ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.2024
И
ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 год
(ТЫС.РУБ)

Общества с ограниченной ответственностью «Карвен»

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Карвен» за 2024 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность подготовлена исходя 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 погашаться в установленном порядке.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Полное фирменное наименование организации – **Общество с ограниченной ответственностью «Карвен»**

Сокращенное наименование – ООО "Карвен"

Основной государственный регистрационный номер 1137746096685 от 08.02.3013 года

Местонахождение исполнительного органа: 119619 Москва, Проспект Вернадского, д.41, этаж 5, ком.5.18

Форма собственности: Собственность иностранных юридических лиц.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7710932307

Код причины постановки на учет (КПП): 772901001

Генеральный директор: Жук Елена Петровна

Главный бухгалтер: Письменная Инна Геннадьевна

Филиалы и представительства: не имеет

Отраслевая принадлежность: Код отраслевых направлений деятельности (ОКВЭД) 68.20

Сведения об участниках общества и их доли – Черемисин Игорь Владимирович 100 тыс.рублей (100%)

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2024 г. полностью оплачен.

В 2024 году Общество осуществляло следующие виды деятельности:

- Текущая деятельность:

1) Деятельность по сдаче в аренду собственных нежилых помещений в Объекте.

- Финансовая деятельность

Получение и выдача кредитных /заемных средств

В отчетном периоде Общество не осуществляло лицензируемых видов деятельности.

Бухгалтерский и Налоговый учет ведется с применением программного обеспечения 1С «Предприятие – Бухгалтерский учет 8.3».

Численность работающих в Обществе за отчетный период составила 12 чел.

Настоящая отчетность была подписана (утверждена) датой 28 марта 2025 года

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

При ведении бухгалтерского учета ООО «Карвен» руководствуется Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от

29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.
Бухгалтерская отчетность ООО «Карвен» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

При раскрытии информации Общество учитывало, что показатель статьи баланса признается существенным в сумме, отношение которой к валюте баланса (общему итогу соответствующих данных) за отчетный период составляет не менее 5%. Под итогом соответствующих данных понимается:

- в форме «Бухгалтерский баланс» — валюта баланса;
- в форме «Отчет о финансовых результатах» — сумма доходов и сумма расходов организации;
- в форме «Отчет о движении денежных средств» — общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой).

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2023 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах Общества

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или срок не установлен. Кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.
Организация осуществляет перевод долгосрочной кредиторской задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.
В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация о дебиторской и кредиторской задолженности, относящаяся к одному контрагенту, отражается развернуто.

Дебиторская задолженность отражается в Бухгалтерском балансе Организации с учетом (за вычетом) начисленного резерва по сомнительным долгам.
Финансовые вложения и Арендные обязательства классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражены в отчетности при сроке их списания:

- менее чем через 12 месяцев после отчетного периода – в составе оборотных активов (по статье баланса «Прочие оборотные активы»);
- более 12 месяцев после отчетного периода – в составе внеоборотных активов (по статье баланса «Прочие внеоборотные активы»).

Нематериальные активы (НМА)

В соответствии с п. 4 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» критериями признания НМА являются:

- нет материально-вещественной формы, предназначен для использования в обычной деятельности (например: передачи во временное пользование за плату или управленческих нужд),
- СПИ или обычный операционный цикл использования > 12 мес.,
- приносит выгоды, на которые есть право и можно ограничить доступ к ним иных лиц,
- объект можно выделить (идентифицировать) или отделить от других активов (имеет ценность отдельно от физического носителя.

Активы стоимостью свыше 100 тыс рублей признаются НМА (п.7 ФСБУ 14/2022).

Если объект отвечает признакам НМА, но его СПИ =<12 мес, такой актив не признается НМА по ФСБУ 14, а считается краткосрочным НМА (КНМА). Учитывать стоимость краткосрочных НМА в расходах нужно пропорционально сроку использования БМЦ (Рекомендация №163/2001 КпР «Краткосрочные права»).

Если объект отвечает признакам НМА, но его стоимостью до 100 тыс. руб, такой актив не признается НМА по ФСБУ 14/2022, а считается малоценными НМА (МНМА). Затраты на их приобретение или создание включаются в расходы того периода, когда завершены капвложения в них (п. 7 ФСБУ 14/2022).

Учет ведется отдельно по каждому инвентарному объекту. После признания объект НМА оценивается в бухгалтерском учете: по первоначальной стоимости (п. 11, 21 ФСБУ 14/2022). Амортизация начисляется ежемесячно с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания НМА в бухучете, линейным способом по всем объектам (п. 38, 40 ФСБУ 14/2022).

Стоимость КНМА списывается равномерно на основании принципа соответствия доходов и расходов. В Бухгалтерском балансе остаток отражается в составе Оборотных активов (дебиторская задолженность).

Порядок перехода с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»:

1) Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»:

Последствия изменения способа оценки отражаются альтернативно, т.е без пересчета данных за прошлые периоды. Альтернативное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2023 г. не пересчитываются (п. 52, 53 ФСБУ 14/2022).

- НМА (в том числе «РПБ» продление исключительных прав) которые перестали быть НМА - балансовую стоимость таких объектов списывается в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль организации (п. 53 ФСБУ 14/2022)
- НМА («бывшие» расходы будущих периодов (РБП)) которые стали НМА) - определяется оставшиеся срок полезного использования и ликвидационная стоимость объектов нематериальных активов. Признать в качестве их первоначальной стоимости балансовую стоимость (т.е. остаточную). Возникшие в связи с этим корректировки величин, отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений (п. 53 ФСБУ 14/2022)
- Если РБП по неисключительным правам не относится к НМА по какому-либо критерию, в том числе по сроку действия, то пользуясь принципом рациональности остатки по таким активам продолжают учитываться в расходах равномерно. В Бухгалтерском балансе остаток отражается в составе Оборотных активов (дебиторская задолженность).

Основные средства и капитальные вложения

Бухгалтерский учет объектов основных средств осуществляется в соответствии с:
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Прика-зом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.
Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.
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 с учетом производительности или мощности

определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

В учете выделяются следующие виды однородных объектов ОС:
- объекты благоустройства;
- здания (сооружения);
- машины и оборудование (кроме офисного);
- компьютерная и прочая офисная техника;
- мебель;
- прочее имущество;

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по группам:
- Недвижимое имущество;
- Инвестиционная недвижимость;
- Имущество для оборудования инвестиционной недвижимости;
- Движимое имущество.

Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учете на счете 03 "Доходные вложения в материальные ценности".
Кроме того, на 03 «Доходные вложения» учитывается имущество (мебель), которым оборудован объект инвестиционной недвижимости.

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

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. По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Учет аренды

ФСБУ 25/2018 применяется Организацией, являющейся стороной договоров аренды, субаренды и иных договоров, по которым имущество предоставляется во временное пользование. Организацией, являющейся стороной договора лизинга применяет ФСБУ 25/2018 вне зависимости от наличия в договоре условия о том, на чьем балансе учитывается имущество.

Порядок перехода на ФСБУ 25/2018 – альтернативный (п. 50 ФСБУ 25/2018) с внесением изменений (дополнений) в Бухгалтерской отчетности за

2022 год во входящие показатели по состоянию на 31 декабря 2021 года.

Арендатор

Арендатор не признает предмет аренды в качестве ППА и не признает ОА и арендные платежи признаются ежемесячно в качестве расхода равномерно в течение срока аренды, при выполнении условий, установленных п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018, в любом из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. (в т. ч. если суммарная величина таких договоров является существенной), и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;
- арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

При этом должны быть выполнены следующие условия:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Сроком аренды является период, который не может быть досрочно прекращен и в течение, которого у арендатора имеется возможность использовать базовый актив, в том числе опциональные периоды аренды, когда организация имеет разумную уверенность в том, что она сможет продлить (либо не прекращать) аренду.

Если в действующем договоре аренды, в т.ч. заключенным сроком 11 месяцев отсутствуют какие-либо указания на возможность пролонгации или безусловного перезаключения договора по инициативе арендатора, то по формальным признакам договор должен быть классифицирован как краткосрочная аренда.

Применительно к договорам аренды, в которых установлен короткий срок действия (11 месяцев), когда Организация имеет преимущественное право на продление аренды в соответствии с законодательством, но арендодатель вправе ответить отказом, срок аренды квалифицируется как не превышающий срок действия, указанный в договоре.

Если же в действующем договоре аренды, в т. ч. заключенным сроком 11 месяцев присутствуют какие-либо условия, говорящие о возможности пролонгации или перезаключения договора (не только автоматической пролонгации, но и по инициативе арендатора), которые могли бы быть истолкованы как «опцион на продление», то договор может быть классифицирован как долгосрочная аренда.

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве ППА с одновременным признанием ОА по аренде.

ППА оценивается по фактической стоимости. После первоначального признания договора аренды стоимость ППА погашается путем амортизации ежемесячно. Срок полезного использования соответствует сроку аренды, при этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей. ППА земельным участком так же подлежит амортизации, так как установлен срок аренды.

Обязательство по аренде оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату.
Арендные платежи необходимо дисконтировать с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена.
Если такая ставка не может быть легко определена, арендатор использует:

- по договорам аренды со сроком от 1 года до 3 лет включительно– справочную средневзвешенную ставку по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям (Статистический бюллетень Банка России на соответствующий месяц получения имущества аренду);
- по договорам аренды со сроком свыше 3 лет - средневзвешенную ставку по заемным и кредитным договорам (исключая полученные займы от взаимозависимых организаций), привлеченным на сопоставимый срок;
- по договорам аренды с продолжительным сроком пользования объектом аренды (свыше 20 лет) - средневзвешенную ставка по заемным и кредитным договорам (исключая полученные займы от взаимозависимых организаций) с датой погашения свыше 4 (четырех) лет с даты выдачи.

Расчет сумм процентных расходов по обязательству определяется при дисконтировании арендных платежей при первоначальной оценке обязательства исходя из планового графика арендных платежей и ставки дисконтирования. После даты начала аренды обязательство по аренде увеличивается на сумму процентов на дату арендного платежа, предусмотренную графиком, и на отчетную дату. Сумма процентов за период начисления должна быть равна сумме процентов, рассчитанных при дисконтировании арендных платежей при последней оценке обязательства.

Фактическая стоимость ППА и величина ОА пересматриваются (п. 21 ФСБУ 25/2018):

- при изменении намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;
- при изменении величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

При изменении величины ОА пересматривается ставка дисконтирования, определяется новая ставка в соответствии с правилами утвержденной Учетной политики Общества.

Пересмотр ППА и ОА осуществляться на дату изменения условий договора аренды.

Изменение размера ППА и ОА при пересмотре суммы будущих арендных платежей и/или ставки дисконтирования признается изменением оценочных значений согласно п. 2 ПБУ 21/2008 (так как изменение связано с получением арендатором новой информации о размере арендной платы). Согласно п. 4 ПБУ 21/2008, изменение оценочного значения подлежит признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы организации (то есть перспективно). Поэтому не пересчитываются прошлые периоды, в которых амортизация ППА и начисление процентов на ОА осуществлялось, исходя из ранее установленных ставок арендной платы и ставки дисконтирования. Показатели, которые рассчитаны до даты изменения договора, не пересматриваются.

ППА отражается в составе «Основные средства» или «Доходные вложения», в зависимости от классификации полученного в аренду актива, и

обособленно по каждому договору аренды.

Арендодатель

Объекты учета аренды у арендодателя зависят от классификации договора аренды (**операционная аренда** или **неоперационная (финансовая) аренда**) (п. 24 ФСБУ 25/2018). Классификация производится арендодателем по каждому договору аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой (п.24 ФСБУ 25/2018). Критерии, которые необходимо учитывать при классификации договора аренды, содержатся в п.25 и п.26 ФСБУ 25/2018.

При операционной аренде арендодатель не изменяет прежний принятый порядок учета актива в связи с его передачей в аренду (п. 41 ФСБУ 25/2018), актив учитывается в соответствии с правилами, установленными иными Стандартами (например, ФСБУ 6/2020).
Доходы по операционной аренде признаются в течение срока действия договора равномерно (п. 42 ФСБУ 25/2018).

При неоперационной (финансовой) аренде арендодатель признает инвестицию в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды (п. 32 ФСБУ 25/2018). Инвестиция в аренду оценивается в размере ее чистой стоимости (п. 33 ФСБУ 25/2018). В течение действия договора аренды чистая стоимость инвестиции в аренду, отраженная в бухгалтерском учете (п. 36 ФСБУ 25/2018) увеличивается на сумму начисляемых и признанных в доходах процентов (процентный доход) и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей (без НДС).

Основываясь на результатах анализа договоров аренды, проводимого в целях квалификации видов аренды, определено, что все имеющиеся договоры аренды относятся к операционной аренде.

Объекты учета субаренды классифицируются арендатором (промежуточным арендодателем) исходя из соответствующих условий договора аренды. При этом если промежуточный арендодатель в качестве арендатора определил первоначальную оценку обязательства по аренде как сумму номинальных величин будущих арендных платежей на дату этой оценки (согласно п. 14 ФСБУ 25/2018), соответствующие объекты учета субаренды классифицируются как объекты учета операционной аренды (п. 27 ПБУ 25/2018).

Активы и обязательства в иностранной валюте (условных единицах)

При учете хозяйственных операций, выраженных в условных единицах, привязанных к курсу иностранной валюты, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции. Стоимость средств в расчетах, за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на 31 декабря 2022 года. Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям

пересчета (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте или рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие доходы или расходы. Метод среднего курса не применяется.

Финансовые вложения

Финансовые вложения подразделяются организацией в учете на долгосрочные и краткосрочные исходя из соответствия его на момент признания установленным определениям финансовых вложений и критериям признания их.

Проценты по выданным займам начисляются ежемесячно, исходя из процентной ставки, указанной в договоре. Проценты к получению по выданным займам учитываются на отдельно и отражаются в Бухгалтерском балансе в составе дебиторской задолженности. Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Запасы

Учет ТМЦ ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019, утвержденное Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н. При приобретении сырья, материалов, товаров и иных запасов фактическая себестоимость формируется исходя из всех затрат на приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. При признании в бухгалтерском учете запасы оцениваются по фактической себестоимости. Оценка материалов при отпуске в производство и ином выбытии производится по себестоимости каждой единицы. Правила ФСБУ 5/2019 не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд и для обеспечения функционирования офиса. Контроль наличия и движения запасов, переданных в производство (эксплуатацию) (кроме запасов для управленческих нужд и обеспечения функционирования офиса), ведется с использованием забалансового счета

Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (наценок) и НДС. Выданные беспроцентные займы, остаток РБП отражаются в составе дебиторской задолженности.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. [Пункт 70 Приказа 34н в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н]
Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.
Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам. [Пункт 70 Приказа 34н в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н]

Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев

Поток денежных средств в 2024 году распределяется по трем направлениям – от текущих, инвестиционных и финансовых операций.
Распределение потоков в Отчете о движении денежных средств производилось в соответствии с указанной классификацией:

Классификация денежных потоков	Поступления денежных средств и денежных эквивалентов	Выплаты денежных средств и денежных эквивалентов
Денежный поток от текущих операций	– поступления от оказания услуг; – поступление процентов по дебиторской задолженности покупателей (заказчиков);	– платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы или услуги;
	– поступления комиссионных и иных аналогичных платежей;	– оплата труда работников, а также платежи в их пользу третьим лицам; – уплаченные суммы НДФЛ, связанные с оплатой труда, причем разделения на потоки от текущих и инвестиционных операций не производится; – уплаченные суммы страховых взносов, связанные с оплатой труда;

Классификация денежных потоков	Поступления денежных средств и денежных эквивалентов	Выплаты денежных средств и денежных эквивалентов
	– поступления от продажи прочего имущества, за исключением внеоборотных активов; – поступления от оплаты претензий, штрафных санкций за нарушение условий договоров;	– платежи налога на прибыль организаций (за исключением случаев, когда налог на прибыль непосредственно связан с денежными потоками от инвестиционных или финансовых операций);
		– платежи прочих налогов и сборов, в том числе санкций за нарушения налогового законодательства;
		– уплата претензий, штрафных санкций за нарушение условий договоров; – выплаты социального и благотворительного характера; – выплаты подотчетным лицам на хозяйственно-административные цели и служебные командировки
	– прочие поступления по текущим операциям;	– прочие выплаты по текущим операциям;
	– свернутый денежный поток НДС, если он является положительным;	– свернутый денежный поток НДС, если он является отрицательным;
	– поступления, которые не могут быть однозначно классифицированы.	– выплаты, которые не могут быть однозначно классифицированы.
Денежный поток от инвестиционных операций	– поступления от продажи основных средств и иных внеоборотных активов;	- платежи поставщикам (подрядчикам) и работникам в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов ,включая проценты по займам, кредитам, направленным на строительство инвестиционного объекта.
	– возврат займов, предоставленных Обществом другим лицам, в том числе беспроцентных;	– предоставление займов другим лицам, в том числе беспроцентных;
		– платежи налога на прибыль организаций в случае, когда налог на прибыль непосредственно связан с денежными потоками от инвестиционных операций;
	– прочие поступления от инвестиционных операций.	– прочие выплаты по инвестиционным операциям.

Классификация денежных потоков	Поступления денежных средств и денежных эквивалентов	Выплаты денежных средств и денежных эквивалентов
Денежный поток от финансовых операций	– денежные вклады собственников (участников);	– платежи собственникам (участникам) в связи с выкупом у них долей участия или их выходом из состава участников;
	– поступления от увеличения долей участия);	– уплата дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников);
		– платежи налога на прибыль организаций в случае, когда 76 непосредственно связан с денежными потоками от финансовых операций;
	– прочие поступления от финансовых операций.	– прочие выплаты по финансовым операциям.

Согласно ПБУ 23/2011 косвенные налоги (НДС) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджет или возмещение из него, показаны свернуто.

Кредиты и займы полученные

Обязательства по полученным долгосрочным и краткосрочным займам учитываются в сумме фактически полученных по договору займа и непогашенных на отчетную дату денежных. В бухгалтерском балансе отражаются в составе кредиторской задолженности
Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную задолженность производится обществом в момент, когда по условиям договора займа или кредита до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней.
К дополнительным расходам по займам и кредитам относятся:
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;
- суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора);
- иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).

Дополнительные расходы отражаются в состав прочих расходов единовременно. В случае если кредитными соглашениями предусмотрено возмещение Обществом расходов, осуществленных кредитными организациями в ходе текущей экспертизы деятельности Общества в качестве заемщика, данные расходы признаются в составе прочих единовременно.

Проценты должны включаться в состав прочих расходов или в стоимость инвестиционного актива равномерно независимо от условий предоставления займа или кредита.

В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.
Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.
На конец отчетного периода отражаются как задолженность по полученным займам и кредитам, так и причитающиеся непогашенные проценты.

Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства
Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы». Общество создает резерв по предстоящей оплате отпусков.

Условные обязательства и условные активы
Условное обязательство раскрывается в пояснениях к отчетности, кроме случаев, когда уменьшение связанных с ним экономических выгод маловероятно. Условный актив раскрывается в пояснениях, когда связанные с ним поступления являются вероятными.
Условное обязательство (условный актив) возникает вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства (актива) на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом (п. 9 и 13 ПБУ 8/2010).

К условным обязательствам относится также существующее на отчетную дату оценочное обязательство, которое не признается в бухгалтерском учете в связи с невыполнением обязательных условий – если оценочное обязательство не может быть оценено или пока точно нельзя сказать, что у компании произойдет уменьшение экономических выгод.

Условные обязательства и условные активы не признаются в бухгалтерском учете (п. 14 ПБУ 8/2010).

Задолженность Общества перед бюджетом по налогу на прибыль включается в показатель 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Задолженность бюджета перед Обществом по налогу на прибыль включается в показатель 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.
Величина списанных в отчетном периоде отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств включена в показатель строки 2412 «Отложенный налог на прибыль» отчета о финансовых результатах.

Доходы

Доходы за отчетный период отражены в отчете о финансовых результатах с делением на доходы по обычным видам деятельности и прочие доходы. Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг признавалась по мере отгрузки товаров, продукции, работ, услуг покупателям и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Расходы

Себестоимость включает расходы, связанные с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг, за исключением управленческих расходов.
В состав управленческих расходов включаются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом и с товаров, работ, услуг.
Управленческие расходы полностью включаются в себестоимость продаж в отчетном периоде их признания.

В составе прочих расходов Общества учитываются:

- расходы, связанные с продажей и прочим выбытием основных средств;
- расходы, связанные с продажей ценных бумаг и иностранной валюты;
- отрицательные курсовые разницы;
- прочие расходы, признаваемые таковыми в соответствии с положениями ПБУ 10/99 «Расходы организации».

3. КОРРЕКТИРОВКИ И ПРОЧИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТЕ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ПРЕДЫДУЩИМ ПЕРИОДАМ

В 2024 году исправление существенных ошибок прошлых лет не производилось (не выявлено).

В связи с обязательным применением федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», начиная с

бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год, Обществом после формирования отчетности за 2023 год (в межрасчетном периоде) были внесены изменения во входящие остатки соответствующих строк (графа 31.12.2023 Бухгалтерского баланса за 2024 год).

Общество использовало альтернативный (упрощенный) способ перехода на ФСБУ 14/2022 путем единовременной корректировки балансовой стоимости НМА на начало отчетного периода с отнесением разницы на нераспределенную прибыль (п. 50 ФСБУ 6/2020).

Корректировки показателей бухгалтерской отчетности предшествующего периода в связи с обязательным применением Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год.

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2023 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	33	(33)	-
Отложенные налоговые активы	1180	156 404	7	156 410
Итого по разделу I	**1100**	**7 587 717**	**-**	**7 587 690**
БАЛАНС	**1600**	**7 986 607**	**-**	**7 986 580**
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(258 746)	(27)	(258 773)
Итого по разделу III	**1300**	**(258 646)**	**-**	**(258 673)**
БАЛАНС	**1700**	**7 986 607**	**-**	**7 986 580**

Корректировка отложенного налогового актива в связи с переходом на ФСБУ 14/2022

Вид активов и обязательств	На 31.12.2023				Корректировка разниц в связи с началом применения ФСБУ 14/2022				На 01.01.2024 года	
	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Доходные вложения в материальные ценности		425 157		85 031						85 031
Нематериальные активы					33		7		7	
Основные средства		47 963		9 593						9 593
Оценочные обязательства и резервы	6 875		1 375						1 375	
Расходы будущих периодов	651 386		130 277						130 277	
Арендные обязательства	123 757		24 751						24 751	
Проценты по обязательствам		73 782		14 756						14 756
Итого	**782 018**	**546 902**	**156 404**	**109 380**	**33**		**7**		**156 410**	**109 380**

4. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА и ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

1.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

В составе нематериальных активов значится товарный знак и сайт.

Движение нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме (Приложение №3 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 2 июля 2010 г. N 66н, далее – Пояснения), Таблица 1.1.

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	2 114	(2 073)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	2 114	(2 065)	-	(2 114)	-	(8)	-	-	-	-	-
в том числе: Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2024г.	2 044	(2 044)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	2 044	(2 044)	-	(2 044)	-	-	-	-	-	-	-

Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров														
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5102	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5112	за 2023г.	70	(29)	-	(70)	-	(8)	-	-	-	-	-	-

1.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

В составе строки баланса Основные средства включены:

1) Остаточная стоимость основных средств (Таблица 2.1.)
2) Незавершенные капитальные вложения в основные средства (Таблица 2.2.1)

Информация о наличии и движении основных средств представлена в Пояснениях 2.1 «Наличие и движение основных средств» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2024 год.

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло объектов				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в	5200	за 2024г.	32 307	(12 009)	102	(1 893)	1 893	(3 627)	-	-	-	30 516	(13 668)
	5210	за 2023г.	32 307	(8 392)	-	-	-	(3 616)	-	-	-	32 307	(12 009)

материальные ценности) - всего													
в том числе:													
Другие виды основных средств	5201	за 2024г.	7 240	(4 584)	-	(1 893)	1 893	(1 228)	-	-	-	5 347	(3 919)
	5211	за 2023г.	7 240	(3 262)	-	-	-	(1 322)	-	-	-	7 240	(4 584)
Сооружения	5202	за 2024г.	20 166	(5 425)	-	-	-	(1 367)	-	-	-	20 166	(6 792)
	5212	за 2023г.	20 166	(4 058)	-	-	-	(1 367)	-	-	-	20 166	(5 425)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2024г.	4 642	(1 843)	-	-	-	(877)	-	-	-	4 642	(2 720)
	5213	за 2023г.	4 642	(966)	-	-	-	(877)	-	-	-	4 642	(1 843)
Офисное оборудование	5204	за 2024г.	-	-	102	-	-	(28)	-	-	-	102	(28)
	5214	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2024г.	260	(158)	-	-	-	(51)	-	-	-	260	(209)
	5215	за 2023г.	260	(106)	-	-	-	(51)	-	-	-	260	(158)

Информация о наличии и движении незавершенных капитальных вложений в основные средства представлена в Пояснениях 2.2.1 «Незавершенные капитальные вложения в основные средства к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2024 год.

2.2.1. Незавершенные капитальные вложения в основные средства

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	
Незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего)	**5240**	**за 2024г.**		**102**		**(102)**	-
	5250	**за 2023г.**	-	-		-	-
в том числе:							-

Оборудование	5241	за 2024г.	-	102	-	(102)	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-

Переоценка основных средств за текущий отчетный, а также за предыдущие отчетные периоды не производилась

1.3. ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

В составе доходных вложений показана остаточная стоимость объекта инвестиционной недвижимости (БЦ «Академик») и имущества, которым укомплектован объект БЦ «Академик» в целях передачи в аренду.

Так же в составе Доходных вложений отражено Право пользования активом арендованным у Департамента городского имущества г.Москва земельным участком кадастровый номер 77:07:0013007:151 площадью 5750 кв.м, расположенному по адресу г. Москва, пр-кт Вернадского вл.41 под построенным объектом БЦ «Академик» (см. раздел Аренда).

Информация о наличии и движении доходных вложений представлена в Пояснениях 2.1.1. «Наличие и движение доходных вложений» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2024 год.

2.1.1 Наличие и движение доходных вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
					Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Пересмотр стоимости ППА			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Уменьшение	Увеличение	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Доходные вложения в материальные ценности,	***5210***	***за 2024г.***	***6 682 554***	***(797 257)***				***(220 515)***		-		***6 682 554***	***(1 018 648)***
	5220	***за 2023г.***	***6 686 439***	***(575 856)***				***(221 402)***				***6 682 554***	***(797 257)***

включая ППА ВСЕГО:													
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	**5220**	**за 2024г.**	**6 631 670**	**(793 787)**	**-**	**-**	**-**	**(219 727)**	**-**	**-**	**-**	**6 631 670**	**(1 013 514)**
	5230	**за 2023г.**	**6 631 670**	**(574 060)**	**-**	**-**	**-**	**(219 727)**	**-**	**-**	**-**	**6 631 670**	**(793 787)**
в том числе:													
Офисное оборудование	5221	за 2024г.	190	(100)	-	-	-	(37)	-	-	-	190	(137)
	5231	за 2023г.	190	(62)	-	-	-	(37)	-	-	-	190	(100)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5222	за 2024г.	4 318	(2 265)	-	-	-	(849)	-	-	-	4 318	(3 114)
	5232	за 2023г.	4 318	(1 416)	-	-	-	(849)	-	-	-	4 318	(2 265)
Здания	5223	за 2024г.	6 627 162	(791 422)	-	-	-	(218 840)	-	-	-	6 627 162	(1 010 262)
	5233	за 2023г.	6 627 162	(572 582)	-	-	-	(218 840)	-	-	-	6 627 162	(791 422)
ППА	**5205**	**за 2024г.**	**50 884**	**(3 470)**	**-**	**-**	**-**	**(1 664)**	**-**	**-**	**-**	**50 884**	**(5 134)**
	5215	**за 2023г.**	**54 769**	**(1 796)**	**-**	**-**	**-**	**(1 675)**	**-**	**-**	**-**	**50 884**	**(3 470)**

1.4. ОТЛОЖЕННЫЙ НАЛОГОВЫЙ АКТИВ

Отложенный налоговый актив – это та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах (п. 14 ПБУ 18/02).

Сформирован исходя из разниц в порядке признания расхода в бухгалтерском и налоговом учете. Показатель состоит отложенного налогового актива от расходов в виде амортизации основных средств с разной оценкой, оценочных резервов по оплате отпусков и налоговых убытков прошлых лет. Остаток отложенного налогового актива составляет:

Наименование	2024 г	2023г.	2022 г.
Отложенные налоговые активы	131 251	156 410	204 017

Подробная информация об остатках и порядку формирования (списания) отложенных налоговых активов приведена в таблице «Изменения Отложенного налогового актива и Отложенного налогового обязательства в 2024 году» в разделе Расчет налога на прибыль.

1.5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 3.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

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.**	**1 440 000**	**-**			**-**	**125 623**	**-**	**1 440 000**	**-**
	5311	**за 2023г.**	**100 000**	-	**1 355 000**	**(15 000)**	-	**42 358**	-	**1 455 000**	-
в том числе:											
Долгосрочные займы	5302	за 2024г.	1 440 000	-	-	-	-	125 623	-	1 440 000	-
	5312	за 2023г.	100 000	-	1 355 000	(15 000)	-	42 358	-	1 455 000	-
Краткосрочные - всего	**5305**	**за 2024г.**	-	-	-	-	-		-	-	-
	5315	**за 2023г.**	-	-			-		-	-	-
в том числе:											
Краткосрочный заем	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-			-		-	-	-
Финансовых вложений - итого	**5300**	**за 2024г.**	**1 444 000**	-	-	-	-	**125 623**	-	**1 440 000**	-
	5310	**за 2023г.**	**100 000**	-	**1 355 000**	**(15 000)**	-	**42 358**	-	**1 455 000**	-

Информация по предоставленным займам по состоянию на 31 декабря 2024 г:

Заемщик	Сумма, подлежащая погашению **в течение** 12 мес. после отчетной даты **(2024г)**	Сумма, подлежащая погашению в период **более** 12 мес. после отчетной даты **(2024г)**	Срок погашения	Годовая ставка процентов	Полученное обеспечение
АКТИОН-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	-	980 000	28.11.2032	ключ+2,1%	нет
Хортекс, АО	-	35 000	31.10.2028	6,75%	нет
Хортекс, АО	-	50 000	30.11.2028	7,50%	нет
Хортекс, АО	-	100 000	31.12.2028	8,50%	нет
Хортекс, АО	-	96 000	31.12.2028	8,50%	нет
Хортекс, АО	-	179 000	31.12.2028	10,50%	нет
Итого предоставленные займы	-	**1 440 000**			

1.6. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

В составе прочих внеоборотных активов до 2024 года были отражены расходы будущих периодов (РБП), срок обращения (погашения) по которым более 12 месяцев после отчетной даты.

В соответствии с учетной политикой на 2024 год и в связи с переходом на ФСБУ 14/2022 ранее отражаемые в составе внеоборотных активов РПБ в части неисключительных прав, которые не относятся к НМА, в Бухгалтерском балансе отражаются в составе Оборотных активов (дебиторская задолженность).

Расходы будущих периодов на 31 декабря:

Вид расхода будущих периодов	Будет отражено в составе расходов по сроку, превышающий 12 месяцев с даты отчетности	
	2024 г.	2023г.

Приобретенное по коммерческой сделке право на заключения договора аренды ЗУ (БЦ Академик)	-	85 685

II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ.

2.1. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
							выбыло						
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2024г.	-	-	-	375 493	(375 493)	-	-	X	-	-	-
	5420	за 2023г.	20 262	-	-	350 748	(371 011)	-	-	X	-	-	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	41	(41)	-	-	41	-	-	-
	5421	за 2023г.	-	-	-	152	(152)	-	-	152	-	-	-
	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Готовая продукция	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	20 262	-	-	-	(20 262)	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	375 453	(375 453)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г.	-	-	-	350 596	(350 596)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. АРЕНДА

Договор аренды земельного участка № М-07-024065 от 19.06.2003 года с изменениями и дополнениями

Срок аренды – 49 лет с даты заключения договора аренды (до 19.06.2052 года)

Объект аренды - земельный участок с кадастровым номером 77:07:0013007:151 площадью 5750 кв.м, расположенный по адресу г. Москва, пр-кт Вернадского вл.41. Участок был предоставлен для осуществления строительства и дальнейшей эксплуатации объекта недвижимости (БЦ «Академик»).

Арендодатель - Департамента городского имущества г.Москва

Размер арендных платежей составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Оплата производится ежеквартально. НДС не облагается. Амортизация ППА исчисляется исходя из срока действия договора аренды.
В 2024 году пересчет ППА не производился.

Информация по учетным данным ФСБУ 25/2018:

Материальные ценности полученные в аренду (право пользования активом)	Период	Балансовая стоимость на начало периода	Пересмотр ППА (с 01.01.2023)	Амортизация	Балансовая стоимость на конец периода
ППА - Аренда земельного участка с кадастровым номером 77:07:0013007:151	За 2023г.	47 414		(1 664)	45 750
	За 2023г.	52 973	(3 885)	(1 674)	47 414

2.3. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.

На 31.12.2024 год создан резерв сомнительных долгов по дебиторской задолженности арендатора, с которым был расторгнут договор аренды, имеется судебное решение о взыскании задолженности и открыто исполнительное производство. Есть основания полагать, что имеется высокая доля вероятности невозврата задолженности в срок.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

			На начало года					На конец периода	
					поступление				
Наименование показателя	Код	Период	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	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-

Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего		**за 2024г.**	**230 395**	**(3 925)**	**2 270 273**		**(1 945 772)**	**554 896**	**(3 925)**
	5510	**за 2023г.**	**64 006**	**(3 925)**	**1 938 800**	-	**(1 772 411)**	**230 395**	**(3 925)**
в том числе:									
Расчеты с покупателями и заказчиками		за 2024г.	10 723	(3 925)	1 601 988		1 600 651	12 060	(3 925)
	5511	за 2023г.	10 481	(3 925)	1 493 604	-	(1 493 362)	10 723	(3 925)
Авансы выданные		за 2024г.	8 610		53 363		(55 322)	6 650	
	5512	за 2023г.	5 004	-	54 685	-	(51 080)	8 610	-
Прочая		за 2024г.	211 062		614 922		(289 799)	536 185	
	5513	за 2023г.	48 520	-	390 511	-	(227 969)	211 062	-
Итого		**за 2024г.**	**230 309**	**(3 925)**	**2 270 273**		**(1 945 772)**	**554 896**	**(3 925)**
	5500	**за 2023г.**	**64 006**	**(3 925)**	**1 938 800**	-	**(1 772 411)**	**230 395**	**(3 925)**

2.4. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и их эквиваленты включают по состоянию на 31 декабря:

Наименование	2024г.	2023 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	11 058	3 016
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках		
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	**11 058**	**3 016**
Денежные эквиваленты (банковские краткосрочные векселя)		
Денежные эквиваленты (средства, размещенные на банковских депозитах	120 000	140 600
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств	**131 058**	**143 616**

По состоянию на 31 декабря 2024 г. Обществом были осуществлены следующие депозитные вклады:

Депозиты в разрезе сроков погашения	Сумма	Срок погашения	Процентная ставка
ВТБ	120 000	24.12.2024-10.01.2025	21,2%
Итого депозитные вклады	**120 000**		

2.5. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

В составе прочих внеоборотных активов до 2024 года были отражены расходы будущих периодов (РБП), срок обращения (погашения) по которым менее 12 месяцев после отчетной даты.
В соответствии с учетной политикой на 2024 год и в связи с переходом на ФСБУ 14/2022 ранее отражаемые в составе внеоборотных активов РПБ в части неисключительных прав, которые не относятся к НМА, в Бухгалтерском балансе отражаются в составе Оборотных активов (дебиторская задолженность).

Расходы будущих периодов на 31 декабря:

Вид расхода будущих периодов	Будет отражено в составе расходов по сроку в течение 12 месяцев с даты отчетности	
	2024г.	2023г.
Права пользования программными обеспечениями	-	247
Приобретенное по коммерческой сделке право на заключения договора аренды ЗУ (БЦ Академик)	-	3 117
Переданный на баланс бюджетной организации объект недвижимости (до регистрации перехода права собственности)	-	-
Итого:	-	3 364

III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

3.1. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

В 2024 году произошла смена учредителя.

Сведения об участниках общества и их доли:

До 11.04.2024 года - ИЛАЙН ИНВЕСТ ЭНД ТРЕЙД ИНК (Белиз) - 100 тыс.руб. (100%)

С 12.04.2024 года - Черемисин Игорь Владимирович (РФ)- 100 тыс.руб. (100%)

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2024 г. полностью оплачен.

3.2. Нераспределенная прибыль (накопленный убыток)

Учет выручки и прочих доходов ведется по методу начисления Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 32н.

По итогам 2024 года была получена прибыль.
Накопленный убыток погашен полностью и нераспределенная прибыль с учетом погашенного убытка прошлых лет составила 121 228 тыс рублей.

В связи с обязательным применением федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год, Обществом после формирования отчетности за 2023 год (в межрасчетном периоде) были внесены изменения во входящие остатки показателей непогашенного убытка на 31.12.2023 Бухгалтерского баланса за 2024 год.
Информация о корректировке приведена в Разделе 3 Пояснений.

Чистые активы.

Расчет чистых активов Общества производился в соответствии с требованиями приказа МинФина РФ от 28 августа 2014 года N 84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов».

Стоимость чистых активов составила на 31.12.2024 – 121 328 тыс руб, 31.12.2023 – (258 773)* тыс.руб, на 31.12.2022 – (558 126) тыс.руб

*с учетом корректировок в связи с переходом на ФСБУ 14/2022.

VI. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

4.1. ДОЛГОСРОЧНАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.

Информация о наличии и движении долгосрочной кредиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.3. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

5.3. Наличие и движение долгосрочной кредиторской задолженности.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		

Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	**5551**	**за 2024г.**	**7 986 598**	**1 378 089**		**(1 899 411)**		-	-	-	7 465 276
	5571	**за 2023г.**	**8 645 059**	369 687	-	**(1 484 796)**		-	-	-	7 986 598
в том числе:											
кредиты	5552	за 2024г.	1 897 475			(1 897 475)		-	-	-	-
	5572	за 2023г.	3 376 169	-		(1 478 694)		-	-	-	1 897 475
долгосрочные займы	5553	за 2024г.	3 219 662	1 120 000	-			-	-	-	4 339 662
	5573	за 2023г.	2 567 662	652 000	-			-	-	-	3 219 662
проценты по долгосрочным займам	5565	за 2024г.	1 141 584	254 464				-	-	-	1 396 048
	5585	за 2023г.	968 097	173 487				-	-	-	1 141 584
авансы полученные долгосрочные	5562	за 2024г.	1 678 403	3 625	-	(1 384)		-	-	-	1 680 644
	5582	за 2023г.	1 679 269			(866)		-	-	-	1 678 403
прочая	5554	за 2024г.									
	5574	за 2023г.									
Арендные обязательства	5555	за 2024г.	49 474	-	-	(552)		-	X	X	48 922
	5575	за 2023г.	53 862	-	-	(4 388)	-	-	X		49 474

4.2. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

На 31.12.2024 года были досрочно погашены целевые кредитные линии по Кредитным соглашениям ВТБ (ПАО) с обеспечением (ипотека права аренды земельного участка с распространением ипотеки на все возведенные и возводимые на нем объекты недвижимого имущества, залог 100% долей в уставном капитале Общества, и с условием ежемесячного погашения процентов за пользование кредитом.

Кредиты выдавались на строительство, ремонт Объекта и оборудование Объекта.

Долгосрочные заемные средства по состоянию на 31 декабря 2024 г. имеют следующую структуру:

Наименование	**Остаток на 31.12.2024 г.**	**Остаток на 31.12.2023 г.**	**Годовая ставка**	**Срок погашения**	**Обеспечение**
Кредиты ВТБ:					
Кредитное соглашение 1	-	230 483	Ключевая ставка ЦБ РФ +2%	24.04.2026	Ипотека права аренды земельного участка с распространением ипотеки на все возведенные и возводимые
Кредитное соглашение 2	-	1 116 920	Ключевая ставка ЦБ РФ +1,5%	24.04.2028	

Кредитное соглашение 4	-	550 072	Ключевая ставка ЦБ РФ +2%	27.11.2029	на нем объекты недвижимого имущества, залог 100% долей в уставном капитале Общества
Итого кредиты		**1 897 475**			
Займы с резидентами	4 010 462	2 890 462	Ключевая ставка ЦБ РФ на дату получения	31.12.2029	
Заем с нерезидентом	196 200	196 200	6%	31.12.2029	
Заем с нерезидентом	133 000	133 000	8,25%	15.06.2030	
Итого заемные средства	**4 339 662**	**4 339 662**			

4.3. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Под отложенным налоговым обязательством понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль в последующих отчетных периодах. То есть отложенное налоговое обязательство возникает, если прибыль до налогообложения в бухгалтерском учете больше, чем в налоговом, и эта разница временная. Отложенное налоговое обязательство = временная разница * ставка налога на прибыль.

Показатель сформирован исходя из разниц в порядке признания расхода в бухгалтерском и налоговом учете части процентов, относимых на увеличение инвестиционного актива, процентов по обязательствам (ФСБУ 25/2018), амортизации основных средств и доходных вложений.

Наименование	2024	2023г.
Отложенное налоговое обязательство	130 069	109 380

Подробная информация об остатках и порядку формирования (списания) отложенных налоговых обязательств приведена в таблице «Изменения Отложенного налогового актива и Отложенного налогового обязательства в 2024 году» в разделе Расчет налога на прибыль.

V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

5.1. КРАТКОСРОЧНЫЕ ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

В составе краткосрочных заемных средств на 31.12.2024 года отсутствует задолженность по процентам, начисленные на банковские кредиты, так как кредиты погашены.

Наименование	**Остаток на 31.12.2024 г.**	**Остаток на 31.12.2023 г.**
Остаток задолженности по процентам по банковским кредитам, подлежащий погашению	-	16 316

5.2. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение краткосрочной кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.4 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

5.4. Наличие и движение краткосрочной кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		

Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	**5560**	**за 2024г.**	**142 400**	**2 568 039**		**(2 499 625)**					**210 814**
	5580	**за 2023г.**	**142 132**	**2 050 325**	**319 601**	**(2 369 658)**		**-**	**-**		**142 400**
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	6 941	161 913	-	(159 159)		-	-	-	9 695
	5581	за 2023г.	7 706	139 456		(140 220)	-	-	-	-	6 941
авансы полученные краткосрочные	5562	за 2023г.	95 455	1 558 608	-	(1 541 923)	-	-	-	-	112 140
	5582	за 2022г.	97 395	1 425 853	-	(1 427 793)	0	-	-	-	95 455
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	23 187	847 467		(782 227)	0	-	-	-	88 427
	5583	за 2022г.	23 193	485 017		(485 023)	0	-	-	-	23 187
проценты по кредитам	5564	за 2023г.	16 316	-		(16 316)	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	13 365	-	319 601	(316 650)	-	-	-	-	16 316
прочая	5566	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Арендные обязательства	5567	за 2023г.	501	51	-	0	0	-	X	X	552
	5587	за 2022г.	472	29	-	0	-	-	X		501

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует. Все задолженности погашены в 2024 году в срок, оговоренный в договорах и установленными НК РФ.

5.3. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Показан резерв на выплату отпусков, рассчитанный в соответствии Регламентом по формированию Резервов по оплате предстоящих отпусков, утвержденном Генеральным директором.

Резерв по состоянию на 31 декабря:

Из общей суммы резервов:	**2024г.**	**2023г**
Долгосрочные		-
Краткосрочные	6 547	6 875
Итого	6 547	6 875

5.4. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

На 31 декабря прочие обязательства состояли из следующих позиций:

Виды обязательств	2024г.		2023 г.	
	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные
Обеспечительные платежи по долгосрочным договорам аренды	1 680 644		1 678 403	-
Арендные обязательства по договору аренды земельного участка	48 922	552	49 474	501
Итого	**1 729 566**	**552**	**1 727 878**	**501**

VI. Раскрытие информации по доходам и расходам Общества

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах представлена ниже (ПБУ10/99):

6.1.ВЫРУЧКА

Общество осуществляет следующие виды деятельности, относящиеся к обычным видам деятельности:

1. сдача в аренду нежилых помещений.
2. комиссионное вознаграждение за услуги связи

Выручка (без НДС):

Наименование дохода	2024 год	2023 год
Сдача в аренду помещений в БЦ «Академик»	1 334 360	1 237 396
Комиссионное вознаграждение за услуги связи	630	355
Итого	**1 334 990**	**1 237 751**

6.2. СЕБЕСТОИМОСТЬ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

В себестоимость продаж относятся прямые расходы, непосредственно связанные с производственным процессом по обычными видами деятельности Общества, поименованных выше, а именно заработная плата и отчисления с заработной платы персонала, амортизация Объекта, расходы по аренде земельного участка под расположенным Объектом, амортизация по основным средствам, используемых в производственном процессе, материальные расходы, эксплуатационные расходы, коммунальные расходы, право на заключение договора на аренду земли, услуги по поиску и подбору арендаторов, прочие расходы, непосредственно связанные со сдачей в аренду нежилых помещений и оказания услуг технического заказчика.

Себестоимость продаж.

Наименование расхода	2024 год	2023 год
Амортизация	224 879	224 992
Коммунальные расходы	47 188	42 802
Обслуживание здания (работы, услуги)	189	642
Оплата труда	12 168	8 785
Право заключения договора на аренду земельного участка	3 118	3 118

Прочие затраты	66	
Ремонтные работы на Объекте	8 397	4 760
Страховые взносы	2 367	В строке оплата труда
Услуги по поиску арендаторов	2 669	-
Эксплуатационные расходы	74 410	65 487
Итого	**375 453**	**350 596**

К управленческим (общехозяйственным) расходам относится заработная плата и отчисления во внебюджетные фонды управленческого персонала, амортизация основных средств, используемых во всех видах деятельности Общества и не относящихся только к прямым затратам, материальные расходы, не относящиеся непосредственно к прямым затратам, расходы на приобретение товаров, работ, услуг не относящихся непосредственно к производственному процессу, налог на имущество.

Управленческие расходы:

Наименование расхода	**2024 год**	**2023 год**
Амортизация	28	-
ДМС	592	369
Налог на имущество	81 611	83 033
Информационно-консультационные услуги	461	312
Консультационные, нотариальные, аудиторские, кадастровые услуги	419	568
Малоценное оборудование и запасы	41	-
Материальные расходы	12	254
Прочие налоги и сборы	15	20
Обязательное и добровольное страхование имущества	750	770
Оплата труда	171 334	82 085
Прочие расходы	-	53
Страховые взносы	27 560	В строке оплата труда

Услуги по управлению, эксплуатации	2	115
Услуги связи	106	94
Итого	**282 931**	**167 672**

6.3. ПРОЦЕНТЫ К ПОЛУЧЕНИЮ И УПЛАТЕ

Проценты к получению:

Наименование доходы	**2024 год**	**2023 год**
Проценты по краткосрочным банковским депозитам	28 612	16 072
Проценты по выданным займам	233 648	160 401
Итого	**262 260**	**176 473**

Проценты к уплате:

Наименование расходы	**2024 год**	**2023 год**
Проценты по банковским кредитам	198 765	319 601
Проценты по полученным займам	248 072	173 487
(В.Р.) Процентные расходы (ФСБУ 25)	3 846	*Отражено в строке 2350 БО*
Итого	**457 076**	**493 088**

6.4. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Прочие доходы:

Наименование дохода	**2024 год**	**2023 год**
Доходы, связанные с реализацией МПЗ (без НДС)		2 875

Отчисления в оценочные резервы (корректировка резерва отпусков)	408	
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)		4 851
Итого	**408**	**7 726**

Прочие расходы:

Наименование расхода	**2024 год**	**2023 год**
Процентные расходы ФСБУ 25		3 873
Расходы по передаче имущества (товаров, работ, услуг) безвозмездно		20 262
НДС, не принимаемый к вычету		
Госпошлины	24	3
Курсовые разницы		
Прочие внереализационные доходы (расходы)	106	1 990
Расходы на благоустройство (списание затрат по благоустройству, не подлежащих передаче ДГИ и амортизация объектов благоустройства)		35
Расходы на услуги банков	5 746	4 575
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)		9
Итого	**5 876**	**30 747**

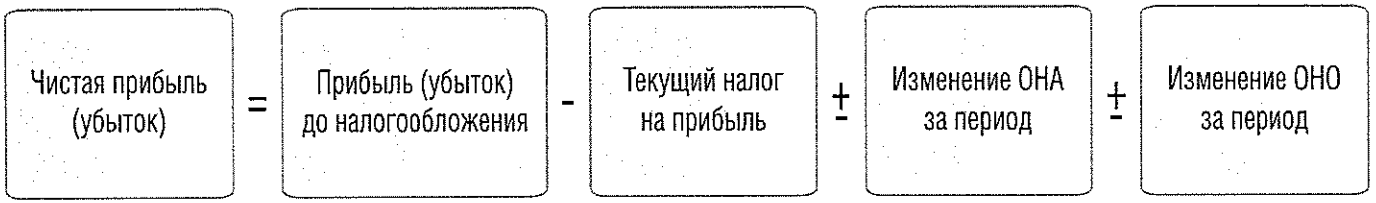
6.5. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Текущий налог на прибыль определяется по данным декларации по налогу на прибыль (балансовый метод). Начисление и погашение отложенного налога производится с применением счета 99. Постоянный налоговый расход (доход) определяется расчетным методом в общей сумме, без определения постоянных разниц.

Изменения Отложенного налогового актива и Отложенного налогового обязательства

Вид активов и обязательств	На 01.01.2024 года		Эффект изменения временных разниц в 2024 году, по ставке 20%				Пеерсчет временных разниц по ставке 25%		На 01.01.2025, по ставке 25%	
	ОНА	ОНО	ОНА		ОНО		ОНА	ОНО	ОНА	ОНО
			Признание	Погашение	Признание	Погашение				
Доходные вложения в материальные ценности		85 031				(4 216)		20 204		101 019
Нематериальные активы				(2)			1		6	
Основные средства		9 593				(340)		2 313		11 566
Оценочные обязательства и резервы	1 375			(66)			327		1 637	
Расходы будущих периодов	130 277			(50 473)			19 951		99 756	
Арендные обязательства	24 751			(869)			5 971		29 853	
Проценты по обязательствам		14 756				(769)		3 497		17 484
Итого	**156 404**	**109 380**		**(51 409)**		**(5 325)**	**26 250**	**26 014**	**131 251**	**130 069**

Показатель строки 2412 рассчитан по формуле:



Показатель	2024 год	2023 год
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	**479 322**	**379 847**
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	95 264	75 969
Сальдо на начало- отложенный налоговый актив (Д09)	156 410	204 017
Сальдо на конец - отложенный налоговый актив (Д09)	(131 251)	(156 404)
Сальдо на начало – отложенное налоговое обязательство (К77)	109 380	121 236
Сальдо на конец – отложенное налоговое обязательство (К77)	(130 069)	(109 380)
Отложенный налог на прибыль отчетного периода:	**(46 084)**	**(35 668)**
Налогооблагаемая прибыль (убыток), налоговый учет	252 363	223 496
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Налог на прибыль	**(50 473)**	**(44 699)**
Постоянный налоговый расход (доход) отчетного периода:	(1 293)	(4 398)
Прочее (Пересчет отложенного налога в связи с изменением ставки 25%)	236	
Чистая прибыль (убыток)	**380 001**	**299 480**

6.6. Расшифровка прочих поступлений и прочие платежи ОДДС (стр. 4119, 4129) в тыс.руб.

В данном разделе приведены расшифровки строк Отчета о движении денежных средств за январь-декабрь 2024 года

Денежные потоки от текущих операций - Поступления – Прочие поступления (строка 4119).

Показатель	2024 год	2023 год

НДС, начисленный с дохода	270 939	247 524
НДС, оплаченный в бюджет	(156 623)	(4 798)
НДС, зачтенный в уменьшение	(25 216)	(9 343)
Прочие поступления по текущей деятельности	3	4 851
Итого строка 4119	89 103	238 234

Денежные потоки от текущих операций - Платежи – Прочие платежи (строка 4129).

Показатель	2024 год	2023 год
Прочие операционные платежи	(41)	(305)
Расходы по страхованию ЕФС НС и ПЗ	(1 094)	(441)
Расчеты по налогу на имущество	(83 012)	(83 445)
Прочие сборы	(9)	(17)
Услуги банка	(5 746)	(4 575)
Итого строка 4129	**(89 902)**	**(88 783)**

6.7. Резервы предстоящих расходов и платежей, оценочные резервы

В 2024 году был создан резерв на неиспользованные отпуска работников Общества.

Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	6 875	79		408	6 547
в том числе: Резерв на выплату отпусков	5701	6 875	79		408	6 547

6.8. Информация о связанных сторонах.

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08 № 48н.
В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Состав аффилированных лиц:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
1	Черемисин Игорь Владимирович	г. Москва	Конечный бенефициар	18.04.2024	98,8554
2	Ямщиков Никита Александрович	г. Москва, ул. Россолимо, д.6/25, кв.34	Генеральный директор	15.12.2020	-
3	Черемисин Игорь Владимирович	г. Москва, ул. Твардовского, д.23, кв.433	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов	18.04.2024	98,8554
4	ООО «БЦ «Дмитровский»	127015, г. Москва, вн.тер.МО Бутырский, ул. Новодмитровская, дом 2Б, этаж А1, помещение VI, ч.ком. 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	12.11.2014	-
5	ООО «ДЦ «Дмитровский»	127015, г. Москва, вн.тер.МО Бутырский, ул. Новодмитровская, дом 2Б, этаж 1, помещение III, ч.ком. 5	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	12.11.2014	-
6	АО «Хортекс»»	129323 Москва, Снежная улица, дом 26, помещ XXVI ч.ком.11	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	12.11.2014	-
7	ООО «СтройЦентр»	129323, г. Москва, ул. Снежная, д.26, эт. 5, пом. XXVI, ч.ком. № 11.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное	12.11.2014	-

			юридическое лицо		
8	ООО «АТЦ «Привольная»	109145, г. Москва, ул. Привольная, дом 8, помещение I, комната № 7	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	12.11.2014	-
9	ООО КФЦ «Актион»	127051, г. Москва, Б. Сухаревский пер., д. 19, стр.1.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	26.03.1993	-
10	ООО «Актион-девелопмент»	127051, г. Москва, Б. Сухаревский пер., 2/24	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	02.07.2015	-
11	ООО «Миркон»	127015, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бутырский, ул. Новодмитровская, д. 2Б, этаж 1, помещ. III, ч. ком. 5	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	21.08.2015	-
12	АО «Карат инвест»	123022, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пер 1-й Земельный, д. 1	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	05.12.2022	-
13	ООО «ПО «Агростроймеханизация»	127015, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бутырский, ул. Новодмитровская, д. 2Б	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	20.08.2015	-
14	ООО «ПромЗемИнвест М5»	140125, Московская область, м.о. Раменский, с Михайловская слобода, ул Промышленная, д. 1, стр. 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	23.03.2022	-

Общество имеет хозяйственные связи со следующими аффилированными лицами:

п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Виды операций/метод определения цены	Стоимостной показатель (основной долг по займам; оборот по прочим договорам), тыс руб за 2024 год	Стоимостной показатель (основной долг по займам; оборот по прочим договорам), тыс руб за 2023 год	Сроки осуществления (завершения)расчетов (поручительств)
1	1	2			6
1	АО «Хортекс»	Выданный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	35 000	35 000	31.10.2028
2	АО «Хортекс»	Выданный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	50 000	50 000	30.11.2028
3	АО «Хортекс»	Выданный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	100 000	100 000	31.12.2028
4	АО «Хортекс»	Выданный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	96 000	96 000	31.12.2028
5	АО «Хортекс»	Выданный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	179 000	179 000	31.12.2028
6	АКТИОН-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	Полученный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	980 000	133 000	28.11.2032

Кроме того, краткосрочные выплаты Управленческому персоналу (Генеральному директору, Заместителям генерального директора и финансовому директору) составили 187 195 тыс.руб.
Долгосрочных вознаграждений, вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей, а также иных долгосрочных вознаграждений не производилось.

Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

Виды вознаграждений	Сумма	
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты	**187 195**	
Оплата труда за отчетный период	**154 191**	
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	**25 619**	
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	**7 385**	
Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	-	
Иные краткосрочные вознаграждения (выплата компенсации за **не** использованный отпуск)	-	
Долгосрочные вознаграждения	-	
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи/взносы по договорам добровольного страхования/договорам негосударственного пенсионного обеспечения, заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями/негосударственными пенсионными	-	
Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном капитале и выплаты на их основе	-	
Иные долгосрочные вознаграждения	-	

Информация о бенефициарном владельце

Бенефициарным владельцем ООО «Карвен» является Черемисин Игорь Владимирович, РФ

6.9. Условные обязательства и условные активы

Кредитный риск

Руководство Общества проводит анализ по срокам задержки платежей дебиторской задолженности. Информация по задолженности покупателя, которая была просрочена и по которой создан резерв, представлена в пояснениях.
Ввиду того, что Общество зависит в основном от одного крупного покупателя – ПАО «Ростелеком», кредитное качество задолженности покупателей и заказчиков не рассматривается в качестве существенного риска.

Риск изменения процентной ставки по кредитным линиям

Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний кредитных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки. Кредиты Общества с плавающей процентной ставкой выражены в рублях и привязаны к ключевой ставке ЦБ РФ. Действия Общества по управлению рисками сфокусированы на непредсказуемости финансовых рынков и ориентированы на минимизацию потенциального неблагоприятного воздействия на финансовые результаты Общества.

Влияние правовых рисков

В Обществе отсутствуют существенные судебные процессы по состоянию на 31 декабря 2023 г, которые могут повлиять на его финансово-экономическую деятельность. Общество осуществляет регулярный мониторинг решений, принимаемых высшими судами, а также оценивает тенденции правоприменительной практики, формирующейся на уровне окружных арбитражных судов, активно применяя и используя ее не только при защите в судебном порядке своих прав и законных интересов, но и при разрешении правовых вопросов, возникающих в процессе осуществления деятельности Общества. В связи с этим риски, связанные с изменением судебной практики, оцениваются как незначительные.

На 31.12.2024 обеспечения выданные и полученные отсутствуют.

Общество приводит информацию о забалансовых счетах на 31.12.2024 года, которые представляют собой материальные ценности в эксплуатации (ТМЦ стоимостью менее 100 тыс руб (мебель, инвентарь, оргтехника)) на общую сумму 123 148 тыс.руб.

6.10. События, произошедшие после 31 декабря 2024 года

На дату подписания отчетности, события, существенно влияющие на решения заинтересованных пользователей отчетности, не имели место быть.

6.11. Угроза непрерывности деятельности

В течение года, закончившегося 31 декабря 2024 года, Общество получило чистую прибыль в размере 380 001 тыс. руб, что вывело Общество на положительные значения чистых активов в размере 121 328 тыс. руб.

На 31.12.2024 года площади сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды.

Основным арендатором офисных помещений является с ПАО «Ростелеком» (24022,3 кв.м). По договору с ПАО «Ростелеком» Арендодатель передал Объект с отделкой «под ключ» и с оборудованием помещений мебелью и техникой, произведенной за счет средств Арендодателя. Кроме того, по отдельному договору предоставлены в пользование парковочные места на Объекте.

Средняя ежемесячная выручка по договорам с ПАО «Ростелеком» составляет 113 млн.рублей без НДС. Каждый год в середине года индексируемая ставка подлежит увеличению на индекс потребительских цен, но не более чем на 5%.

Кроме того, Общество осуществляет деятельность по сдаче в аренду площадей под ритейл. Арендаторами площадей под ритейл являются такие организации, как ТМ Летуаль, «ВТБ-Банк», «БАНК ДОМ РФ, предприятия общепита и прочие.

Ожидаемый ежегодный прирост прибыли составляет 300-500 млн.руб., что позволит прогнозировать в дальнейшем рост доходности по итогам 2025 года.

Сообщаем, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

На основании этого руководство заявляет об отсутствии угрозы непрерывности деятельности Общества и способности его продолжать свою деятельность в ближайшие 12 месяцев.

Руководство Общества считает, что санкции, введенные Европейскими странами и их союзниками 24.02.2022г, не окажут существенного влияния на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем.

Руководство Общества следит за развитием ситуации и считает, что предпринимает все необходимые меры для устойчивого функционирования бизнеса и улучшения финансового положения Общества.

В сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

Однако, руководство оценивает, что данные обстоятельства, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно.

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

Генеральный директор _____ **Жук Е.П.**
«31» марта 2025 года