

# ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

## АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ» за 2024 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Акционерного Общества «Эстейт Инвест» ИНН 7708825851/ КПП770801001 за 2024 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### I. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

#### 1.1. Информация об Обществе

Акционерное Общество «Эстейт Инвест» (далее – АО «Эстейт Инвест», Общество) внесено в Единый государственный реестр юридических лиц. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 5147746363727, 17 ноября 2014 года (Свидетельство Федеральной налоговой службы от 17 ноября 2014 г. серия 77 №017031095 выдано МИФНС № 46 по г. Москве).

Полное фирменное наименование Общества – Акционерное общество «Эстейт Инвест».

Сокращенное фирменное наименование Общества - АО «Эстейт Инвест».

Общество зарегистрировано по адресу: 129090, г. Москва, ул. Большая Спасская, дом 25, строение 1.

Фактический адрес Общества: 129090, г. Москва, ул. Большая Спасская, дом 25, строение 1.

По указанному месту нахождения располагается постоянно действующий единоличный исполнительный орган Общества - Генеральный директор (с 26 декабря 2014 г. по настоящее время Дмитров Игорь Вячеславович).

Наименование территориальной инспекции ФНС РФ:

- по месту нахождения (регистрации) на территории РФ - ИФНС РФ № 8 по г. Москве.
- по месту нахождения недвижимого имущества в ИФНС России по г. Москве № 31, по г. Истра Московской области (код ИФНС 5017) и Межрайонной ИФНС России №8 по Краснодарскому краю (код ИФНС 2367).

#### 1.2. Органы управления

Уставный капитал Общества на 31.12.2024 г. составляет 6 845 380 тыс. руб., оплачен полностью.

В соответствии со списком зарегистрированных лиц в реестре владельцев ценных бумаг по состоянию на 31.12.2024 г. Акционерами Общества являются:

- Международная компания ООО «ИНТЕРРОС КАПИТАЛ», ОГРН 1212500029598 выдан 10.12.2021 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Приморскому краю владеет обыкновенными именными акциями в количестве 380 шт., что составляет 0,0056% уставного капитала «Общества»;

- ООО «Холдинговая компания ИНТЕРРОС», ОГРН 1157746314274 выдан 07.04.2015 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве владеет обыкновенными именными акциями в количестве 6 845 000 шт., что составляет 99,9944 % уставного капитала Общества.

Органами управления АО «Эстейт Инвест» является Общее собрание акционеров и Генеральный директор, отвечающие за корпоративное управление компанией в рамках своей компетенции.

Генеральным директором АО «Эстейт Инвест» является Дмитрий Игорь Вячеславович (продление полномочий до декабря 2024 г. - Протокол Внеочередного общего собрания акционеров от 16 декабря 2019 г.).

### **1.3. Сведения об аудиторе Общества:**

Наименование аудитора - ООО «Р.О.С.ЭКСПЕРТИЗА» ИНН 7708000473 КПП 7701010001.

Членство в саморегулируемой организации аудиторов - ООО «Р.О.С.ЭКСПЕРТИЗА» с 07.02.2020 г. является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), регистрационный номер записи о внесении в Реестр аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемых организаций 12006033851.

### **1.4. Прочая информация**

Реестродержателем является АО «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.» (ИНН 7726030449, ОГРН 1027739216757).

За отчетный налоговый период дивиденды участникам Общества не начислялись и не выплачивались.

По состоянию на 31.12.2024 года Общество обладает следующими лицензиями:

- на пользования недрами серия МСК № 06024 ВЭ – срок действия 01.08.2025 г.
- на пользования недрами серия МСК № 07184 ВЭ – срок действия 01.10.2044 г.
- на пользования недрами серия МСК № 90090 ВЭ – срок действия 01.08.2037 г.

По состоянию на 31 декабря 2024 года среднесписочная численность сотрудников Общества составляет 10 человек.

Общество осуществляет основной вид деятельности: по ОКВЭД – 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

## **II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

### **2.1. Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности**

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из Федерального Закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998 г. № 34н, «Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ4/99, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 06.07.1999 № 43н,

Приказа Министерства финансов РФ от 02.07.2010 г. №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

Бухгалтерский учет ведется по рабочему плану счетов, утвержденному приказом Генерального директора «Общества», разработанному на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово - хозяйственной деятельности предприятий и Инструкции по его применению, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000г. № 94н.

Ведение бухгалтерского учета и подготовка бухгалтерской отчетности осуществляются исходя из:

- принципа допущения имущественной обособленности - активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств собственников Общества, а также активов и обязательств других предприятий;
- принципа допущения непрерывности деятельности;
- принципа допущения временной определенности факторов хозяйственной деятельности;
- факты хозяйственной деятельности Общества отражаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактического поступления или выплаты денег.

## **2.2. Основные средства**

Переоценка основных средств не проводится.

Активы, стоимостью не более 100.000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете в составе материально-производственных запасов и списываются на затраты на производство (расходы на продажу) по мере отпуска их в производство или эксплуатацию.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта, ожидаемого физического износа, а также нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, сроки полезного использования которых отличаются в 3 раза, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются затраты, произведенные до ввода в эксплуатацию объекта основных средств:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу), а также суммы, уплачиваемые за доставку объекта и приведение его в состояние, пригодное для использования;
- суммы, уплачиваемые организациям за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые организациям за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением основных средств;
- таможенные пошлины и таможенные сборы;
- не возмещаемые налоги, государственная пошлина, уплачиваемые в связи с приобретением объекта основных средств;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через которую приобретен объект основных средств;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением, сооружением и изготовлением объекта основных средств.

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.

### **2.3. Аренда (учет у арендатора)**

Общество признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Право пользования активом признается по фактической стоимости, рассчитанной в соответствии с положениями п. 13 ФСБУ 25/2018.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды (если применимо) становится равна справедливой стоимости предмета аренды.

Справедливой стоимостью предмета аренды считается оценка, указанная в договоре аренды. При отсутствии в договоре оценочной стоимости предмета аренды справедливая стоимость предмета аренды определяется в соответствии с п. 8 ФСБУ 25/2018.

Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде – справедливой стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, публикуемой в статистическом бюллетене Банка России в разделе «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях свыше 3-х лет».

Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде 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., и при этом Общество имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов при одновременном выполнении условий:
- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Обществу и отсутствует возможность выкупа Обществом предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Начисленные проценты по договору аренды отражаются в составе процентов к уплате Общества, за исключением той их части, которая включается в стоимость актива, если это предусмотрено условиями договора.

В бухгалтерском балансе обязательство по аренде отражается свернуто в качестве кредиторской задолженности (в составе прочих долгосрочных (краткосрочных) обязательств) в разрезе сроков погашения.

### **2.4. Нематериальные активы**

Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете путем накопления соответствующих сумм на отдельном субсчете.

Срок полезного использования нематериальных активов, имеющих исключительные права, равен сроку действия патента, свидетельства на товарный знак, другого подобного документа.

Амортизация нематериальных активов производится линейным способом.

## **2.5. Запасы**

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

а) затраты, понесенные в связи с приобретением или созданием запасов, обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана);

б) определена сумма затрат, понесенных в связи с приобретением или созданием запасов, или приравненная к ней величина.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

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

На конец отчетного года запасы отражаются в бухгалтерском балансе по наименьшей из следующих величин:

а) фактическая себестоимость запасов;

б) чистая стоимость продажи запасов.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение.

Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде при признании выручки от продажи запасов.

## **2.6. Доходы и расходы**

Для целей бухгалтерского учета доходами от обычных видов деятельности, учитываемыми на счете 90 «Продажи», признаются доходы от продажи продукции, выполнения работ, оказания услуг, предусмотренных учредительными документами организации.

Выручка от реализации и прочего выбытия активов и ценных бумаг отражается по кредиту счета 91 «Прочие доходы и расходы».

Расходы, учтенные в течение отчетного периода на счете 26 "Общехозяйственные расходы", подлежат списанию в конце отчетного периода в дебет счета 90 "Продажи".

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н).

### **2.7. Учет финансовых вложений**

Финансовые вложения принимаются к учету в сумме фактических затрат.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанная корректировка организация производит ежеквартально.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО).

### **2.8. Резервы**

С учетом требования осмотрительности, Общество, на основании результатов проведенной инвентаризации расчетов, создает Резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резерв на финансовые результаты. Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично, с учетом факта обращения или в случае намерений Общества в судебные органы. Если имеется уверенность в том, что просроченная задолженность будет погашена, в резерв она не включается.

Общество создает оценочные резервы в т.ч. оценочный резерв по неиспользованным отпускам. Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последний день каждого квартала. Сумма резерва рассчитывается как сумма расходов на предстоящие отпуска работникам, увеличенная на страховые взносы на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

### **2.9. Учет вкладов в имущество**

Акционеры на основании договора с Обществом имеют право в целях финансирования и поддержания деятельности Общества в любое время вносить в имущество Общества безвозмездные вклады в денежной или иной форме, которые не увеличивают уставный капитал Общества и не изменяют номинальную стоимость акций (далее - вклады в имущество Общества).

Такие вклады в имущество Общества, формируют добавочный капитал и учитываются на счете 83 «Добавочный капитал» на основании договора вклада в имущество, независимо от даты зачисления денежных средств.

### III. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

#### 3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (строка 1110 Бухгалтерского баланса)

Структура и движение нематериальных активов в течение отчетного периода представлена в табл. 1.1 Приложения №1 к Пояснениям к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

#### 3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА (строка 1150 Бухгалтерского баланса)

3.2.1. По состоянию на 31 декабря 2024 г. первоначальная стоимость основных средств составила 17 114 901 тыс. руб.

Основные средства включают объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, то есть не подлежат амортизации. Данные по таким объектам предоставлены в таблице:

(тыс. руб.)

Объекты основных средств	Балансовая стоимость 31.12.2024 г.
Земельные участки	571 427
Объекты природопользования – пруды (экологическая реабилитация)	1 110 513
Горнолыжные трассы	201 087
Прочие объекты природопользования	1 430
<b>Итого</b>	<b>1 884 457</b>

3.2.2. В соответствии с положениями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Обществом признано право пользования активом (ППА) в части земельных и лесных участков, полученных в аренду.

По состоянию на 31 декабря 2024 г стоимость ППА составила 280 381 тыс. руб.

Данные по таким объектам представлены в таблице:

(тыс. руб.)

№ п/п	контрагент	договор	№ участка	площадь участка	сумма ППА на 01.01.2024	корректировка ППА в связи с изменением условий договоров / поступление ППА	накопленная амортизация на 01.01.2024	начислена амортизация за 2024 г.	Расторжение договора аренды / Выбытие ППА	остаточная стоимость ППА на 31.12.2024
1	Управление Федерального казначейства по Московской области (Администрация городского округа Истра)	786 от 17.11.2020г	№ 50:08:0050123:545	32635 кв.м.	12 155,03	682,97	3 017,89	1 106,49	8 713,62	0,00

2	Управление Федеральног о казначейства по Московской области (Администра ция городского округа Истра)	б/н от 02.12.201 5	№ 50:08:0050102 :250	15800 кв.м.	1 882,74	-344,32	87,57	20,64	1 430,21	0,00
3	Управление Федеральног о казначейства по Московской области (Администра ция городского округа Истра)	б/н от 20.03.199 7	№ 50:08:0050123 :238	160000 кв.м. (16га)	17 739,29	-4 624,81	1 463,03	523,66	0,00	11 127,79
4	Управление Федеральног о казначейства по Московской области (Администра ция городского округа Истра)	б/н от 06.08.201 3	№ 50:08:0050123 :250	48827 кв.м.	6 068,47	-1 083,58	298,45	80,80	4 605,64	0,00
5	Управление Федеральног о казначейства по Московской области (Администра ция городского округа Истра)	б/н от 27.02.199 8	№ 50:08:0050102 :203	34900 кв.м.	2 560,81	17,61	455,26	229,53	1 893,64	0,00
6	Управление Федеральног о казначейства по Московской области (Администра ция городского округа Истра)	б/н от 28.09.201 5	№ 50:08:0050122 :473	180600 кв.м.	22 585,89	-4 123,66	1 056,65	284,75	17 120,83	0,00
7	УФК по г. Москве (для Департамент а городского имущества города Москвы)	М-01- 025683 от 22.1.2004	№ 77:01:0003042 :96	467 кв.м.	6 891,74	0,00	488,58	220,17	0,00	6 182,99
8	УФК по Московской области (Комитет лесного хозяйства Московской области)	50-005- 04-05- 0510 от 24.12.200 7	№ 50:08:050102: 0034	5 га.	18 871,59	-4 814,24	1 477,83	546,94	0,00	12 032,58

9	УФК по Московской области (Комитет лесного хозяйства Московской области)	50-0465-05-12-07 от 17.08.2015	№ 50:08:0050102:208	9,1936 га.	14 999,12	-4 783,56	688,65	258,27	0,00	9 268,64
10	УФК по Московской области (Комитет лесного хозяйства Московской области)	50-0005-04-05-0509 от 24.12.2007	№ 50:08:040230:0011	11 га.	41 280,64	-10 410,58	3 298,61	1 225,40	0,00	26 346,06
11	УФК по Московской области (Комитет лесного хозяйства Московской области)	50-0317-04-05-0510 от 20.08.2008	№ 50:08:050123:43	39,44 га.	158 681,68	-46 070,59	9 710,69	3 430,01	0,00	99 470,39
12	УФК по Московской области (Комитет лесного хозяйства Московской области)	50-0316-04-05-0510 от 20.08.2008	№ 50:08:050123:240; №50:08:050123:241; №50:08:050123:242	43 га.	170 869,22	-48 366,06	11 060,69	3 944,87	0,00	107 497,60
13	Управление Федерального казначейства по Московской области (Администрация городского округа Истра)	6/н от 04.06.1997	№50:08:0040213:220	12 га.	12 705,60	-3 330,08	1 037,19	408,29	0,00	7 930,04
14	Управление Федерального казначейства по Московской области (Администрация городского округа Истра)	2922 от 16.08.24	№ 50:08:0050123:913	2030 кв.м.	0,00	518,45	0,00	32,92	0,00	485,54
15	Управление Федерального казначейства по Московской области (Администрация городского округа Истра)	2920 от 16.08.24	№ 50:08:0050102:606	500 кв.м.	0,00	39,50	0,00	0,33	0,00	39,18
<b>Итого</b>					<b>487 291,81</b>	<b>-126 692,93</b>	<b>34 141,09</b>	<b>12 313,06</b>	<b>33 763,93</b>	<b>280 380,80</b>

3.2.3. По состоянию на 31.12.2024 г. Обществом переданы в аренду основные средства балансовой стоимостью 10 127 492 тыс. руб.

Структура и движение основных средств в течение отчетного года по основным группам, а также прав пользования активами (ППА) представлена в табл. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 Приложения №1 к Пояснениям к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

### 3.3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ (строки 1170, 1240 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31.12.2024 финансовые вложения Общества составили 2 135 542 тыс. руб., в т. ч.:

- сумма долгосрочных финансовых вложений составила 545 738 тыс. руб. (строка 1170 Бухгалтерского баланса),
- сумма краткосрочных финансовых вложений составила 1 589 804 тыс. руб. (строка 1240 Бухгалтерского баланса)

#### 3.3.1. В составе долгосрочных финансовых вложений отражены:

- вклады (взносы) в уставный капитал/акции:

(тыс. руб.)				
Наименование компании	Сумма вклада по состоянию на 31.12.2024 г.	Вид вклада	% участия	Убыток от обесценения финансовых вложений на 31.12.2024 г.
Компания «ДОГАНОЛМО ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД»	1 000 719	Ценные бумаги-не котируемые акции	23,5714	1 000 719
АО «Л-Эстейт»	4 990	Ценные бумаги-не котируемые акции	100	-
ООО «Бизнес Центр «Русский Остров»	0*	Денежные средства-доля участия	0,01	-
ООО «Звездный»	10	Денежные средства-доля участия	100	-
ООО «УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР»	491 538	Денежные средств-доля участия	51	-
<b>Итого</b>	<b>1 497 257</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>1 000 719</b>

\* учетная стоимость доли 1 руб.

- выданные займы:

(тыс. руб.)				
Наименование заемщика	Номер и дата договора займа	Процентная ставка, %	Срок действия договора	Сумма займа на 31.12.2024
ООО «Эстейт Сервис»	№04 от 03.12.2021	4,25	03.12.2026	11 000
ООО «Эстейт Сервис»	№05 от 24.03.2022	4,25	23.03.2027	38 200
<b>Итого</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>49 200</b>

ООО «Эстейт Сервис» 18.06.2024 полностью погасил займ по Договору № 01 от 10.09.2020 на сумму 381 000 тыс. руб. При этом проценты, причитающиеся АО «Эстейт Инвест» по указанному займу погашены частично. Сумма %% в размере 796 тыс. руб. продолжает числиться в дебиторской задолженности. Займы по договорам № 02 от 02.11.2020 и №03 от 24.12.2020 переключены в краткосрочные, т.к. до их погашения осталось меньше года.

#### 3.3.2. В составе краткосрочных финансовых вложений отражены:

- выданные займы:

(тыс. руб.)				
Наименование заемщика	Номер и дата договора займа	Процентная ставка, %	Срок действия договора	Сумма займа на 31.12.2024

ООО «Строй Монолит»	DZ/6700-012 от 13.11.2017	10	29.12.2024	165 000
ООО «Холдинговая компания ИНТЕРРОС»	DZ/6726-029 от 27.10.21	7	25.10.2024	440 000
ООО «Эстейт Сервис»	№02 от 02.11.2020	4,25	01.11.2025	5 040
ООО «Эстейт Сервис»	№03 от 24.12.2020	4,25	23.12.2025	718 464
Сиротин Владимир Вячеславович (физ.лицо) (*)	б/№ от 18.09.23	2/3 ключевой ставки	20.09.2024	210 000
ООО «Авангард Секьюрити»	DZ/67AR-025от 09.02.21	5,00	31.12.2024	92 600
<b>Итого</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>1 654 804</b>

(\*) Договор займа с Сиротиным В.В. является просроченным: срок погашения наступил, однако займ не был возвращен. Вместе с договором займа заключен договор ипотеки б/№ от 03.10.2023 г. с физическими лицами Сиротиным В.В. и Сиротиной Л.Н. (Залогодатель 1, Залогодатель 2, Заемщики) с целью обеспечения договора займа, в соответствии с условиями договора предметом ипотеки является следующее имущество:

- Жилой дом (кад. номер 50:20:0040636:2578)
- Индивидуальный гараж (кад. номер 50:20:0000000:280951)
- Земельные участки (кад. номера 50:20:0040613:285; 50:20:0040613:284; 50:20:0040613:341)

В соответствии с условиями договора ипотеки залоговая стоимость предметов залога составляет 250 000 тыс. руб., в т.ч.:

- Жилой дом – 50 000 тыс. руб.
- Индивидуальный гараж – 12 500 тыс. руб.
- Земельные участки – 187 500 тыс. руб.

Указанное имущество выставлено на продажу риэлтором займополучателя по цене 145 000 тыс. руб., в связи с чем в бухгалтерском учете сформирован резерв под обесценение займа на сумму 65 000 тыс. руб. А на причитающиеся обществу %% сформирован резерв по сомнительному долгу на полную сумму процентов в размере 30 129 тыс. руб.

Процесс продажи имущества займополучателя, находящегося в залоге у Общества, с торгов Общество планирует начать в апреле 2025 года с целью возврата займа.

Структура и движение финансовых вложений представлена в табл. 3.1 Приложения №1 к Пояснениям к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

#### 3.4. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ (строка 1190 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31 декабря 2024 года в составе прочих внеоборотных активов отражены:

(тыс. руб.)

Прочие внеоборотные активы	Балансовая стоимость 31.12.2024 г.
Авансы, выданные по капитальным вложениям	586 258
Единовременная плата по договорам аренды земельных участков	1 922
<b>Итого</b>	<b>588 180</b>

Основным контрагентом Общества (в части расчетов по капитальному строительству) является ООО «СТРОЙ МОНОЛИТ» (Подрядчик) по договору Генерального подряда № 2/СИ-СМ от 11.02.2014 г.

### 3.5. ЗАПАСЫ (строка 1210 Бухгалтерского баланса)

Структура и движение запасов представлена в табл. 4.1 Приложения №1 к Пояснениям к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

### 3.6. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ (строка 1230 Бухгалтерского баланса)

На 31.12.2024 г. дебиторская задолженность Общества составляет 1 106 204 тыс. руб., в т.ч. расчеты с:

		(тыс. руб.)
Наименование контрагента	Наименование показателя	Дебиторская задолженность на 31.12.2024
ООО «Звездный»	Беспр. займы выданные к/с	302 000
АНО "Павловская гимназия"	Беспр. займы выданные к/с	212 000
ООО «Эстейт Сервис»	%% по займам выданным к/с	123 610
ООО «Подмосковная Слобода»	Расч. с покуп. за Т/Р/У	107 628
ООО «СТРОЙ МОНОЛИТ»	%% по займам выданным к/с	105 970
ЗАО «Холдинговая компания "ИНТЕРРОС"»	%% по займам выданным к/с	97 801
ООО «Эстейт Сервис»	%% по займам выданным д/с	59 621
Потанин В.О.	Расч. с покуп. за Т/Р/У	21 000
АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»	Расч. по аванс. Выд	12 089
ООО ЧООО «Авангард-Секьюрити»	%% по займам выданным к/с	10 864
АНО "Спортивный клуб "ЛУЖКИ"	Расч. с покуп. за Т/Р/У	10 628
АНО "Спортивный клуб "ЛУЖКИ"	Беспр. займы выданные к/с	10 000
ООО «Звездный»	%% по займам выданным к/с	8 561

Структура и движение дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2024 года представлена в табл. 5.1 Приложения №1 к Пояснениям к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

### 3.7. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ (строка 1250 Бухгалтерского баланса)

В составе денежных средств Общества отражены:

		(тыс. руб.)	
Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	
Денежные средства в рублях на счете в банке	78 445	464 495	
<b>Итого</b>	<b>78 445</b>	<b>464 495</b>	

В Отчете о движении денежных средств отражены:

- по строке 4112 поступления арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей в сумме 1 390 470 тыс. руб., в том числе поступления от связанных сторон 373 331 тыс. руб.;
- по строке 4129 прочие платежи и перечисления в сумме 77 669 тыс. руб., в том числе платежи связанным сторонам 28 700 тыс. руб.;

- по строке 4222 платежи в связи с приобретением акций других организаций (долей участия) в сумме 4 990 тыс. руб., в том числе платежи связанным сторонам 4 990 тыс. руб.;
- по строке 4223 платежи в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставления займов другим лицам в сумме 60 000 тыс. руб., в том числе платежи связанным сторонам 10 000 тыс. руб.

### 3.8. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ (строка 1260 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31 декабря 2024 года в составе прочих оборотных активов отражены:

Прочие оборотные активы	(тыс. руб.)	
	Балансовая стоимость 31.12.2024 г.	
НДС с авансов по капитальным вложениям	107 849	
Сертификаты на тех. поддержку ПО менее года	9 799	
<b>Итого</b>	<b>117 648</b>	

### 3.9. КАПИТАЛЫ И РЕЗЕРВЫ (строки 1310, 1350, 1370 Бухгалтерского баланса)

**3.9.1.** Уставный капитал Общества на 31 декабря 2024 г. составляет 6 845 380 тыс. руб. (стр.1310 Бухгалтерского баланса) и разделен на 6 845 380 штук обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) каждая.

Уставный капитал полностью внесен участниками:

Наименование акционера	(тыс. руб.)	
	Сумма вклада по состоянию на 31.12.2024 г.	% участия
Международная компания ООО «ИНТЕРРОС КАПИТАЛ»	380	0,0056
ООО «Холдинговая компания ИНТЕРРОС»	6 845 000	99,9944
<b>Итого (стр. 1310 Бухгалтерского баланса)</b>	<b>6 845 380</b>	<b>100%</b>

**3.9.2.** Добавочный капитал Общества на 31.12.2024 составил 10 825 000 тыс. руб. (стр. 1350 Бухгалтерского баланса).

Добавочный капитал сформирован за счет вкладов участников Общества по договорам вклада в имущество, в т.ч.:

- на основании договора вклада в имущество от 24.03.2017 г. на сумму 3 600 000 тыс. руб. и договора вклада в имущество от 04.09.2017 г. на сумму 3 000 000 тыс. руб. акционером Общества Компанией БРИТОЛИНА КОНСАЛТАНС ЛИМИТЕД/ BRITOLINA CONSULTANTS LIMITED было безвозмездно передано в собственность Общества 6 600 000 тыс. руб. в качестве вклада в имущество, не увеличивающего уставный капитал Общества;
- на основании договора вклада в имущество от 25.04.2018 года на сумму 3 600 000 тыс. руб. акционером Общества Компанией БРИТОЛИНА КОНСАЛТАНС ЛИМИТЕД/ BRITOLINA CONSULTANTS LIMITED было безвозмездно передано в собственность Общества 3 600 000 тыс. руб. в качестве вклада в имущество, не увеличивающего уставный капитал Общества.

- на основании договора вклада в имущество от 05.08.2021 года на сумму 2 500 000 тыс. руб. акционером Общества Компанией БРИТОЛИНА КОНСАЛТАНС ЛИМИТЕД/ BRITOLINA CONSULTANTS LIMITED было безвозмездно передано в собственность Общества 2 500 000 тыс. руб. в качестве вклада в имущество, не увеличивающего уставный капитал Общества
- на основании Дополнительного соглашения №1 от 24.01.2023 г. к Договору вклада в имущество от 05.08.2021, заключенному с компанией «БРИТОЛИНА КОНСАЛТАНС ЛИМИТЕД» в связи с отсутствием производственной необходимости в финансировании деятельности Общества, а также на основании решения Внеочередного собрания акционеров Общества от 24.01.2023 (Протокол об итогах голосования на внеочередном общем собрании акционеров от 24.01.2023 г.) внесены изменения в договор вклада в имущество. В результате в собственность Общества были безвозмездно переданы денежные средства в сумме 625 000 тыс. руб. в качестве вклада в имущество, вместо ранее согласованных договором вклада в имущество 2 500 000 тыс. руб. Произведено уменьшение договора на общую сумму 1 875 000 тыс. руб.

**3.9.3.** Нераспределенная прибыль Общества на 31.12.2024 составила 397 793 тыс. руб. (стр. 1370 Бухгалтерского баланса).

Сумма убытка текущего периода (стр. 2400 Отчета о финансовых результатах) составила (470 869) тыс. руб.

**3.9.4.** Чистые активы Общества являются положительными и составляют:

(тыс. руб.)		
На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
18 068 173	18 539 042	21 451 478

**3.9.5.** Базовый убыток на одну акцию составил:

Показатель.	2024	2023	2022
Прибыль (убыток) отчетного периода (тыс. руб.)	(470 869)	(1 037 436)	(198 508)
Средневзвешенное количество акций за отчетный период (шт.)	6 845 380	6 845 380	6 845 380
Базовый убыток (прибыль) на 1 акцию (тыс. руб.)	(0,068786)	(0,151553)	(0,028999)

В 2024 г. дивиденды участникам Общества не начислялись и не выплачивались.

### **3.10. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (строки 1450, 1550 Бухгалтерского баланса)**

По статьям бухгалтерского баланса «Прочие долгосрочные обязательства», «Прочие краткосрочные обязательства» отражены обязательства по аренде, признанные одновременно с признанием предмета аренды в качестве права пользования активом.

На 31.12.2024 Обществом отражены арендные обязательства в размере 311 051 тыс. руб., в т.ч.:

- в составе прочих долгосрочных обязательств (стр. 1450 Бухгалтерского баланса) – 309 445 тыс. рублей;
- в составе краткосрочных обязательств (стр. 1550 Бухгалтерского баланса) – 1 606 тыс. рублей.

Информация о наличии и движении прочих обязательств представлена в табл. 5.2 Приложения №1 к Пояснениям к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

### 3.11. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ (строка 1520 Бухгалтерского баланса)

Краткосрочная кредиторская задолженность Общества на 31.12.2024 составляет 190 652 тыс. руб., в т.ч. расчеты с:

(тыс. руб.)

Наименование контрагента	Наименование показателя	Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2024
СТРОЙ МОНОЛИТ	Расч. с поставщ.за Т/Р/У	76 718
ИФНС 7708, 5017, ФСС	Налоги и сборы	56 261
ЗВЕЗДНЫЙ ООО	Расч. с проч. кредит.-Т/Р	25 000
АБС ООО	Расч. с поставщ.за Т/Р/У	8 576
СТРОЙ ИНЖИНИРИНГ	Расч. с поставщ.за Т/Р/У	6 500
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	Расч. с поставщ.за Т/Р/У	6 271
Подмосковная Слобода ООО	Расч. с поставщ.за Т/Р/У	4 175
СТРОИТЕЛЬНАЯ ФИРМА РЕМИКС ООО	Расч. с поставщ.за Т/Р/У	1 485
БлескСервис ООО	Расч. с поставщ.за Т/Р/У	1 212
Абсолют Инвест ООО	Расч. с поставщ.за Т/Р/У	985
МЕХКУБСТРОЙ ООО	Расч. с поставщ.за Т/Р/У	532
Мособлгаз АО	Расч. с поставщ.за Т/Р/У	520
Газпром межрегионгаз Москва ООО	Расч. с поставщ.за Т/Р/У	418

Структура и движение кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2024 г. представлена в табл. 5.2 Приложения №1 к Пояснениям к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

### 3.12. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ

Расчеты с бюджетом по налогам и сборам по состоянию на 31.12.2024 г. имеют следующую структуру:

(тыс. руб.)

Наименование налога	2024 г.	2023 г.
<i>Дебиторская задолженность</i>		
Налог на добавленную стоимость	954	975
Налог на прибыль	15 516	-
Земельный налог	-	2 214
НДФЛ	1	-
<b>Итого</b>	<b>16 471</b>	<b>3 189</b>
<i>Кредиторская задолженность</i>		
Транспортный налог	73	74
Налог на имущество	54 443	53 064
Налог на прибыль	-	4 779
Налог на пользователей водными объектами	47	35
Земельный налог	1 698	-
<b>Итого задолженность по налогам и сборам</b>	<b>56 261</b>	<b>53 251</b>

По состоянию на 31 декабря 2024 г. Общество не имеет просроченных обязательств по страховым взносам, налогам и сборам.

### 3.13. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (строка 1540 Бухгалтерского баланса)

В соответствии с ПБУ 8/2010 в отчетном периоде Обществом были образованы оценочные резервы по расходам на выплаты отпускных сотрудникам.

Сумма начисленного резерва на выплату отпускных (строка 1540 Бухгалтерского баланса) на 31.12.2024 составила 3 224 тыс. рублей.

Информация о начисленных обязательствах представлена в табл. 7 Приложения №1 к Пояснениям к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

#### IV. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ (ОФР)

##### 4.1. ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК) ОТ ПРОДАЖ

В отчетном периоде доходы (выручка) и расходы Общества от основного вида деятельности (предоставление в аренду недвижимого имущества) составили:

Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)  (стр. 2110 ОФР)	Себестоимость продаж  (стр. 2120 ОФР)	Управленческие расходы  (стр. 2220 ОФР)
1 399 939	(1 023 806)	(59 635)

В течение отчетного года Общество не осуществляло реализацию товаров, работ, услуг, оплата которых по договору предусматривала исполнение обязательств контрагентов не денежными средствами (п. 19 ПБУ 9/99).

Структура расходов по обычным видам деятельности за 2024 г. в разрезе элементов затрат представлена в таблице 6 Приложения №1 к Пояснениям к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

##### 4.2. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

По итогам 2024 года структура прочих доходов и расходов Общества составила:

Прочие доходы	Доходы за 2024 г.	Доходы за 2023 г.
Выручка от реализации прочих активов	1 091	91 667
Проценты к получению за предоставление в пользование денежных средств и прав требования Общества	166 608	123 131
Положительные курсовые, суммовые разницы	7	
Выручка от реализации ОС		49 922
Прибыль от списанной кредиторской задолженности	615	2 517
Прочая реализация	978	17 644
Прочие доходы в результате пересмотра элементов амортизации в связи с применением ФСБУ 6/2020	9 828	921
Прибыль от выбытия ППА	3 092	
Безвозмездная модернизация газопровода		1 031
Оприходование годных остатков	1 329	
Прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном периоде	174	2 150
Прочие операционные доходы	101	79

<b>Итого прочие доходы</b> (стр. 2320, 2340 Отчета о финансовых результатах)	<b>183 823</b>	<b>289 062</b>
--	----------------	----------------

(тыс. руб.)

<b>Прочие расходы</b>	<b>Расходы за 2024 г.</b>	<b>Расходы за 2023 г.</b>
Начисленные проценты за право пользования активом в соответствии с ФСБУ 25/2018	43 164	39 237
Корректировка процентов по займам полученным		1 207
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	75	68
Расходы, связанные с реализацией ОС		574
Расходы, связанные с реализацией прочих активов	1 091	
Начисленные налоги (имущество)	220 449	211 114
Расходы по демонтажу	64 477	
Уплата госпошлин и пр.	310	236
Услуги по ведению реестра акционеров и счетной комиссии	170	201
Убытки от обесценения финансовых вложений	95 129	1 000 719
Убытки от курсовых разниц	71	
Прочие операционные расходы,	502 030	298 973
в том числе:		
<i>Штрафы, пени, неустойки</i>	414	53
<i>Убыток от списания дебиторской задолженности</i>	4 491	88
<i>Убыток по арендной плате за земельные и лесные участки</i>	9 916	14 064
<i>Убыток по содержанию лесных участков</i>	23 892	18 218
<i>Убыток по коммунальным платежам, содержанию и обслуживанию зданий, охранных услуг, трансп. расходов.</i>	113 895	64 426
<i>Убыток по входному НДС невозмещаемому из бюджета</i>	54 399	31 127
<i>Убыток от списания капитальных вложений, не давших результата</i>	30 009	19 957
<i>Убыток по амортизационным отчислениям по ОС</i>	61 885	15 192
<i>Добровольные пожертвования</i>	148 965	131 205
<i>Вклады в имущество др. организаций</i>	53 700	650
<i>Убыток по затратам на демонтаж и списание основных средств</i>		2 762
<i>Выплата работникам Общества</i>	40	
<i>расходы по налогам</i>	424	1 231
<b>Итого прочие расходы</b> (стр. 2330, 2350 Отчета о финансовых результатах)	<b>926 966</b>	<b>1 552 329</b>

## V. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Обществом Отчет о финансовых результатах составлен с соблюдением требований Приказа Минфина РФ от 19.11.2002 г. № 114н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02» в редакции Приказа Минфина России от 20.11.2018 г. № 236н.

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто, в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

Структура отложенных налоговых активов и обязательств представлена в таблицах:

(тыс. руб.)

Вид налоговых активов	Признан ОНА	Погашен ОНА	Изменение	Остаток 31.12.2024 г.
Основные средства	4 174	2 025	2 149	10 856
Оценочные обязательства и резервы по отпускам	1 149	874	275	736
Основная деятельность текущего года	7 548	-	7 548	7 548
Резервы по сомнительным долгам	16 250	-	16 250	16 250
Финансовая аренда	1 130	9 377	(8 247)	5 201
<b>Итого</b>	<b>30 251</b>	<b>12 276</b>	<b>(17 975)</b>	<b>40 591</b>

(тыс. руб.)

Вид налоговых обязательств	Признано ОНО	Погашено ОНО	Изменение	Остаток 31.12.2024 г.
Основные средства	39 941	22 550	17 391	131 887
Сумма капитализированных процентов	-	502	(503)	20 748
НМА	-	-	-	16
Аренда	248	8 148	(7 900)	4 896
<b>Итого</b>	<b>40 189</b>	<b>31 200</b>	<b>8 988</b>	<b>157 547</b>

По итогам деятельности в 2024 году Обществом сформирована налоговая прибыль в размере 266 046 тыс. руб.

По строке 2411 Отчета о финансовых результатах отражена сумма текущего налога на прибыль в размере 53 209 тыс. руб.

Информация об отложенном налоге на прибыль отражена по стр. 2412 Отчета о финансовых результатах.

(тыс. руб.)

№ п/п	Показатель	Сумма (база)	Показатель	Сумма (налог)
1	Прибыль (убыток) до налогообложения (за исключением прибыли, облагаемой по иным основаниям)	(426 645)	Условный доход (расход) по налогу на прибыль	(85 329)
2	Постоянный налоговый расход, увеличивающий налогооблагаемую прибыль	537 591	Постоянный налоговый расход	107 518
3	Изменение временных налогооблагаемых разниц текущего периода	59 270	Отложенное налоговое обязательство	11 854
4	Изменение временных вычитаемых разниц текущего периода	95 830	Отложенный налоговый актив	19 166
5	<b>Налогооблагаемая прибыль</b>	<b>266 046</b>	<b>Текущий налог на прибыль</b> (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	<b>53 209</b>
6	<b>Итого налог на прибыль к уплате по декларации</b>			<b>53 209</b>

## VI. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ И АФФИЛИРОВАННЫХ ЛИЦАХ ОБЩЕСТВА

6.1. В ходе своей обычной деятельности Общество совершает операции с предприятиями, являющимися связанными сторонами в соответствии с российским законодательством связанных сторон.

Наименование	Размер доли, %
<b>Общество контролируется или на него оказывается влияние:</b>	
ООО «Холдинговая компания ИНТЕРРОС»	99,99%
Международная компания ООО «ИНТЕРРОС КАПИТАЛ»	0,01%
Потанин Владимир Олегович (бенефициар)	100%
Дмитров Игорь Вячеславович - Осуществляет полномочия исполнительного органа Общества, <b>Генеральный директор Общества</b>	-
<b>Общество контролирует или оказывает влияние:</b>	
ДОГАНОЛМО ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (DOGANOLMO INVESTMENTS LIMITED зарегистрирована Регистратором Компании Республики Кипр регистрационный номер 2829029 от 09.03.2011 г.	23,5714%
ООО «Учебный центр»	51%
ООО «Звездный»	100%
АО «Л-Эстейт»	100%
<b>Прочие аффилированные лица</b> <i>(Организации принадлежат к той группе организаций, к которой принадлежит Общество)</i>	-
АНО «Спортивный клуб «Лужки»	-
ИНТЕРРОС ИНТЕРНЭШНЛ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (INTERROS CAPITAL LIMITED (BONICO))	-

## 6.2. Структура сделок со связанными сторонами:

(тыс. руб.)

Наименование операций	Остаток на 01.01.2024 г.		Поступило	Выбыло	Остаток на 31.12.2024 г.	
	активы	обязательства			активы	обязательства
<b>Аренда имущества и обслуживание</b>						
АНО "Спортивный клуб "ЛУЖКИ"	20 312	-	193 684	203 368	10 628	-
ООО "Звездный"	29	-	354	354	29	-
Потанин Владимир Олегович	13 200	-	252 000	244 200	21 000	-
<b>Итого</b>	<b>33 541</b>	<b>0</b>	<b>446 038</b>	<b>447 922</b>	<b>31 657</b>	<b>0</b>
<b>Займы выданные</b>						
ООО "Холдинговая компания "Интеррос"	440 000	-	-	-	440 000	-
<b>Итого</b>	<b>440 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>440 000</b>	<b>0</b>
<b>%% по займам выданным</b>						
ООО "Звездный"	8 561	-	-	-	8 561	-
ООО "Холдинговая компания "Интеррос"	67 001	-	30 800	-	97 801	-
<b>Итого</b>	<b>75 562</b>	<b>0</b>	<b>30 800</b>	<b>0</b>	<b>106 362</b>	<b>0</b>
<b>Прочие расчеты (займ беспроцентный)</b>						
ООО "Звездный"	302 000	-	-	-	302 000	-
АНО "Спортивный клуб "ЛУЖКИ" АНО	-	-	10 000	-	10 000	-
<b>Итого</b>	<b>302 000</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>312 000</b>	<b>0</b>
<b>Вклады в уставный капитал/акции компаний</b>						
ДОГАНОЛМО ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД	1 000 719	-	-	-	1 000 719	-
ООО "Учебный центр"	491 538	-	-	-	491 538	-
ООО "Звездный"	10	-	-	-	10	-

АО "Л-Эстейт"	4 990	-	-	-	4 990	-
<b>Итого</b>	<b>1 497 257</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 497 257</b>	<b>0</b>
<b>Взнос в имущество общества</b>						
ООО "Звездный"	-	-	40 000	15 000	-	25 000
АО "Л-Эстейт"	-	-	3 800	3 800	-	-
ООО "Учебный центр"			9 900	9 900		
<b>Итого</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53 700</b>	<b>28 700</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>Расчеты за акции</b>						
INTERROS INTERNATIONAL INVESTMENTS LIMITED	-	4 990	-	4 990	-	-
<b>Итого</b>	<b>0</b>	<b>4990</b>	<b>0</b>	<b>4 990</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Всего расчеты со связанными сторонами</b>	<b>2 348 360</b>	<b>4 990</b>	<b>540 538</b>	<b>481 612</b>	<b>2 387 276</b>	<b>25 000</b>

6.3. Вознаграждение основному управленческому персоналу за 2024 г. составило:

- оплата труда – 48 619 тыс. руб., в том числе премия 16 896 тыс. руб;
- страховые взносы – 9 887 тыс. руб.

## VII. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЩЕСТВА

### 7.1. УСЛОВИЯ ВЕДЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Наряду с ухудшением экономической ситуации, в частности, мирового финансового кризиса, увеличения уровня инфляции, в России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной систем, которые отвечали бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода реформ в указанных областях, а также от эффективности предпринимаемых правительством мер в сфере стабилизации экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

### 7.2. ПОЛИТИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

Влияние на финансово-хозяйственную деятельность обострения политической ситуации из-за признания Луганской и Донецкой народных республик и наложение дополнительных санкций на Российскую Федерацию оценивается Обществом как несущественное.

Санкции, наложенные некоторыми недружественными странами на поставку сетевого, серверного оборудования, запасных частей к горнолыжному подъемнику приводят к необходимости пересмотра логистических путей поставок.

Приостановка деятельности (или каких-либо подразделений, входящих в состав Общества), сокращение объемов производства, потеря поставщиков и покупателей, иные мероприятия, вызванные данным событием, Обществом не планируется.

Корректировка развития планов бизнеса Общества с учетом действующей политической ситуации в России не предполагается.

### 7.3. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности компаний Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке

налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли.

В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода не представляются возможными.

Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

#### 7.4. СУЩЕСТВУЮЩИЕ И ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ИСКИ ПРОТИВ ОБЩЕСТВА

Дело №19АП-472/2025 находится на рассмотрении в 19 арбитражном апелляционном суде по иску ГУП Орловской области "Санаторий "Дубрава" к ООО "ХАНТ-ХОЛДИНГ" АО "ЦЕМРОС" (ЗАО "ЕВРОЦЕМЕНТ ГРУП"), ПАО "Роснефть", ООО "АЛЕСЯ", ООО "ОДСК-ХОЛДИНГ", АО "Л-ЭСТЕЙТ", АО "ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ" о взыскании расходов на содержание Санатория "Дубрава".

### VIII. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Событий в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, факты, которые могли бы оказать влияние на хозяйственную деятельность, финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, не выявлены.

Генеральный директор

28 марта 2025 г.



Дмитров И.В.



Раздел 2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период за год	На начало года		поступило	выбыло объектов		начислено амортизации		пересмотр элементов амортизации в связи с применением ФСБУ 6/2020		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация / накопленный износ		первоначальная стоимость	накопленная амортизация / накопленный износ	начислено амортизации / начисленный износ	первоначальная стоимость	накопленная амортизация / накопленный износ	первоначальная стоимость	накопленная амортизация / накопленный износ	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	2024	15 502 053	(2 568 877)	2 167 256	(234 211)	27 450	(665 358)	9 828	17 435 098	(3 216 957)		
	5200	2023	13 234 646	(1 993 194)	2 294 756	(27 349)	24 283	(600 867)	921	15 502 053	(2 568 877)		
Здания и сооружения	52001	2024	11 850 253	(1 510 256)	979 860	(63 870)	18 824	(351 861)	5 874	12 766 243	(1 837 419)		
	52001	2023	10 899 362	(1 195 873)	958 811	(7 920)	7 769	(322 912)	760	11 850 253	(1 510 256)		
Машины и оборудование	52002	2024	894 225	(583 472)	59 147	(1 968)	1 988	(135 755)	-	1 051 384	(717 239)		
	52002	2023	946 087	(455 740)	49 505	(1 367)	1 367	(129 260)	161	994 225	(583 472)		
Транспортные средства	52003	2024	91 823	(48 188)	-	-	-	(13 028)	-	91 823	(61 216)		
	52003	2023	65 290	(37 454)	27 310	(777)	777	(11 511)	-	91 823	(48 188)		
Многолетние насаждения	52004	2024	196 055	(24 751)	278 028	-	-	(68 116)	-	474 083	(82 867)		
	52004	2023	93 318	(27 088)	116 907	(14 170)	14 170	(11 853)	-	196 055	(24 751)		
Другие виды основных средств	52005	2024	789 199	(368 069)	57 711	-	-	(114 284)	3 954	846 910	(478 399)		
	52005	2023	706 234	(260 227)	83 273	(308)	103	(107 945)	-	789 199	(368 069)		
Земельные участки и объекты природопользования	52006	2024	1 093 206	-	791 251	-	-	-	-	1 884 457	-		
	52006	2023	50 828	-	1 042 378	-	-	-	-	1 093 206	-		
Право пользования активами (ЛПА) (аренда земельных участков)	52007	2024	487 292	(34 141)	1 259	(168 353)	6 638	(12 314)	-	320 198	(39 817)		
	52007	2023	473 527	(16 832)	16 572	(2 807)	97	(17 406)	-	487 292	(34 141)		

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период за год	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	2024	449 746	2 175 459	(489)	(2 344 523)	280 193
	5250	2023	656 700	2 145 125	(13 898)	(2 338 181)	449 746
в том числе: (группа объектов за отчетный и предыдущий года)							
Здания и сооружения	52401	2023	371 033	939 250	(489)	(1 091 032)	218 762
	52501	2024	537 324	894 786	(10 408)	(1 050 669)	371 033
Машины и оборудование	52402	2024	78 713	64 034	-	(85 869)	56 878
	52502	2023	91 698	116 221	(3 490)	(125 716)	78 713
Транспортные средства	52403	2024	-	4 500	-	-	4 500
	52503	2023	27 310	-	-	(27 310)	-
Многолетние насаждения	52404	2024	-	234 829	-	(234 829)	-
	52504	2024	-	121 944	-	(121 944)	-
Другие виды основных средств	52405	2024	-	32 858	-	(32 858)	-
	52505	2023	368	24 749	-	(25 117)	-
Земельные участки и объекты природопользования	52406	2024	-	770 778	-	(770 725)	53
	52506	2023	-	987 425	-	(987 425)	-
Право пользования активом (ППА) (аренда земельных участков)	52407	2024	-	129 210	-	(129 210)	-
	52507	2023	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	За год	
		2024	2023
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	835 760	1 213 755
в том числе: (объект основных средств)			
Илив № 0053380001 Улично-дорожная сеть	52601	-	124 558
Илив №0072710001 Комплекс искусственного снегообразования (КИС)	52602	12 618	-
Илив № 00566010001 Система ИТСО (Инженерно-техн. ср-ва охраны)	52603	-	5 773
Илив № 0053540001 Система ИТСО (Инженерно-техн. ср-ва охраны)	52604	-	7 785
Илив №0059190001 Увеличение протяженности забора на 306 п.м.	52605	-	9 713
Илив №0036130001 ПРУД	52606	-	1 042 379
Илив № 0074080001 Горнолыжная трасса L1 протяженностью 457,9 м	52607	147 090	-
Илив № 0074090001 Горнолыжная трасса L1 протяженностью 457,9 м	52608	6 488	-
Илив № 6721700008 ЗДАНИЕ СПОРТКОМПЛЕКСА-ОТКРЫТЫЙ БАССЕЙН	52609	584 924	-
Илив № 6729240001 Корпус 19	52610	32 132	-
Прочие объекты	52611	52 508	23 537

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024	На 31 декабря 2023
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	10 127 492	9 741 818
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-

**Раздел 3. Финансовые вложения**

**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период за год	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	поступило в связи с реорганизацией	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
<b>Долгосрочные - всего</b>	<b>5301</b>	<b>2024</b>	<b>2 650 961</b>	<b>(1 000 719)</b>	-	-	<b>(1 104 504)</b>	-	-	-	<b>1 546 457</b>	<b>(1 000 719)</b>
	<b>5311</b>	<b>2023</b>	<b>2 689 371</b>	-	<b>54 190</b>	-	<b>(92 600)</b>	-	<b>(1 000 719)</b>	-	<b>2 650 961</b>	<b>(1 000 719)</b>
Вклад в уставный капитал других организаций (акции)	53011	2024	1 005 709	(1 000 719)							1 005 709	(1 000 719)
	53111	2023	1 000 719	-	4 990	-	-	-	(1 000 719)	-	1 005 709	(1 000 719)
Вклад в уставный капитал других организаций (доли)	53012	2024	491 548	-	-	-	-	-	-	-	491 548	-
	53112	2023	491 548	-	-	-	-	-	-	-	491 548	-
Предоставленные займы	53013	2024	1 153 704	-			<b>(1 104 504)</b>	-	-	-	49 200	-
	53113	2023	1 197 104	-	49 200	-	<b>(92 600)</b>	-	-	-	1 153 704	-
<b>Краткосрочные - всего</b>	<b>5305</b>	<b>2024</b>	<b>907 600</b>	-	<b>773 504</b>	-	<b>(26 300)</b>	-	<b>(65 000)</b>	-	<b>1 654 804</b>	<b>(65 000)</b>
	<b>5315</b>	<b>2023</b>	<b>611 500</b>	-	<b>304 600</b>	-	<b>(8 500)</b>	-	-	-	<b>907 600</b>	-
Предоставленные займы	53051	2024	907 600	-	773 504	-	(26 300)	-	(65 000)	-	1 589 804	-
	53151	2023	611 500	-	304 600	-	(8 500)	-	-	-	907 600	-
<b>Финансовых вложений - итого</b>	<b>5300</b>	<b>2024</b>	<b>3 558 561</b>	<b>- 1 000 719</b>	<b>773 504</b>	-	<b>- 1 130 804</b>	-	<b>-</b>	<b>65 000</b>	<b>3 201 261</b>	<b>(1 065 719)</b>
	<b>5310</b>	<b>2023</b>	<b>3 300 871</b>	-	<b>358 790</b>	-	<b>101 100</b>	-	<b>-</b>	<b>1 000 719</b>	<b>3 558 561</b>	<b>(1 000 719)</b>

**Раздел 4. Запасы**

**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период за год	Изменения за период							На конец периода			
			На начало года		выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	убытков от снижения стоимости	резерв под снижение стоимости	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	поступления в связи с реорганизацией	себестоимость						резерв под снижение стоимости
<b>Запасы - всего</b>	<b>5400</b>	<b>2024</b>	<b>6 288</b>	-	<b>53 850</b>	-	-	-	-	-	-	<b>5 312</b>	-
	<b>5420</b>	<b>2023</b>	<b>3 359</b>	-	<b>28 284</b>	-	-	-	-	-	-	<b>6 288</b>	-
Прочее	54003	2024	6 288	-	53 850	-	-	-	-	-	-	5 312	-
	54203	2023	3 359	-	28 284	-	-	-	-	-	-	6 288	-

Раздел 5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период за год	Изменения за период										На конец периода	
			На начало года		поступление				выбыло			учтенная по условиям договора		резерва по сомнительным долгам
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции)	в результате реорганизации	начисление резерва	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в кратко-срочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501 5521	2024 2023	148 869 100 110	- -	40 361 48 759	- -	(6 000) -	- -	- -	(123 610) -	59 620 148 869	- -	- -	- -
в том числе: (вид за отчетный и предыдущий года)														
Прочая дебиторская задолженность	55003 55203	2024 2023	148 869 100 110	- -	40 361 48 759	- -	(6 000) -	- -	- -	(123 610) -	59 620 148 869	- -	- -	- -
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	2024 2023	860 575 2 993 067	- -	2 808 521 2 129 175	(30 129) -	(2 785 864) (4 261 667)	- -	- -	123 610 -	1 076 713 860 575	(30 129) -	- -	(30 129) -
в том числе: (вид за отчетный и предыдущий года)														
По расчетам с покупателями	55101	2024	130 037	-	1 682 190	-	(1 669 654)	-	-	-	142 573	-	-	-
	55301	2023	123 538	-	1 725 759	-	(1 719 260)	-	-	-	130 037	-	-	-
Авансы выданные прочие	55102	2024	33 869	-	367 637	-	(385 296)	-	-	-	16 210	-	-	-
	55302	2023	28 796	-	336 226	-	(331 153)	-	-	-	33 869	-	-	-
Прочая дебиторская задолженность	55103	2024	686 669	-	858 694	(30 129)	(730 914)	-	-	123 610	917 930	(30 129)	-	-
	55303	2023	2 840 733	-	67 190	-	(2 211 254)	-	-	-	686 669	-	-	-
Итого дебиторская задолженность	5500 5520	2024 2023	1 009 444 3 093 177	- -	2 948 882 2 177 934	(30 129) -	(2 791 864) (4 261 667)	- -	- -	- -	1 136 333 1 009 444	(30 129) -	- -	(30 129) -

**5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности**

	Код	Период за год	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода
				поступление			выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате реорганизации	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткую задолженность	
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность - всего</b>	<b>5560</b>	<b>2024</b>	<b>239 723</b>	<b>4 046 781</b>	-	-	<b>(4 206 768)</b>	-	-	<b>192 258</b>
	<b>5580</b>	<b>2023</b>	<b>301 062</b>	<b>3 539 456</b>	-	-	<b>(3 600 795)</b>	-	-	<b>239 723</b>
в том числе: (вид за отчетный и предыдущий года)										
Задолженность по расчетам с поставщиками	55601	2024	170 087	3 338 216	-	-	(3 398 936)	-	-	109 367
	55801	2023	197 568	3 156 156	-	-	(3 183 637)	-	-	170 087
Задолженность перед бюджетом	55602	2024	57 952	635 308	-	-	(749 521)	-	-	56 261
	55802	2023	53 251	325 059	-	-	(320 358)	-	-	57 952
Задолженность по займам полученным	55603	2024	-	-	-	-	-	-	-	-
	55803	2023	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательство по аренде	55604	2024	6 242	1 606	-	-	(6 242)	-	-	1 606
	55804	2023	5 486	6 242	-	-	(5 486)	-	-	6 242
Прочая кредиторская задолженность	55605	2024	5 442	71 651	-	-	(52 069)	-	-	25 024
	55805	2023	44 757	51 999	-	-	(91 314)	-	-	5 442
<b>Долгосрочная кредиторская задолженность - всего</b>	<b>5570</b>	<b>2024</b>	<b>470 170</b>	<b>4 313</b>	-	-	<b>(165 038)</b>	-	-	<b>309 445</b>
	<b>5571</b>	<b>2023</b>	<b>462 993</b>	<b>13 419</b>	-	-	<b>(6 242)</b>	-	-	<b>470 170</b>
в том числе: (вид за отчетный и предыдущий года)										
Обязательство по аренде	55701	2024	470 170	4 313	-	-	(165 038)	-	-	309 445
	55711	2023	462 993	13 419	-	-	(6 242)	-	-	470 170

**Раздел 6. Затраты на производство**

Наименование показателя	Код	За год 2024	За год 2023
Материальные затраты	5610	7 362	14 911
Расходы на оплату труда	5620	55 350	39 767
Отчисления на социальные нужды	5630	11 834	9 253
Амортизация	5640	614 135	566 615
Прочие затраты	5650	394 760	357 040
<b>Итого по элементам</b>	<b>5660</b>	<b>1 083 441</b>	<b>987 586</b>
изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):			
незавершенного производства, готовой продукции и др. (прирост [-])	5670	-	-
незавершенного производства, готовой продукции и др. (уменьшение [+])	5680	-	-
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>5600</b>	<b>1 083 441</b>	<b>987 586</b>

**Раздел 7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	период за год	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
<b>Оценочные обязательства - всего</b>	<b>5700</b>	<b>2024</b>	<b>3 680</b>	<b>7 223</b>	<b>(7 679)</b>	<b>-</b>	<b>3 224</b>
	<b>5700</b>	<b>2023</b>	<b>1 884</b>	<b>5 227</b>	<b>(3 431)</b>	<b>-</b>	<b>3 680</b>
в том числе:							
Оценочный резерв по отпускам	57001	2024	3 680	7 223	(7 679)		3 224
	57001	2023	1 884	5 227	(3 431)		3 680

Генеральный директор \_\_\_\_\_

(Дмитров И.В.)

28 марта 2025 г.