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

ООО «Фирма «Проперти» (далее – Общество) занесено в Единый государственный реестр юридических лиц 08.10.2014 за основным государственным регистрационным номером 5147746199849 (свидетельство серия 77 № 017041671 от 09.10.2014). Регистрирующий орган - Межрайонная инспекция МНС России № 46 по г. Москве.

В настоящее время единственным участником является Кожевникова Екатерина Вадимовна.

В 2018 году произошла смена единственного участника путем заключения договора купли-продажи доли в уставном капитале на основании решения единственного участника № 04/2018 от 28.12.2018, заключенного между Бондаренко Татьяной Леонардовной и Кожевниковой Екатериной Вадимовной, о чем 17.01.2019 была произведена запись в Единый государственный реестр юридических лиц за государственным регистрационным номером 2197746604075.

Адрес местонахождения: 115035, Москва, Овчинниковская наб., д. 20, стр. 1, оф. 63

Почтовый адрес: 115035, Москва, Овчинниковская наб., д. 20, стр. 1, оф. 63

Основным видом деятельности Общества является предоставление в аренду офисного помещения.

Филиалы и обособленные подразделения отсутствуют.

Лицами, ответственными за составление и представление бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества в отчетном периоде, являлся Генеральный директор ООО «Фирма «Проперти», г-жа Озерова Ольга Валерьевна, период с 08.10.2019 по 31.09.2022 (Решение единственного участника от 26.09.2019 № 02/2019; Приказ от 08.10.2019 № ПРТ00000001)), период с 01.10.2022 по настоящее время (Решение № 04/2022 единственного участника на продление полномочий) действующий на основании трудового договора от 08.10.2019.

Персонал в штате Общества на 31.12.2024 г. составляет 1 человек - Генеральный директор (по совмещению на 0,5 ставки).

1. Учетная политика

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2024 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерский учет Общества осуществляется с применением программы «1С: Предприятие», версия 8.3.

При формировании показателей бухгалтерской (финансовая) отчетности Общество руководствовалось:

- Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»,
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. N 34н (в редакции последующих изменений и дополнений),
- Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.07.1999 г. № 43н;
- Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (в ред. Минфина РФ от 19.04.2019 № 61н),
- Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 31.10.2000 № 94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению» (в редакции последующих изменений и дополнений).

Наименование объекта учета	Метод отражения операции в учете
Начисление амортизации по основным средствам	Линейным способом, По амортизационным группам: - машины и оборудование срок полезного использования свыше 5 до 7 лет включительно, - здания свыше 30 лет, - производственный и хозяйственный инвентарь от 3 до 5 лет включительно
Ежегодная переоценка основных средств	Не производится
Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в пункте 4 ФСБУ 6/2020	Не более 40 000 рублей за единицу в составе основных средств не отражаются, стоимость списывается в состав расходов по мере признания
Списание материалов	По средней себестоимости
Доходы от обычных видов деятельности	- от сдачи площадей в аренду; - от услуг по эксплуатации зданий; - от сдачи в аренду машиномест на подземной парковке; - по обеспечению эксплуатации сдаваемых в аренду

Наименование объекта учета	Метод отражения операции в учете
	помещений; - от реализации товаров, выполнения работ и оказания услуг в соответствии с заключенными договорами
Резервы	Формировать резерв по сомнительным долгам
Организация учета затрат	Учет затрат производить по каждому виду деятельности с разделением на прямые, учитываемые на счете 20 «Основное производство» и косвенные, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы»
Способ списания общехозяйственных расходов	Общехозяйственные расходы списывать на расходы отчетного периода в дебет счета 90 «Продажи» с распределением по видам деятельности пропорционально выручке от продаж продукции (работ, услуг) за вычетом налогов
Учет отложенных налоговых активов и обязательств	Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в отчетности отражаются развернуто
Критерий признания существенности ошибки	По активам и обязательствам существенной признается сумма, превышающая 5 % статьи баланса. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Существенной ошибкой считать ошибку, превышающую 10% от соответствующей статьи доходов и расходов отчета о прибылях и убытках.
Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы	При наличии объектов учета производить признание оценочного обязательства и отражение информации об условных обязательствах и активах.
Денежные эквиваленты	В качестве денежных эквивалентов учитываются только депозиты до востребования, любые срочные депозиты, независимо от срока, отражаются в отчетности в качестве финансовых вложений.
Финансовые вложения	Оценка при выбытии осуществляется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.
Заемные обязательства	Дополнительные расходы по займам включаются единовременно в состав прочих расходов без распределения на срок займа (кредитного договора).

1.1 Принцип непрерывности деятельности

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет придерживаться принципа непрерывной деятельности в обозримом будущем. Этот принцип предполагает, что Общество будет продолжать деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Обязательства будут погашаться в установленном порядке.

1.2 Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

У Общества отсутствуют оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы, информация о которых подлежит раскрытию в настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

1.3 Отступления от правил бухгалтерского учета

Случаев отступления от правил в соответствии с пунктом 6 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» в 2024 не допущено.

1.4 Прекращаемая деятельность

Прекращаемая деятельность отсутствует.

1.5 Риски хозяйственной деятельности

Специальная военная операция на Украине, присоединение к Российской Федерации Донецкой и Луганской Народных Республик, Херсонской и Запорожской областей 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. 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 и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки Руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

1.6 Переход на новые стандарты

С 2024 года Обществом применяется ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», приняты изменения по ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Корректировка показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности за прошлые отчетные периоды не потребовалась.

2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс рубля, действовавший на день совершения операции.

Активы и обязательства, стоимость которых выражена в долларах США, отражены в учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в суммах, исчисленных на основе официального курса, действовавшего 31 декабря 2024 г. и составившего 101,6797 рублей за 1 доллар США.

3. Внеоборотные активы

Активы, подлежащие учету в качестве внеоборотных активов в 2022, 2023, 2024 годах, у Общества отсутствовали.

4. Финансовые вложения

В 2022 году частная компания с ограниченной ответственностью по акциям ПФИГ Овериз Инвест Холдинг Лтд приняла решение о переносе своего зарегистрированного офиса и места деятельности в порядке редомиляции из Республики Кипр в Российскую Федерацию и 19 сентября 2022 г. была зарегистрирована в соответствии с Федеральным законом «290-ФЗ от 03.08.2018 в Едином государственном реестре юридических лиц Российской Федерации в качестве международной компании в организационно-правовой форме общества с ограниченной ответственностью по наименованием Международная компания общество с ограниченной ответственностью «Луч Капитал», ОГРН 1223900010069, ИНН 3900001605.

По строке 1170 и 1240 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса отражены следующие финансовые вложения (текущая рыночная стоимость не определяется):

Показатель	По состоянию на 31.12.2024 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2023 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2022 в тыс. рублей
МКООО «Луч Капитал», договор займа KIL 515-16 от 15.03.2016	24	381	668
ООО «Хилби», договор займа ПР 9-20 от 02.09.20 до 30.09.25	417 275	805 305	921 405
Итого	**417 299**	**805 686**	**922 073**

Информация о краткосрочных и долгосрочных финансовых вложениях раскрыта в Таблице 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений».

5. Дебиторская задолженность

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражены:

Показатель	По состоянию на 31.12.2024 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2023 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2022 в тыс. рублей
Расчеты с бюджетом	3	2	3
Расчеты по авансам выданным	68		
Прочие расчеты	9	0	0
Проценты, подлежащие возврату вместе с основной суммой долга по займам выданным, в том числе:	223 370	245 956	162 990

Показатель	По состоянию на 31.12.2024 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2023 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2022 в тыс. рублей
Рубикон ООО, договор займа ПР12-21 от 12.11.2021 г до 31.12.2026	*0*	*0*	*6 871*
ООО «Хилби», Договор займа ПР 9-20 от 02.09.2020 до 30.09.25	*223 370*	*245 956*	*156 119*
Итого	**223 449**	**245 958**	**162 993**

Информация о краткосрочной и долгосрочной дебиторской задолженности раскрыта в Таблице 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности». Сомнительная задолженность в 2024 г., 2023 г., 2022г. не выявлена, резерв по сомнительным долгам не создавался.

6. Денежные средства и денежные эквиваленты

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса отражено:

Показатель	По состоянию на 31.12.2024 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2023 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2022 в тыс. рублей
Денежные средства на счетах	1 090	1 255	1 833
Итого	**1 090**	**1 255**	**1 833**

Данные суммы совпадают с остатками в ОДДС за 2024 год.

7. Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы на 31.12.2024 отсутствуют.

8. Уставный капитал

По состоянию на 31.12.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 уставный капитал Общества составляет 10 тыс. рублей.

9. Нераспределенная прибыль

По итогам 2024 г. прибыль Общества составила 4 681 тыс. рублей.

По строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса на 31.12.2024 отражена сумма нераспределенной прибыли Общества в размере 35 691 тыс. рублей, на 31.12.2023 отражена сумма нераспределенной прибыли Общества в размере 31 009 тыс. рублей, на 31.12.2022 отражена сумма нераспределенной прибыли Общества в размере 25 931 тыс. рублей.

10. Заемные средства

По строке 1410 и 1510 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражено:

Показатель	По состоянию на 31.12.2024 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2023 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2022 в тыс. рублей
Задолженность по кредитным договорам, договорам займа и процентам по ним, подлежащая выплате более чем через 12 месяцев после отчетной даты, в том числе:	**0**	**975 276**	**868 926**
ООО «МС», Договор займа МС-Х-13-20 от 30.11.2020 до 25.12.2025 основной долг и проценты	*0*	*413 643*	*388 390*
ООО «МС», Договор займа МС-Х-1-22 от 18.03.2022 до 31.03.2024 основной долг и проценты	*0*	*0*	*6 673*
ООО «НСХ», Договор займа ПР 8-20 от 25.08.2020 до 30.09.2025 основной долг и проценты	*0*	*561 633*	*442 611*
Литис ООО, договор займа Л-Х-10-19 от 29.07.2019 до 31.12.2022	*0*	*0*	*31 252*

Показатель	По состоянию на 31.12.2024 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2023 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2022 в тыс. рублей
Итого	**0**	**975 276**	**868 926**

11. Краткосрочные обязательства

По строке 1510 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены:

Показатель	По состоянию на 31.12.2024 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2023 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2022 в тыс. рублей
Задолженность по кредитным договорам, договорам займа и процентам по ним, подлежащая выплате в течение 12 месяцев после отчетной даты, в том числе:	605 726	45 135	191 076
МКООО «Луч Капитал», дог. KIL447-15 от 27.01.2015 до 31.12.2021, основной долг и проценты	*0*	*10 326*	*10 326*
ООО «НСХ», Договор займа ПР 8-20 от 25.08.2020 до 30.09.2025	*605 726*	*0*	*180 000*
ООО «МС», Договор займа МС-Х-1-22 от 18.03.2022 до 31.03.2024 основной долг и проценты	*0*	*1 457*	*750*
Литис ООО, договор займа Л-Х-10-19 от 29.07.2019 до 31.12.2022	*0*	*33 352*	*0*
Итого	**605 726**	**45 135**	**191 076**

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражены:

Показатель	По состоянию на 31.12.2024 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2023 в тыс. рублей	По состоянию на 31.12.2022 в тыс. рублей
Расчеты с бюджетом	201	981	240
Прочие расчеты	100	100	0
Итого	**301**	**1 081**	**240**

Информация о краткосрочной и долгосрочной кредиторской задолженности раскрыта в Таблице 5.2 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

12. Управленческие расходы.

Общехозяйственные расходы отражены по строке 2220 «Управленческие расходы» в отчете о финансовых результатах, в том числе:

По статьям затрат	В 2024 году в тыс. рублей	В 2023 году в тыс. рублей
Аренда помещений	227	227
Оплата труда и страховые взносы	141	141
Прочие расходы	122	122
Итого	**490**	**490**

13. Прочие доходы и расходы.

Прочие доходы, отраженные Обществом в бухгалтерском учете в соответствии с условиями, определенными для их признания в ПБУ 9/99 «Доходы организации», показаны по строкам 2320 «Проценты к получению» и 2340 «Прочие доходы» отчета о финансовых результатах:

По видам доходов	В 2024 году в тыс. руб.	В 2023 году в тыс. руб.
Проценты к получению (стр.2320 ОФР), в т.ч.:	**77 713**	**89 842**
ООО «Хилби», Договор займа ПР 9-20 от 02.09.2020 до 30.09.2025	*77 413*	*89 837*
Банк УРАЛ ФД, % по депозитам	*0*	*6*
Прочие доходы (стр.2340 ОФР), в.ч.	**300**	**300**

По видам доходов	В 2024 году в тыс. руб.	В 2023 году в тыс. руб.
Прочие	*300*	*300*

Прочие расходы, отраженные Обществом в бухгалтерском учете в соответствии с условиями, определенными для их признания в ПБУ 10/99 «Расходы организации», показаны по строкам 2330 «Проценты к уплате» и 2350 «Прочие расходы» отчета о финансовых результатах:

По видам расходов	В 2024 году в тыс. рублей	В 2023 году в тыс. рублей
Прочие расходы (стр. 2350 ОФР), в т.ч.	**438**	**351**
Расчетно-кассовое обслуживание	*34*	*19*
Прочие	*404*	*332*
Проценты по кредитам (стр. 2330 ОФР) , в т.ч.:	**70 922**	**82 941**
Проценты по договору займа МС МС-Х-13-20 от 30.11.2020 до 25.12.2025	*24 770*	*25 252*
Проценты по договору займа МС МС-Х-1-22 от 18.03.2022 до 31.03.2024	*0*	*534*
Литис ООО Договор займа Л-Х-10-19 от 29.07.2019 до 31.12.2022	*2 060*	*2 100*
Проценты по договору займа НСХ ПР 8-20 от 25.08.2020 до 30.09.2025	*44 092*	*55 055*

14. Налог на добавленную стоимость

Сумма налогового вычета по НДС списана на прочие расходы в соответствии с п. 2 ст. 170 НК РФ.

15. Налог на прибыль

Налогооблагаемая база по налогу на прибыль определялась в соответствии с положениями гл. 25 НК РФ.

С 2025 г. по налогу на прибыль применяется ставка 25%. Пересчет при переходе на новую ставку не требуется, так как на 31.12.2024 г. отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отсутствую.

Прибыль до налогообложения за 2024 г. составила 5 863 тыс. рублей.
Текущий налог на прибыль начислен за 2024 г. в сумме 1 182 тыс. рублей.
Погашение отложенного налогового актива составило 0 тыс. рублей.
Чистая прибыль за 2024 год составила 4 681 тыс. рублей.

Прибыль до налогообложения за 2023 г. составила 6 360 тыс. рублей.
Текущий налог на прибыль начислен за 2023 г. в сумме 1 220 тыс. рублей.
Погашение отложенного налогового актива составило 61 тыс. рублей.
Чистая прибыль за 2023 год составила 5 080 тыс. рублей.

16. Информация о связанных сторонах

По смыслу статьи 6.1. Федерального закона № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют (имеют преобладающее участие более 25 процентов в капитале) Общества (бенефициарный владелец, является гражданка Российской Федерации Кожевникова Екатерина Вадимовна, ИНН 590612736454. Доля владения – 100 %.

Дивиденды в 2024 г. не начислялись и не выплачивались.

Основной управленческий персонал Общества является – Генеральный директор.

Генеральный директор Общества - Озерова Ольга Валерьевна, ИНН 165503946845.

Сумма вознаграждения основного управленческого персонала за 2024 год составляла 108 тыс. рублей с учетом НДФЛ. Страховые взносы с сумм вознаграждения основного управленческого персонала за 2024 год составляли 33 тыс. рублей.

Сумма вознаграждения основного управленческого персонала за 2023 год составляет 108 тыс. рублей с учетом НДФЛ. Страховые взносы с сумм вознаграждения основного управленческого персонала за 2023 год составляют 33 тыс. рублей.

Долгосрочные вознаграждения, вознаграждения по окончании трудовой деятельности, вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, выплаты на их основе и иные долгосрочные вознаграждения за 2023 год, 2024 год не выплачивались.

17. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой представления (подписания) бухгалтерской отчетности за 2024 год существенных событий, требующих отражения в деятельности Общества, не происходило.

18. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

В 2024 г. чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

19. Допущение непрерывности деятельности

Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем. У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывной деятельности).

Условные факты хозяйственной деятельности, отсутствуют.

20. Обеспечение обязательств

По состоянию на 31.12.2024 обеспечение обязательств и платежей, выданное по договору уступки права требования № KIL515-16 от 15.03.2016, составляет 125 тыс. рублей.

По состоянию на 31.12.2023 обеспечение обязательств и платежей, выданное по договору уступки права требования № KIL515-16 от 15.03.2016, составляло 425 тыс. рублей.

21. Сведения об аудиторе

Наименование аудиторской организации	ООО "АГЕНТСТВО "НАЛОГИ И ФИНАНСОВОЕ ПРАВО"
Наименование саморегулируемой организации (СРО):	СРО АА «Содружество»
Основной регистрационный номер записи (ОРНЗ):	11606069496
Местонахождение:	620133, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ЛУНАЧАРСКОГО, Д. 77, ЭТ./ПОМ. 3/81
Почтовый адрес:	620133, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ЛУНАЧАРСКОГО, Д. 77, ЭТ./ПОМ. 3/81
Телефон, факс:	+7 (343) 350-15-45
Адрес электронной почты:	cnfp@cnfp.ru

Генеральный директор
ООО «Фирма «Проперти»
17 марта 2025 г.

Озерова О.В.