

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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



Руководитель Янкович Марио Марьянович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	291	-	(175)	116
	5250	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе: Детали для сборки стойки ресепшн (модули)	5241	за 2024г.	-	291	-	(175)	116
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом Земельный участок кадастровый номер 77:08:0010010:35 договор аренды № 08-023170 от 21.10.2004	5283	265 525	225 713	226 204
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель
(подпись) Янкович Марио
Марьянович

28 марта 2025 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		выбыло (погашено)		накопленная коррек- тировка	накоплен- ная коррек- тировка
			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка		
		Период	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка		
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	349 660	-	-	-	349 660	-
	5311	за 2023г.	349 660	-	-	-	349 660	-
в том числе:								
Краткосрочные - всего	5302	за 2024г.	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
Финансовых вложений - итога	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	5300	за 2024г.	349 660	-	-	-	349 660	-
	5310	за 2023г.	349 660	-	-	-	349 660	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель

(подпись)

Янкович Марио
Марьянович

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
																	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	85 855	-	97 535	-	-	(89 855)	-	-	-	-	-	-	-	-	87 035	-
	5530	за 2023г.	49 734	-	85 855	-	-	(49 734)	-	-	-	-	-	-	-	-	85 855	-
в том числе:	5511	за 2024г.	55 123	-	21 342	-	-	(55 123)	-	-	-	-	-	-	-	-	23 377	-
	5531	за 2023г.	40 036	-	53 123	-	-	(40 036)	-	-	-	-	-	-	-	-	55 123	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2024г.	1 791	-	57 488	-	-	(1 791)	-	-	-	-	-	-	-	-	57 488	-
	5532	за 2023г.	1 705	-	1 791	-	-	(1 705)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 791	-
Авансы выданные	5513	за 2024г.	30 938	-	8 205	-	-	(30 938)	-	-	-	-	-	-	-	-	8 205	-
	5533	за 2023г.	7 993	-	30 938	-	-	(7 993)	-	-	-	-	-	-	-	-	30 938	-
Прочая	5514	за 2024г.	-	-	10 500	-	-	(4 000)	-	-	-	-	-	-	-	-	6 500	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Займы выданные	5500	за 2024г.	85 855	-	97 535	-	-	(89 855)	-	-	-	-	-	-	-	-	87 035	-
	5520	за 2023г.	49 734	-	85 855	-	-	(49 734)	-	-	-	-	-	-	-	-	85 855	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
кредиты	5552	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	37 060	35 664	-	(37 060)	-	-	-	35 664
	5580	за 2023г.	64 634	37 060	-	(64 634)	-	-	-	37 060
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	1 339	2 182	-	(1 339)	-	-	-	3 521
	5581	за 2023г.	1 421	1 339	-	(1 421)	-	-	-	1 339
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	71	-	-	-	-	-	71
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	26 761	11 977	-	(26 761)	-	-	-	11 977
	5583	за 2023г.	12 523	26 761	-	(12 523)	-	-	-	26 761
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	38 291	-	1 122	(38 291)	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	8 960	20 095	-	(8 960)	-	-	-	20 095
	5586	за 2023г.	12 398	8 960	-	(12 398)	-	-	-	8 960
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5550	за 2024г.	37 060	35 664	-	(37 060)	-	X	-	35 664
	5570	за 2023г.	64 634	37 060	-	(64 634)	-	X	-	37 060

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель _____ Янкович Марио
 (подпись) _____ Марьянович
 (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	989	723
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	810	-
Амортизация	5640	42 865	41 875
Прочие затраты	5650	68 020	52 010
Итого по элементам	5660	112 684	94 608
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	112 684	94 608

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



Руководитель _____
 (подпись) Янкович Марио
 (расшифровка подписи) Марьянович

28 марта 2025 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-



Руководитель _____
 Янкович Марио
 Марьянович
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Обеспечительные платежи по договорам аренды	5801	11 147	-	-
Выданные - всего	5810	-	103 804	-
в том числе:				
залог здания по дог. № 02493/МР-ДИ с ПАО ВТБ	5811	-	78 902	184 105
залог права аренды земельного участка согл. сог. № 02493/МР-ДИ с ПАО ВТБ	5812	-	24 902	58 401



Руководитель Янкович Марио Марьянович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-
в том числе:			
на текущие расходы	5901	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-
		На начало года	Получено за год
			Возвращено за год
			На конец года
Бюджетные кредиты - всего	5910	-	-
за 2024г.	5920	-	-
за 2023г.			
в том числе:			
за 2024г.	5911	-	-
за 2023г.	5921	-	-



Руководитель _____
 Янкович Марио
 Марьянович
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

ООО «Юропиан Коммерциал Инвестмент Раша»

Юридический адрес: 123103, Москва, Карамышевский проезд, д.6

ОГРН 1057746367843/ИНН 7707542473

(ПЗ.1) ООО «Юропиан Коммерциал Инвестмент Раша» является организацией со 100% иностранными инвестициями, основным видом экономической деятельности которой является сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества ОКВЭД2 68.20.2

Учредителями общества являются:

- Компания с ограниченной ответственностью «Юропиан Коммерциал (ЕК) Инвестмент Би.Ви.», Паасхофельвэг 16,1105БХ, Амстердам Зюйдуст, Королевство Нидерланды, зарегистрированное Торговой палатой г.Амстердама 13.03.2001, № 34152375, размер вклада в уставный капитал 138.410.000 руб.;

- Компания с ограниченной ответственностью «АйЭф Глобал Холдинг Лимитед», Продрому, 75, Уануорлд Парквью Хаус, 4-й этаж, 2063, Никосия, Кипр, зарегистрированное 27.12.2004, № HE 155726 Министерством торговли, промышленности и туризма Департамент регистратора компаний и официального ликвидатора, Никосия, Кипр, размер вклада в уставный капитал – 30.000 руб.

Управляющей компанией является ООО «ЦЕПТЕР Интернациональ» на основании протокола №12 от 08.12.2012 г. внеочередного общего собрания участников Общества.

На отчетную дату Общество не имеет обособленных подразделений.

На отчетную дату Общество не имеет в своем штате сотрудников.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности отсутствуют.

Неотъемлемой частью (в виде приложения) данных текстовых пояснений являются табличные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

(ПЗ.2) Выручка от сдачи внаем собственного недвижимого имущества за 2024г. составляет 126.237 тыс.руб., выручка от сдачи внаем собственного недвижимого имущества за 2023г. составляла 118.124 тыс.руб. По данным бухгалтерского учета за 2024г. прибыль до налогообложения составляет 18.067 тыс.руб. По данным бухгалтерского учета за 2023г. прибыль до налогообложения составляла 34.437 тыс.руб.

Величина чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2024 составляет 974.274 тыс.руб., по состоянию на 31.12.2023 составляла 960.342 тыс.руб.

Стоимостной лимит при принятии объектов к бухгалтерскому учету в качестве основных средств составляет 40.000 руб. Объекты стоимостью меньше 40.000 руб. за единицу отражаются в бухгалтерском учете в составе материально-производственных запасов и учитываются на счете 10 «Материалы».

Распределение основных средств по амортизационным группам в целях определения сумм амортизации, учитываемой при исчислении налога на прибыль, производится на основе классификации основных средств, утвержденной Постановлением Правительства РФ.

При этом, если иные сроки не установлены руководителем предприятия, сроки полезного использования основных средств (за исключением приобретенных основных средств, бывших в употреблении, по которым принято решение о применении линейного метода амортизации) устанавливаются в следующих размерах:

первая амортизационная группа – 13 месяцев;

вторая амортизационная группа – 25 месяцев;

третья амортизационная группа – 37 месяцев;

четвертая амортизационная группа – 61 месяц;
пятая амортизационная группа – 85 месяцев;
шестая амортизационная группа – 121 месяц;
седьмая амортизационная группа – 181 месяц;
восьмая амортизационная группа – 241 месяц;
девятая амортизационная группа – 301 месяц;
десятая группа – 361 месяц.

Амортизация основных средств начисляется линейным методом.

В соответствии с учетной политикой амортизационная премия применяется в размере 10% только в отношении объектов ОС первоначальной стоимостью не менее 1млн. руб. Основные средства за исключением зданий учитываются в бухгалтерском учете и отчетности по первоначальной стоимости за минусом накопленной амортизации в соответствии с моделью учета по первоначальной стоимости. Группа основных средств «Здания» учитывается по текущей (восстановительной) стоимости за минусом накопленной амортизации в соответствии с моделью учета по переоцененной стоимости. Переоценка зданий производится ежегодно. Срок полезного использования для здания установлен в размере 361 месяц, что соответствует десятой амортизационной группе.

Резерв на ремонт основных средств в 2024 году не создавался. Затраты по всем видам ремонта собственных и арендованных основных средств, если это предусмотрено договором аренды, относятся на издержки обращения.

(ПЗ.3) В 2024г. проведена переоценка собственного недвижимого имущества Общества с привлечением независимого оценщика ООО «АКЦ «Департамент Профессиональной Оценки» (Договор 01/437/1212 от 12.12.2024, аттестат оценщика № 041985-1 от 23.07.2024):

- офисное здание бизнес-центра, площадью 10 956,7 кв.м, расположено по адресу: г.Москва, Карамышевский проезд, д.6. Инвентарный номер: 114. Первоначальная стоимость составляет 621 327 тыс.руб., дата ввода в эксплуатацию - 07.12.2006г. По состоянию на 31.12.2024г. переоцененная текущая восстановительная стоимость составляет 1.350.588 тыс.руб., переоцененная остаточная стоимость составляет 523.831 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2023г. переоцененная текущая восстановительная стоимость составляла 1.313.758 тыс.руб., переоцененная остаточная стоимость составляла 551.579 тыс.руб.

(ПЗ.4) По строке 1260 «Прочие оборотные активы» по состоянию на 31.12.2023 отражено дебетовое сальдо по счету 97.21 «Расходы будущих периодов» в сумме 50 тыс.руб., которое включает в себя: неисключительные права использования "СБИС++ ЭО, ЮЛ, ОСНО, основной абонент" л/с № 3156630

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» по состоянию на 31.12.2023 было отражено дебетовое сальдо по счету 97.21 «Расходы будущих периодов» в сумме 16 тыс.руб., которое включает в себя: неисключительные права использования "СБИС++ ЭО, ЮЛ, ОСНО, основной абонент" Дог. № 11906849514.

(ПЗ.5) Существенными статьями расходов, включенных в себестоимость, за 2024г. являются:

- амортизация ОС в размере 42.865 тыс. руб.;
- аренда земельного участка в размере по договору № М-08-023170 от 21.10.2004 г. 3.386 тыс. руб.;
- коммунальные расходы в размере 2.667 тыс. руб.;
- эксплуатация здания в размере 21.092 тыс. руб.;
- налог на имущество в размере 15.164 тыс. руб.;

- материальные расходы в размере 991 тыс. руб.;
- страхование имущества в размере 1.077 тыс. руб.;
- аудиторские, юридические и консультационные расходы – 8.673 тыс. руб.;
- техническое обслуживание лифтов- 1.220 тыс. руб.;
- санитарная обработка и уборка в здании- 2.400 тыс. руб.;
- охрана здания- 9.231 тыс. руб.;
- интернет и связь в здании- 2.870 тыс. руб.;
- прочие расходы –1.048 тыс. руб.

Существенными статьями расходов, включенных в себестоимость, за 2023г. являлись:

- амортизация ОС в размере 41.875 тыс.руб.;
- аренда земельного участка в размере по договору № М-08-023170 от 21.10.2004 г. 3.386 тыс.руб.;
- коммунальные расходы в размере 3.568 тыс.руб.;
- эксплуатация здания в размере 24.562 тыс.руб.;
- налог на имущество в размере 15.180 тыс.руб.;
- материальные расходы в размере 723 тыс.руб.;
- страхование имущества в размере 187 тыс.руб.;
- аудиторские, юридические и консультационные расходы – 834 тыс.руб.;
- техническое обслуживание лифтов- 1.905 тыс. руб.;
- санитарная обработка в здании- 238 тыс.руб.;
- интернет в здании- 116 тыс.руб.;
- прочие расходы –2.034 тыс.руб.

(ПЗ.6)

В 2024 году общество не кредитовалось, на отчетную дату 31.12.2024 обременения в виде залогов и прочих форм отсутствуют.

В 2018 году было заключено кредитное соглашение № 02493/МР от 18.06.2018г. с Банком ВТБ (ПАО).

Дата окончания кредита в договоре установлена, как дата погашения остатка основного долга. Датой окончательного погашения (возврата) кредитов является дата, наступающая через 1825 календарных дней с даты вступления в силу кредитного соглашения в полном размере. За пользование кредитом организация уплачивает проценты согласно условиям договора, проценты по кредитному договору: ключевая ставка Банка России, увеличенная на 2,0 процента годовых.

Начисление процентов осуществляется с даты, следующей за датой предоставления первого кредита по дату фактического окончательного погашения кредитов. Проценты уплачиваются ежемесячно за фактическое количество дней пользования кредитами, согласно установленному графику платежей.

В течение 2023 года было погашено:

- основной долг по кредиту в размере 38.291 тыс.руб., остаток на 31.12.2023г. отсутствует.
- уплачены проценты в размере 1.122 тыс.руб.

Согласно графику платежей, соответствующего условиям погашения основного долга по кредиту по вышеуказанному кредитному соглашению заемные средства по состоянию на 31.12.2023 перенесенные из долгосрочных в краткосрочные в размере 38.291 тыс.руб. погашены в полном объеме. В обеспечение исполнения обязательств по упомянутому кредитному соглашению с банком ВТБ (ПАО) Обществом был заложен здание, находящегося в собственности компании, расположенное по адресу: 123103, г.Москва, Карамышевский проезд, д.6. Обременение в виде залога было снято в 2023 году.

По состоянию на 31.12.2024 балансовая стоимость здания (с достройкой) составляет 523.831 тыс. руб., на 31.12.2023 – 551.579 тыс.руб.

В 2024 и в 2023г. г. выплата дивидендов не осуществлялась.

(ПЗ.7)

Информация о связанных сторонах

№ п/п	Полное фирменное наименование связанной стороны	Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале организации, %	Доля участия организации в уставном капитале связанной стороны, %
1	2	3	4	5
1	Компания «Юропиан Коммершиал (ЕК) Инвестмент Би. Ви.»	Учредительные документы ООО «Юропиан Коммершиал Инвестмент Раша»	99,98%	-
2	«АйЭф Глобал Холдинг Лимитед»	Учредительные документы ООО «Юропиан Коммершиал Инвестмент Раша»	0,02%	-
3	ООО «ЦЕПТЕР Интернациональ»	Договор управления юридическим лицом от 08.12.2012г.	-	-
4	Янкович Марио Марьянович-генеральный директор управляющей организации ООО «ЦЕПТЕР Интернациональ»	Договор управления юридическим лицом от 08.12.2012г.	-	-
5	«Джайлед Холдингз Лимитед» (Кипр)	Договор купли-продажи акций от 29.04.2013г	-	100%

В 2024г. организация проводила следующие операции со связанными сторонами:

- 08.12.2012г. организация заключила с ООО «ЦЕПТЕР Интернациональ» договор на оказание услуг по управлению. Расходы по соответствующим услугам за 2024г. составили 4.484 тыс. руб., за 2023г. соответственно 4.247 тыс. руб. Величина кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2024 составляет 444 тыс.руб., 31.12.2023г. – 431 тыс.руб.

- Организацией заключен договор аренды нежилого помещения с ООО «ЦЕПТЕР Интернациональ» № АДЦ-01/18 от 01.08.2018г. Выручка от сдачи внаем собственного недвижимого имущества за 2024г. составила 64.572 тыс.руб., выручка от сдачи внаем собственного недвижимого имущества за 2023 год составила 104.126 тыс.руб.

Величина дебиторской задолженности по договору аренды по состоянию на 31.12.2024 составляет 20.551 тыс.руб.; дебиторская задолженность по возмещению коммунальных услуг – 1.388 тыс.руб. Величина дебиторской задолженности по договору аренды по состоянию на 31.12.2023 составляла 52.036 тыс.руб.; дебиторская задолженность по возмещению коммунальных услуг – 2.282 тыс.руб.

В ноябре 2024 года заключен договор займа № 25-01/2024 от 13.11.2024 сумма 10.500 тыс. руб., процентная ставка 8,4 %. Оплачено в 2024 году ООО «ЦЕПТЕР Интернациональ» 4 000 тыс. руб.- основной долг, 38 тыс. руб. проценты за пользование. Остаток задолженности

на отчетную дату составляет: 6 500 тыс. руб.- основной долг, 60 тыс. руб. проценты за декабрь 2024 г.

Иных операций со связанными сторонами в отчетном 2024 и в предшествующем- 2023 году не проводилось.

- (ПЗ.8) В 2013г. сделаны долгосрочные финансовые вложения в сумме 349.660 тыс.руб. в виде покупки акций (2 000шт.) по договору купли-продажи акций от 29.04.2013г. с компанией «АйЭф Глобал Холдинг Лимитед» (Кипр), являющейся одним из участников Общества. Продавец являлся зарегистрированным акционером и законным владельцем 100% выпущенного акционерного капитала компании «Джайлед Холдингз Лимитед» (Кипр). 28.05.2013г. оплата вознаграждения произведена в размере 313млн.руб. (10 000 000 долларов США по курсу ЦБ РФ на дату оплаты). В соответствии с дополнительным соглашением № 3 от 27.04.2017г. к договору купли-продажи акций от 29.04.2013г. и графиком погашения.

В 2024 и 2023 г.г. платежей по приобретению акций не осуществлялось.

(ПЗ.9) Расшифровка прочих доходов, отраженных по строке 2340 Отчета о финансовых результатах за отчетный и сравнительный периоды представлены в таблице:

Показатели	2024г., тыс.руб.	2023г., тыс.руб.
Курсовые разницы	19 019	23 925
Отклонение курса продажи иностранной валюты от официального курса ЦБ РФ	4 821	16 780
Прочие доходы	308	0
Всего:	24 148	40 705

(ПЗ.10) Прочие расходы, отраженные по строке 2350 состоят:

Показатели	2024г., тыс.руб.	2023г., тыс.руб.
Расходы на услуги банков	1 335	1 018
Курсовые разницы	13 201	8 896
Отклонение курса продажи иностранной валюты от официального курса ЦБ РФ	5 185	17 885
Прочие расходы	13	1 063
Всего:	19 734	28 862

(ПЗ.11) По строке 1250 баланса приводится сумма остатка денежных средств на расчетных счетах организации.

Материально-производственные запасы оценены в учете в сумме фактических затрат на их приобретение, метод списания – по средней себестоимости.

Расходы, связанные с производством и реализацией, учитываются на счете «Общехозяйственные расходы», признаются в том периоде, в котором они имели место, отражены в Отчете о финансовых результатах по строке 2120 «Себестоимость продаж».

Курсовые и суммовые разницы, образовавшиеся по финансовым активам и обязательствам, номинированным в иностранной валюте, в результате изменения валютных курсов отражаются в прочих доходах и прочих расходах отчета о финансовых результатах развернуто.

Положительные и отрицательные курсовые разницы по валютным счетам и операциям в иностранной валюте, отраженные в бухгалтерском учете, отражаются на счете 91 «Прибыли и убытки», курс ЦБ РФ на 31.12.2024 составляет 1 Евро = 106,1028 руб., 1 Доллар США = 101,6797 руб.; 31.12.2023 составляет 1 Евро = 99,1919 руб., 1 Доллар США = 89,6883 руб. В отчете о движении денежных средств денежные потоки в валюте оценивались по текущему курсу.

В бухгалтерском учете общества выручка от реализации товаров (работ, услуг) определяется по моменту их отгрузки (выполнения), а для целей налогообложения – по методу начисления.

За 2024г. в строке 4119 «Прочие поступления» Отчета о движении денежных средств отражены:

- возмещение коммунальных услуг по договорам аренды – 7.836 тыс.руб.;
- возврат от поставщика услуг – 548 тыс.руб.;

По строке 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств отражены:

- аудиторские, юридические и консультационные услуги – 2.879 тыс.руб.;
- коммунальные услуги – 11.588 тыс. руб.;
- банковские комиссии – 1.303 тыс. руб.

За 2023г. в строке 4119 «Прочие поступления» Отчета о движении денежных средств отражены:

- возмещение коммунальных услуг по договорам аренды – 7.149 тыс.руб.;

По строке 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств отражены:

- аудиторские, юридические и консультационные услуги - 598 тыс.руб.;
- коммунальные услуги – 8.767 тыс.руб.;
- банковские комиссии – 811 тыс. руб.

Состав прочей дебиторской задолженности, отраженной в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по строкам 5513 и 5533:

тыс.руб.

Виды работ, услуг	31.12.2024	31.12.2023
Прочая дебиторская задолженность	8 205	30 938
в том числе:		
расчеты по налогам и сборам	4 307	26 544
расчеты по страховым взносам	-	-
прочие расчеты с контрагентами по работам и услугам	3 898	4 394

(ПЗ.12) За отчетный период налог на прибыль организаций по данным НУ составляет 8.328 тыс.руб., по данным БУ прибыль до налогообложения составляет 18.067 тыс.руб. Текущий налог на прибыль в 2024 г. определяется по данным бухгалтерского учета, применяется ПБУ 18/02.

За 2023 год налог на прибыль организаций по данным НУ составляет 12.066 тыс.руб., по данным БУ прибыль до налогообложения составляет 34.437 тыс.руб.

(ПЗ.13) Постоянные и временные разницы, возникшие в отчетном периоде следующие.

Законом № 176-ФЗ внесены изменения в статью 284 НК РФ, согласно которым налоговая ставка по налогу на прибыль устанавливается в размере 25% и применяется с 1 января 2025 года (подп. (а) п. 50 ст. 2, п. 2 ст. 8 Закона № 176-ФЗ). Новая налоговая ставка по налогу на прибыль в размере 25% применяется с 1 января 2025 года. Исходя из положений пунктов 14 и 15 ПБУ 18/02, в случае изменения ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах величины ОНА и ОНО подлежат пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок (31.12.2024) с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков (сч.99.02.4)

Корректировки отложенных налогов в связи с изменением ставки налога на прибыль в бухгалтерском учете отражены на 31.12.2024 следующим образом:

Дебет	Кредит	Содержание операции	Сумма
09	99.02.4	Отражена разница, возникшая в связи с пересчетом ОНА	2 784,77
99.02.4	77	Отражена разница, возникшая в связи с пересчетом ОНО	11 652 941,39

Постоянные налоговые обязательства:

Расходы, учитываемые в бухгалтерском, но не учитываемые в налоговом учете, включают:

- начисленная амортизация по непроизводственным ОС – 41 тыс. руб.;
- разница в учете амортизации основных средств – 1 960 тыс. руб.;

Итого постоянных разниц – 2 001 тыс.руб., сумма постоянных налоговых обязательств – 400 тыс.руб.

Отложенные налоговые активы.

Временные разницы, образовавшие отложенные налоговые активы в отчетном периоде включают:

- разница в учете запасов – 8 тыс. руб.

Итого за отчетный период вычитаемых временных разниц – 8 тыс.руб., сумма отложенных налоговых активов – 1,6 тыс.руб.

Отложенные налоговые обязательства:

Временные разницы, образовавшие отложенные налоговые обязательства в отчетном периоде включают:

- разница в учете амортизации ОС – 21 564 тыс.руб.

Итого за отчетный период налогооблагаемых временных разниц – 21 564 тыс.руб., сумма отложенных налоговых обязательств – 4 313 тыс.руб.

Постоянные и временные разницы за 2023 год составляли:

Постоянные налоговые обязательства:

Расходы, учитываемые в бухгалтерском, но не учитываемые в налоговом учете, включают:

- начисленная амортизация по непроизводственным ОС – 41 тыс. руб.;

- разница в учете амортизации основных средств – 41 тыс. руб.;

Итого постоянных разниц – 82 тыс.руб., сумма постоянных налоговых обязательств – 16 тыс.руб.

Отложенные налоговые активы.

Временные разницы, образовавшие отложенные налоговые активы в отчетном периоде включают:

- разница в учете амортизации основных средств – 41 тыс. руб.

Итого за отчетный период вычитаемых временных разниц – 41 тыс.руб., сумма отложенных налоговых активов – 8 тыс.руб.

(ПЗ.14) Государственная помощь ООО «Юропиан Коммерциал Инвестмент Раша» ни в 2024 ни в 2023 году не оказывалась ни в каком виде.

(ПЗ.15) Чрезвычайные факты в хозяйственной деятельности Общества не происходили ни в 2024 ни в 2023 году.

(ПЗ 3.16) У Общества в отчетном 2024 и предшествующем отчетному -2023 году отсутствуют Оценочные и Условные обязательства и Условные активы.

(ПЗ 3.17) Экономическая среда

Экономика России проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к изменениям цен на нефть и газ. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться и допускают различные толкования. 24 февраля 2022 года Президент России объявил о начале специальной военной операции на Украине, что стало причиной введения масштабных экономических санкций со стороны США и ряда других стран в отношении России.

В течение отчетного и предшествующего отчетному 2023 году на российскую экономику оказывали влияние такие факторы, как геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые Российской Федерацией в ответ на внешнее санкционное давление.

Объявленные и введенные международные санкции привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках, резкому изменению цен на финансовые инструменты, увеличению спредов по торговым операциям, снижению суверенных рейтингов Российской Федерации. Ухудшение ситуации на рынках капитала, товарных и валютных рынках не повлияло на финансовое положение Общества, не оказало влияние на непрерывность деятельности Общества. Правительством РФ и Банком России принимаются меры для поддержания финансовой стабильности и обеспечения непрерывности работы бизнеса и финансового сектора.

После объявления проведения «Специальной военной операции» в отношении крупных финансовых институтов были введены беспрецедентные ограничения, ограничивающие или полностью исключаящие проведение операций с валютой или иностранными ценными бумагами. США, Великобритания и страны Евросоюза разработали санкционные меры, направленные на создание масштабного ущерба российской экономике, что привело к деглобализации российской экономики и финансовых рынков. Российские компании лишаются доступа к международным рынкам капитала. Из-за введенных санкций некоторые контрагенты Общества испытывают определенные трудности. В 2023 году отдельные компании прекратили аренду, отдельные сократили арендуемые площади. В связи с этим выручка за 2024-2023 год снизилась относительно выручки за 2022 год приблизительно на 30%, а чистая прибыль уменьшилась вдвое. Наряду с этим, компания привлекает новых арендаторов и планирует выйти на прибыльность +30% в следующем отчетном периоде.

В настоящее время военно-политический конфликт продолжает развиваться. По оценке руководства, обострение внешнеполитической ситуации и последующее введение в отношении Российской Федерации и/или отдельных юридических и физических лиц, относящихся к ее юрисдикции, международных санкций, как точечных, так и секторальных или общегосударственных, не окажут существенного влияния на непрерывность деятельности Общества.

Оценить возможные будущие сценарии развития ситуации и возможное будущее влияние сложившейся ситуации на результаты деятельности и финансовое положение Общества в настоящее время не представляется возможным. Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для сохранения финансовой устойчивости в сложившихся обстоятельствах.

У Общества отсутствуют события после отчетной даты по признанию фактов хозяйственной деятельности, которые могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации.

Генеральный директор
Управляющей организации –
ООО «ЦЕПТЕР Интернациональ»

28.03.2024



М. М.Янкович