 745 206,59		1 745 206,59	436 301,65
ТРЦ_Весна_WFi система	295 922,52		295 922,52	73 980,63
ТРЦ_Весна_Вентиляция	628 867,58		628 867,58	157 216,89
ТРЦ_Весна_Дизель-генераторная установка AKSA AD275	444 342,90		444 342,90	111 085,73
ТРЦ_Весна_Дизель-генераторная установка AKSA AD410	550 593,69		550 593,69	137 648,43
ТРЦ_Весна_Дизель-генераторная установка AKSA AD550	667 016,64		667 016,64	166 754,16
ТРЦ_Весна_Кондиционирование	15 468 334,32		15 468 334,32	3 867 083,58
ТРЦ_Весна_Отопление	8 495 731,72		8 495 731,72	2 123 932,93
ТРЦ_Весна_Парковка и подъездные пути	20 587 683,84		20 587 683,84	5 146 920,96
ТРЦ_Весна_Система водяного пожаротушения (тежоридор на 2м этаже)	1 607 037,89	1 124 926,52	482 111,37	120 527,85
ТРЦ_Весна_Система пожаротушения (модернизация)	7 441 043,28	2 520 154,10	4 920 889,18	1 230 222,29
ТРЦ_Весна_ТП1	702 026,43		702 026,43	175 506,61
ТРЦ_Весна_ТП2	427 206,27		427 206,27	106 801,57
ТРЦ_Весна_ТП3	423 820,88		423 820,88	105 955,22
ТРЦ_Весна_ТП4	417 751,40		417 751,40	104 437,85
ТРЦ_Весна_ТП5	361 398,04		361 398,04	90 349,51

Фонтан F01 (атриум)	1 154 629,68	808 240,63	346 389,05	86 597,26
Фотобудка	13 477,83		13 477,83	3 369,45
Э1 Эскалатор ХО-508 Угол наклона 35 град; Высота 4200 мм; Ступени 800 мм	433 954,07		433 954,07	108 488,52
Э2 Эскалатор ХО-508 Угол наклона 35 град; Высота 4200 мм; Ступени 800 мм	433 954,07		433 954,07	108 488,52
Э3 Эскалатор ХО-508 Угол наклона 30 град; Высота 7050 мм; Ступени 800 мм	606 534,95		606 534,95	151 633,73
Резервы сомнительных долгов	2 630 328,44	427 605,16	43 471,88	10 867,97
63.01	2 630 328,44	427 605,16	43 471,88	10 867,97
КУБИК-МЕДИА ООО			43 471,88	10 867,97
744AP/14 от 03.06.2014			43 471,88	10 867,97
ИТОГО			1 019 272 147,27	254 818 036,82

4.12. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность на 31.12.2023 г. составляет 203 787 тыс. руб., на 31.12.2024 г. – 3 452 813 тыс. руб., в том числе:

Долгосрочная кредиторская задолженность:

- на 31.12.2023 г. — 41 716 тыс. руб. — обеспечительные депозиты по долгосрочным договорам аренды;
- на 31.12.2024 г. – 3 073 675 тыс. руб. (3 030 224 тыс. руб. – долгосрочная часть задолженности по договору перевода долга № 3209 от 26.10.2023 и 43 451 тыс. руб. – обеспечительные депозиты по долгосрочным договорам аренды).

Краткосрочная задолженность:

- на 31.12.2023 г. - 162 071 тыс. руб., в том числе:
 - а. сумма полученной оплаты, частичной оплаты в счет предстоящего выполнения работ, оказания услуг — 83 386 тыс. руб.;
 - б. сумма текущей задолженности по налогам — 57 874 тыс. руб.;
 - в. сумма задолженности поставщикам — 12 878 тыс. руб.
- на 31.12.2024 г. – 379 138 тыс. руб., в том числе:
 - а. сумма полученной оплаты, частичной оплаты в счет предстоящего выполнения работ, оказания услуг — 57 782 тыс. руб.;
 - б. сумма текущей задолженности по налогам — 40 204 тыс. руб.;
 - в. сумма задолженности поставщикам — 11 429 тыс. руб.;
 - г. текущая задолженность по страховым взносам – 85 тыс. руб.;
 - д. расчеты по договору перевода долга – 247 036 тыс. руб.;
 - е. расчеты с прочими кредиторами – 22 602 тыс. руб.

4.13. Уставный капитал

Размер уставного капитала на 31.12.2023 г. - 10 000 тыс. руб., на 31.12.2024 г. – 10 000 тыс. руб.

Участники Общества в отчетном периоде с указанием доли в уставном капитале перечислены в п. 1 пояснительной записки. До полного исполнения обязательств по Кредитному Договору № 3209 от 30.05.2017 г., заключенному с ПАО Сбербанк, переданных по договору перевода долга № 3209 от 26.10.2023 на ООО "ПАРУС Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "ПАРУС - ВЕСНА", действуют права залога долей в уставном капитале Общества, принадлежащего указанным физическим лицам. Залогодержатель - ПАО Сбербанк.

4.14. Нераспределенная прибыль

Нераспределенная прибыль на 31.12.2023 г. составляет 374 246 тыс. руб., на 31.12.2024 г. – 185 775 тыс. руб.

Чистая прибыль за 2023г. составила 22 410 тыс. руб., за 2024 г. получен убыток в размере (188 470) тыс. руб. Убыток в 2024 г. сформировался за счет высокой кредитной нагрузки в результате повышения ключевой ставки Банком России.

В 2023 г. распределена между участниками Общества пропорционально их долей в уставном капитале чистая прибыль в размере 110 000 тыс. руб.

4.14.1. Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном периоде

В отчетном периоде внесены исправления в отношении следующих существенных ошибок:

№ п/п	Описание ошибки	Характер ошибки (в соответствии с п. 2 ПБУ 22/2010 "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности"	Статья бухгалтерской (финансовой) отчетности, подлежащая корректировке (№ строки и наименование)	Сумма корректировки на 31.12.2023 г./за 2023 г. (+/-), тыс. руб.	Сумма корректировки на 31.12.2022 г./за 2022 г. (+/-), тыс. руб.
1	Неверное отражение в бухгалтерском учете 2022 и 2023 года операций по пересмотру срока полезного использования основных средств. В 2024 году сторнирована операция по доначислению первоначальной стоимости группы основных средств, а также суммы излишне начисленной амортизации	Неправильное применение учетной политики организации	Строка 1150 "Основные средства", строка 11501 "Основные средства в организации"	-27 704	3 620
			Строка 1370 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)"	-22 163	2 896
			Строка 1420 "Отложенные налоговые обязательства"	-5 541	724
			Строка 2340 "Прочие доходы", строка 23405 "Прочие внереализационные доходы" Отчета о финансовых результатах	-96 662	-61 717
			Строка 2120 "Себестоимость продаж", строка 2100 "Валовая прибыль (убыток) Отчета о финансовых результатах	-65 338	-65 337
			Строка 2300 "Прибыль (убыток) до налогообложения Отчета о финансовых результатах	-31 324	3 620
			Строка 2410 "Налог на прибыль", строка 2412 "Отложенный налог на прибыль" Отчета о финансовых результатах	6 265	-724
			Строка 2400 "Чистая прибыль (убыток)", строка 2500 "Совокупный финансовый результат периода" Отчета о финансовых результатах	-25 059	2 896
2	Ошибочное включение в состав расходов в бухгалтерском учете за 2023 год затрат капитального характера (проектные работы)	Неправильная классификация или оценка фактов хозяйственной деятельности	Строка 1150 "Основные средства", строка 11503 "Приобретение объектов основных средств"	12 525	-
			Строка 1370 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)"	12 525	-
			Строка 2120 "Себестоимость продаж", строка 2100 "Валовая прибыль (убыток) Отчета о финансовых результатах	-12 525	-
			Строка 2300 "Прибыль (убыток) до налогообложения, строка 2400 "Чистая прибыль (убыток)", строка 2500 "Совокупный финансовый результат периода" Отчета о финансовых результатах	12 525	-
			Строка 2400 "Чистая прибыль (убыток)", строка 2500 "Совокупный финансовый результат периода" Отчета о финансовых результатах	12 525	-
3	Ошибочное признание в 2023 году отложенных налоговых активов	Неправильная классификация или оценка фактов хозяйственной деятельности	Строка 1180 "Отложенные налоговые активы"	-17 907	-
			Строка 1370 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)"	-17 907	-
			Строка 2410 "Налог на прибыль", строка 2412 "Отложенный налог на прибыль" Отчета о финансовых результатах	-17 907	-
			Строка 2400 "Чистая прибыль (убыток)", строка 2500 "Совокупный финансовый результат периода" Отчета о финансовых результатах	-17 907	-

4	Ошибочно не признаны отложенные налоговые обязательства по ряду основных средств	Неправильная классификация или оценка фактов хозяйственной деятельности	Строка 1370 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-130 213	-95 628
			Строка 1420 "Отложенные налоговые обязательства"	130 213	95 628
			Строка 2410 "Налог на прибыль", строка 2412 "Отложенный налог на прибыль" Отчета о финансовых результатах	-34 585	-95 628
			Строка 2400 "Чистая прибыль (убыток)", строка 2500 "Совокупный финансовый результат периода" Отчета о финансовых результатах	-34 585	-95 628
5	В учете за 2022 год начисление налога на прибыль отражено в неверной сумме	Неточности в вычислениях	Строка 1230 "Дебиторская задолженность", строка 12303 "Расчеты по налогам и сборам"	11 784	11 784
			Строка 1370 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	11 784	11 784,00

4.15. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства представлены обязательствами по вознаграждениям работникам, на 31.12.2023г. составляют 973 тыс. руб., на 31.12.2024 г. – 697 тыс. руб.

5. Сведения о связанных сторонах

5.1. Связанными сторонами Общества по состоянию на 31.12.2024 г. являются:

а. Физическое лицо — Санина Виктория Владимировна — генеральный директор управляющей компании ООО «Сентрал Пропертиз»;

б. Физические лица, являющиеся участниками Общества:

- Тахаутдинов Шафагат Фахразович — размер Доли 1 591 743/10 000 000;
- Тихтуров Евгений Александрович — размер доли 1 488 444/10 000 000;
- Степанов Денис Вячеславович — размер доли 803 867/10 000 000;
- Храмов Сергей Олегович — размер доли 1 800 000/10 000 000;
- Аванесян Игорь Григорьевич — размер доли 1 827 502/10 000 000;
- Большаков Антон Александрович — размер доли 488 444/10 000 000.

в. Юридические лица:

- ООО «Сентрал Пропертиз» (ОГРН 1087746192930, ИНН 7730577160) - Управляющая организация с 08.08.2020г. на основании Протокола Внеочередного Общего собрания участников Общества о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества Управляющей организации года № 3/2020 от 07 августа 2020г. и Договора № УО-10 от 07 августа 2020г. о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации.

г. Лица, контролируемые тем же лицом, что и ООО «Ферст»:

- АО «Бизнес Центр Павловский»;
- ООО «ЛЭНДЛИНК ЛИМИТЕД»;
- ООО «ОБЪЕДИНЕННЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ»;
- ООО «Банний-9»;
- ООО «ПАРУС Шушары Логистик»;
- ООО «Норд Логистик»;
- ООО «КАСАТКИНА»;
- ООО «Доминион»;
- ООО «СП Проект»;
- ООО «ФАНТОМ»;

- ООО «АЛЬМЕРИЯ»;
- ООО «ПАРУС УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ»;
- ООО «ЧИСТОЕ ПОЛЕ»;
- ООО «БЛАГОДАТНОЕ»;
- ФОНД «АЛТАЙ-РАФТ»;
- ООО «ПРОМПЛАТФОРМА»;
- ООО «АЛЬТО ДЕВЕЛОПМЕНТ»;
- ООО «КРИСТАЛ ФОРЕСТ»;
- ООО «ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР «АВИАТОР»;
- ООО «АКВАРИУС»;
- ООО «СИЛЬВЕРСТОУН»;
- АО «ЦЕНТР-КАПИТАЛ»;
- ООО «ИГИМСКИЙ БОР»;
- ООО «АЛЬТО ПРОПЕРТИС»;
- ООО «ПРЕЧИСТОЕ»;
- ООО «ТОРГОВЫЙ ДОМ «КОВЧЕГ»;
- ООО «ТРАССАИНВЕСТ»;
- ООО «ВЕД БАЙ МИ»;
- ООО «БЕРЁЗОВЫЙ ОСТРОВ»;
- ООО «НИА КЛИНИК»;
- ООО «ИНВЕСТ МНК»;
- ООО «РОТОТЕК-КАМА».

5.2. Операции со связанными сторонами в 2024 г.

1. ООО «Сентрал Пропертиз»:

а. перечислено вознаграждения по договору № УО-10 от 07 августа 2020г. о передаче полномочий единоличного исполнительного органа – 68 259 тыс. руб. Остаток задолженности на 01.01.2024 г. – 5 036 тыс. руб., на 31.12.2024 г. – 5 556 тыс. руб.

б. предоставлен займ в размере 50 000 тыс. руб. по договору займа № б/н от 14.03.2024 г. под 8,5% годовых, срок возврата – 31.12.2025 г. Остаток задолженности на 31.12.2024 г. – 25 000 тыс. руб.

в. предоставлен займ в размере 10 000 тыс. руб. по договору займа № б/н от 18.06.2024 г. под 10% годовых, срок возврата – 31.12.2024 г. Остаток задолженности на 31.12.2024 г. – 0 тыс. руб.

г. предоставлен займ в размере 75 000 тыс. руб. по договору займа № б/н от 11.12.2024 г., процентная ставка по договору эквивалентна ключевой ставке Банка России, срок возврата – 31.03.2025 г. Остаток задолженности на 31.12.2024 г. – 0 тыс. руб.

2. ООО "ПАРУС Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "ПАРУС - ВЕСНА":

а. задолженность по договору беспроцентного займа №ВСН-2 от 30.11.2022 перед ООО «Ферст» на 31.12.2024 г. составляет 200 000 тыс. руб.;

б. задолженность ООО «Ферст» по договору о переводе долга № 3209 от 26.10.2023 г. на 31.12.2024 г. составляет 3 277 261 тыс. руб. За 2024 г. погашена задолженности в общем размере 434 711 тыс. руб.

3. АО «Бизнес Центр Павловский»:

а. произведены платежи по договору аренды № БЦП-19-13/Ар от 16.04.2019 за аренду офисного помещения в размере 495 тыс. руб.

6. События после отчетной даты

Между отчетной датой и датой подписания отчетности Общества за 2024 год произошло подписание договора уступки долей в уставном капитале ООО «Ферст» от 18.02.2025 г., согласно которому все участники Общества передали свои доли в уставном капитале ООО «Ферст» ООО "ПАРУС Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "ПАРУС - ВЕСНА" в качестве оплаты инвестиционных паев ЗПИФ комбинированный «ПАРУС-ВЕСНА». Договор утвержден нотариально 18.02.2025 г.

Описание долей участников, передаваемых по договору:

1. Доля в УК ООО «Ферст» Тахаутдинова Шафагата Фахразовича составляет 1 591 743/10 000 000 уставного капитала, номинальной стоимостью 1 591 743 руб.;
2. Доля в УК ООО «Ферст» Тихтурова Евгения Александровича составляет 1 488 444/10 000 000 уставного капитала, номинальной стоимостью 1 488 444 руб.;
3. Доля в УК ООО «Ферст» Степанова Дениса Вячеславовича составляет 1 803 867/10 000 000 уставного капитала, номинальной стоимостью 1 803 867 руб.;
4. Доля в УК ООО «Ферст» Храмова Сергея Олеговича составляет 1 800 000/10 000 000 уставного капитала, номинальной стоимостью 1 800 000 руб.;
5. Доля в УК ООО «Ферст» Аванесяна Игоря Григорьевича составляет 1 827 502/10 000 000 уставного капитала, номинальной стоимостью 1 827 502 руб.;
6. Доля в УК ООО «Ферст» Большакова Антона Александровича составляет 1 488 444/10 000 000 уставного капитала, номинальной стоимостью 1 488 444 руб.

Иных существенных событий между отчетной датой и датой подписания отчетности Общества за 2024 год, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, не произошло.

7. Условные факты хозяйственной деятельности.

Текущие или потенциально возможные судебные процессы с участием нашей организации отсутствуют, случаи предъявления претензий нашей организации, ожидаемые расследования со стороны соответствующих органов государственной власти или управления, которые могут привести к появлению условных обязательств, отсутствуют, непредъявленные требования или возможные к предъявлению требования с неблагоприятным для общества исходом отсутствуют.

8. Информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности

Признание Российской Федерацией Донецкой и Луганской Народных Республик в качестве суверенных и независимых государств, проведение специальной операции на Украине и связанные с этим события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, росту ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации.

В связи с указанными событиями приводится анализ возможного изменения степени влияния потенциально существенных рисков на деятельность Общества.

Риски сгруппированы по следующим видам: финансовые, правовые, страновые и региональные, репутационные, прочие.

Финансовые риски

а. Рыночный риск

Рыночный риск – это риск возникновения у Общества неблагоприятных последствий в случае изменения определенных рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги и др.), процентных ставок, курсов иностранных валют.

Общество анализирует свою чувствительность к каждому виду рыночных рисков, которым оно подвержено на отчетную дату, с выявлением эффекта, который оказали бы на прибыль (убытки) и капитал Общества изменения соответствующей переменной, от которой зависит уровень риска.

б. Кредитный риск

Кредитный риск связан с возможными неблагоприятными последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги).

Возрос риск неисполнения дебиторами своих обязательств перед Обществом в результате возможного ухудшения финансового положения данных контрагентов, вызванного осложнением экономической ситуации.

Управление кредитным риском, связанным с дебиторской задолженностью, осуществляется в соответствии с системой контроля, установленной Обществом в отношении управления кредитным риском, связанным с клиентами. Осуществляется регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности покупателей.

в. Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам.

Данный риск является производным риском риска изменения процентной ставки и кредитного риска. В связи с увеличением влияния указанных рисков, увеличилось и влияние риска ликвидности на финансово-хозяйственную деятельность Общества.

Правовые риски

а. Риски, связанные с изменением валютного регулирования

Влияние рисков, связанных с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматривается Обществом, как незначительное.

б. Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Общество оценивает изменение влияния данного риска на свою деятельность в связи с событиями после отчетной даты как не значительное, принимая во внимание планируемые к принятию Правительством РФ меры поддержки бизнеса.

в. Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин

Внутренний рынок:

Необходимые для деятельности Общества материалы приобретаются у российских производителей и поставщиков, в связи с этим возможные последствия изменения правил таможенного контроля и пошлин оцениваются Обществом как незначительные.

Внешний рынок:

Правовые риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин на внешнем рынке, в настоящее время рассматриваются Обществом, как незначительные.

Страновые и региональные риски

Общество осуществляет свою производственную деятельность в России.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной, в то же время российская экономика подвержена негативному влиянию из-за санкций, введенных против России некоторыми странами.

В целом Общество не может оказать какого-либо влияния на экономическую ситуацию в стране.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе, в котором Общество осуществляет свою деятельность, оценивается как незначительная.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как незначительные.

Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать воздействие на уменьшение числа его арендаторов вследствие негативного представления о качестве сдаваемых нежилых помещений, соблюдении условий договоров, а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, влияние репутационных рисков оценивается Обществом как незначительное.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества.

Представитель по доверенности
№ 08/2025 от 09.01.2025 г.

24.02.2025 г.



Смирнова О.Ю.