

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		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		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	57 359	(1 039)	11 650	-	-	(1 708)	-	-	-	70 454	(2 747)
	5210	за 2023г.	57 359	-	-	-	-	(1 039)	-	-	-	57 359	(1 039)
в том числе:													
Сооружения	5201	за 2024г.	-	-	299	-	-	(142)	-	-	-	1 744	(142)
	5211	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	5202	за 2024г.	-	-	2 595	-	-	(155)	-	-	-	2 595	(155)
	5212	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	5203	за 2024г.	-	-	4 220	-	-	(244)	-	-	-	4 220	(244)
	5213	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5204	за 2024г.	-	-	1 245	-	-	(67)	-	-	-	1 245	(67)
	5214	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2024г.	-	-	3 291	-	-	(61)	-	-	-	3 291	(61)
	5215	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Право пользования активом	5206	за 2024г.	57 359	(1 039)	-	-	-	(1 039)	-	-	-	57 359	(2 077)
	5216	за 2023г.	57 359	-	-	-	-	(1 039)	-	-	-	57 359	(1 039)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	202 974	(15 613)	-	-	-	(4 931)	-	-	-	202 974	(20 544)
	5230	за 2023г.	202 974	(10 683)	-	-	-	(4 931)	-	-	-	202 974	(15 613)
в том числе:													
Здания	5221	за 2024г.	202 974	(15 613)	-	-	-	(4 931)	-	-	-	202 974	(20 544)
	5231	за 2023г.	202 974	(10 683)	-	-	-	(4 931)	-	-	-	202 974	(15 613)

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.	-	46 891	-	-	46 891
	5250	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Praktika T-08-SM-660 крайний модуль турникета на 660	5241	за 2024г.	-	279	-	-	279
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-
Praktika T-08-SMK-660 крайний модуль турникета с картоприемником на 660	5242	за 2024г.	-	329	-	-	329
	5252	за 2023г.	-	-	-	-	-
Praktika T-08-CM-660 центральный модуль турникета на 660	5243	за 2024г.	-	349	-	-	349
	5253	за 2023г.	-	-	-	-	-
Считыватель Proximity, универсальный ампл./част.,MIFARE, дальность чтения до 8 см.	5244	за 2024г.	-	43	-	-	43
	5254	за 2023г.	-	-	-	-	-
Металлодетектор DHI-ISC-D118-T (001)	5245	за 2024г.	-	717	-	-	717
	5255	за 2023г.	-	-	-	-	-
Ремонт на объекте ул. Б.Ордынка, д.50, стр.2	5246	за 2024г.	-	35 177	-	-	35 177
	5256	за 2023г.	-	-	-	-	-
Ремонт на объекте Вознесенский пер., д.4	5247	за 2024г.	-	9 997	-	-	9 997
	5257	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	374	-
в том числе:			
Пожарная автоматика (АПС/СОУЭ) ул. Б.Ордынка, д.50, стр.2	5261	75	-
Забор металлический на бетонном фундаменте с бетонными столбами	5262	299	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	14 688	14 688	14 688
	5288	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Теплицкий Михаил
Наумович**

(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	34 382	-	741 952	695 104	-	-	-	81 230	-	-
	5315	за 2023г.	20 650	-	189 826	176 094	-	-	-	34 382	-	-
в том числе:	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	34 382	-	741 952	695 104	-	-	-	81 230	-	-
	5310	за 2023г.	20 650	-	189 826	176 094	-	-	-	34 382	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	3 426	-	3 319	-	(856)	-	-	-	-	-	-	5 889	-
	5530	за 2023г.	1 722	-	3 049	-	(1 345)	-	-	-	-	-	-	3 426	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	72	-	67	-	(72)	-	-	-	-	-	-	67	-
	5531	за 2023г.	56	-	72	-	(56)	-	-	-	-	-	-	72	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	451	-	2 793	-	(338)	-	-	-	-	-	-	2 905	-
	5532	за 2023г.	1 019	-	146	-	(714)	-	-	-	-	-	-	451	-
Прочая	5513	за 2024г.	2 903	-	459	-	(446)	-	-	-	-	-	-	2 916	-
	5533	за 2023г.	647	-	2 831	-	(575)	-	-	-	-	-	-	2 903	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2024г.	3 426	-	3 319	-	(856)	-	-	X	-	-	-	5 889	-
	5520	за 2023г.	1 722	-	3 049	-	(1 345)	-	-	X	-	-	-	3 426	-

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							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
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	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	9 357	1 665	-	(1 050)	-	-	-	-	9 972
	5580	за 2023г.	9 266	494	-	(403)	-	-	-	-	9 357
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	1 863	939	-	(167)	-	-	-	-	2 635
	5581	за 2023г.	2 046	220	-	(403)	-	-	-	-	1 863
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	7 494	725	-	(883)	-	-	-	-	7 336
	5583	за 2023г.	7 220	274	-	-	-	-	-	-	7 494
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	1	-	-	-	-	-	-	-	1
	5586	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2024г.	9 357	1 665	-	(1 050)	-	X	-	-	9 972
	5570	за 2023г.	9 266	494	-	(403)	-	X	-	-	9 357

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	8 388	702
Расходы на оплату труда	5620	16 610	11 747
Отчисления на социальные нужды	5630	4 597	2 602
Амортизация	5640	6 638	5 969
Прочие затраты	5650	55 863	45 353
Итого по элементам	5660	92 096	66 373
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	92 096	66 373

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

Руководитель _____
(подпись)

**Теплицкий Михаил
Наумович**

(расшифровка подписи)

31 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	1 078	1 715	(346)	(236)	2 211

Руководитель _____
(подпись)

**Теплицкий Михаил
Наумович**
(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МЦ Недвижимость»

119117, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 52, комн. 209

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2024 год.

Настоящие пояснения прилагаются к годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «МЦ Недвижимость» (далее – Общество) за 2024 год, составленной в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

В состав годовой бухгалтерской отчетности ООО «МЦ Недвижимость» входят:

1. Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2024 года;
2. Отчет о финансовых результатах за январь-декабрь 2024 года;
3. Отчет об изменении капитала за январь-декабрь 2024 года;
4. Отчет о движении денежных средств за январь-декабрь 2024 года;
5. Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2024 год.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества не подлежит обязательному аудиту.
Годовая бухгалтерская отчетность составлена в тыс. рублей.

1. Сведения об организации.

1.1 Наименование организации:

Общество с ограниченной ответственностью «МЦ Недвижимость».

1.2 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1207700374991.
Свидетельство о госрегистрации от 09.10.2020 г.

1.3 Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

1.4 ИНН 9706009354 **КПП** 770601001. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе от 09.10.2020 г.

1.5 Юридический адрес: 119117, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 52, комн. 209.

1.6 Основной и фактически осуществляемый вид деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

1.7 Дополнительные виды деятельности:

- Деятельность по оказанию консультационных и информационных услуг;
- Предоставление займов и прочих видов кредита;

- Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний;
- Вложения в ценные бумаги;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
- Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
- Предоставление консультационных услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
- Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

1.8 Уставный капитал Общества составляет 247 900 000 рублей. Уставный капитал оплачен полностью.

1.9 Участники:

НОРТОКС ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД (зарегистрирована на Кипре Регистратором Компаний Республики Кипр 10.11.2020 года за рег. № HE 415038; адрес зарегистрированного офиса: ул. Нику Казантзаки, 17, Пано Дефтера, 2460, Никосия, Кипр).
Номинальная стоимость доли – 247 900 000 рублей (100,00%).
Размер доли в 2024 году не менялся.

1.10 Код Общероссийского классификатора организационно-правовых форм:
12300 – Общества с ограниченной ответственностью

1.11 Код Общероссийского классификатора форм собственности:
23 - Собственность иностранных юридических лиц

1.12 Обособленные подразделения, филиалы, представительства, а также имущество за пределами РФ - отсутствуют.

1.13 Общество не переименовывалось.

1.14 Лицензии отсутствуют. Лицензируемые виды деятельности Общество в 2024 году не вело.

1.15 Численность работников ООО «МЦ Недвижимость» на 31.12.2024 год составляет 10 человек.

2. Информация об органах управления.

2.1. Общее собрание участников Общества - Высший орган управления Обществом. Единственным участником Общества является НОРТОКС ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД.

2.2 Генеральный директор – единоличный исполнительный орган, осуществляющий руководство текущей деятельностью. Генеральный директор Общества – Теплицкий Михаил Наумович.

3. Содержание учетной политики.

3.1 Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ от 06 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ №34н от 29 июля 1998 года, а также действующими положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерский учет ведется специализированной организацией ООО АБФ «Ренессанс». Бухгалтерская отчетность подготовлена в соответствии с РСБУ.

3.2 Бухгалтерский учет Общества ведется на основании учетной политики, утвержденной приказом № УП-1 от 31.12.2022. С 01.01.2024 года внесены изменения в учетную политику в связи с началом действия абз.1 п.25 ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете". Изменений в учетную политику в связи с введением в действие ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» не внесено в связи с отсутствием НМА. В связи с введением ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» в учетную политику внесены изменения, касающиеся состава и показателей бухгалтерской отчетности, которая будет применяться с отчетности за 2025 год. Внесенные изменения не способны повлиять на финансовое положение организации и результаты ее финансово-хозяйственной деятельности. ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» применяется с 01.01.2025 года, в связи с этим в учетную политику внесены изменения и пересмотрена методика проведения инвентаризации.

3.3. Принятая Обществом учетная политика не содержит отступлений от правил ведения бухгалтерского учета и отчетности по РСБУ.

3.4 В 2024 году и периоды, предшествующие отчетному, прекращаемая деятельность отсутствовала.

3.5 В связи с применением ФСБУ 5 «Запасы» (Приказ Минфина России от 15 ноября 2019 г. N 180н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы") применяются следующие положения:

- не применять Стандарт в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.
- при отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

Запасы списываются по методу средней стоимости.

У Общества отсутствует незавершенное производство и готовая продукция.

У организации отсутствуют запасы, которые допускается оценивать при признании по справедливой стоимости.

Материально-производственные запасы учитываются в сумме фактических затрат на приобретение. В бухгалтерском учете приобретение МПЗ отражается без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материалов» и 16 «Отклонение в стоимости материалов». Порядок оценки материально-производственных запасов при их поступлении.

3.6 Выручка признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества;
- услуга оказана;
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходы по обычным видам деятельности:

Доходы от сдачи в аренду принадлежащего Обществу недвижимого имущества.

3.7 Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расходы производятся в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод.

Расходы по обычным видам деятельности:

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике.

В составе прочих расходов Общество признает:

- суммы налога на имущество;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- отчисления в оценочные резервы;
- прочие расходы;

3.8 Общество признает доходы и расходы по методу начисления.

3.9 Порядок признания коммерческих и управленческих расходов:

Коммерческие и управленческие расходы признаются полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Все текущие затраты организации, связанные с содержанием недвижимости, сдаваемой в аренду, отражаются на счете 20 "Основное производство".

Коммерческие и управленческие расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

На конец отчетного периода затраты, накопленные на счете 20, ежемесячно списываются на счете 90 в состав «Себестоимость продаж». Затраты, накопленные на счете 26, ежемесячно списываются на счете 90 в состав «Управленческие расходы».

3.10 Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010) Общество не применяет.

3.11 В составе основных средств Общества числятся: земельный участок, сооружения, инвестиционная недвижимость, машины и оборудование (кроме офисного), офисное оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь, другие виды основных средств, оцененные по балансовой стоимости.

3.12 Порядок определения срока полезного использования объекта основных средств производится, исходя из предполагаемого срока его использования.

При определении сроков полезного использования объектов основных средств Обществом используется Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается приказом генерального директора Общества, в соответствии с техническими условиями.

Амортизация по земельному участку не начисляется. По остальным объектам основных средств амортизация начисляется линейным способом исходя из установленного срока полезного использования.

3.13 Активы, характеризующиеся одновременно признаками основных средств в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», но имеющих первоначальную стоимость менее 100 000,00 рублей, не признаются основными средствами. Затраты на приобретение или создание таких активов признаются текущими расходами. Общество обеспечивает надлежащий контроль за наличием и движением таких активов за балансом (п.5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства, отражаются в бухгалтерском балансе по балансовой стоимости, представляющей собой разницу между их первоначальной стоимостью, суммы накопленной амортизации и обесценения.

3.14 В связи с вступлением в силу с 01.01.2022 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», аренда у Общества как арендодателя будет классифицироваться как операционная. Доходы по операционной аренде будут признаваться равномерно, ежемесячно.

3.15 По состоянию на 31.12.2024 у Общества числятся остатки по незавершенным капитальным вложениям, представленные в табличных Пояснениях 2 «Основные средства», таблица 2.2 «Незавершенные капитальные вложения» к бухгалтерской отчетности.

3.16 Существенной признается ошибка, составляющая 10 и более процентов от общей суммы соответствующего раздела бухгалтерской отчетности, при условии, что раздел бухгалтерской отчетности составляет не менее 10 % от валюты баланса.

4. Информация об отдельных активах и обязательствах.

4.1 Приобретение основных средств по договорам, предусматривающим погашение обязательств не денежными средствами, не производилось.

Основные средства Общества представлены земельным участком, инвестиционной недвижимостью (нежилыми помещениями, сдаваемыми в аренду), машины и оборудование (кроме офисного), офисное оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь, другие виды основных средств, учтенные по балансовой стоимости и правом пользования активом (взятым в аренду земельным участком) по состоянию на 31.12.2024 год в размере 298 926 тыс. руб., в том числе:

- Инвестиционная недвижимость (учитываемая на счете 03 «Доходные вложения») – 182 430 тыс. руб.;

- Основные средства (учитываемые на счете 01 «Основные средства») – 75 902 тыс. руб.;

- Права пользования активами (ППА) (учитываемые на счете 01 «Основные средства») – 40 594 тыс. руб.

Для целей бухгалтерского и налогового учета основных средств Общество применяет линейный способ начисления амортизационных отчислений, начиная с 1-го месяца, следующего за месяцем признания основных средств в учете.

Элементы амортизации: ликвидационная стоимость (равна нулю) и СПИ по состоянию на 31.12.2024 год не изменились.

Основные средства, оцениваемые по первоначальной стоимости, не имеют признаков обесценения по состоянию на 31.12.2024 год.

В бухгалтерском учете по состоянию на 31.12.2024 год накоплена амортизация на сумму 23 290 тыс. руб., в том числе:

- Основные средства (учитываемые на счете 01 «Основные средства») – 669 тыс. руб.;
- Инвестиционная недвижимость (учитываемая на счете 03 «Доходные вложения») – 20 544 тыс. руб.;
- Права пользования активами (ППА) (учитываемые на счете 01 «Основные средства») – 2 077 тыс. руб.

Расшифровка изменений первоначальной стоимости и накопленной амортизации приведено в табличных пояснениях к настоящей отчетности.

Прочие внеоборотные активы Общества в размере 205 778 тыс. руб. представлены:

- в виде стоимости права на заключение договора аренды земельного участка в сумме 17 777 тыс. руб.;
- и авансов на строительство объектов ОС в сумме 188 001 тыс. руб.

4.2 Информация по договорам аренды:

4.2.1 Общество как арендатор:

Общество арендует у Департамента городского имущества города Москвы на срок до 20.01.2064 года, земельный участок, на котором располагается один из объектов недвижимости (здание).

Сумма процентов, начисленных на задолженность по арендным платежам в 2024 году составила 3 418 тыс. руб. и была отнесена в состав прочих расходов.

При принятии к учету для дисконтирования арендных платежей применялась процентная ставка, рассчитанная как средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставляемым кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях в целом по РФ. Размер процентной ставки составил 8,44 процентов годовых. Процентная ставка в 2024 году не пересматривалась.

Расшифровка информации по договору аренды

Наименование показателя	Строка в Бухгалтерского баланса	01.01.2024	31.12.2024	Разница
Право пользования арендой (ППА), тыс. руб.	11505	42 671	42 671	0
Сумма амортизации ППА, тыс. руб.		(1 038)	(2 077)	1 039
Установленный срок ППА		512 мес.	512 мес.	Не пересматривался
Арендное обязательство, тыс. руб.	14501	142 424	138 869	3 555
Проценты по арендным обязательствам, тыс. руб.		(99 890)	(96 472)	3 418

Право пользования аренды не переоценивается.

Арендатор не понес затрат в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.

4.2.2. Общество как арендодатель:

Недвижимость сдается в аренду без права сдачи в субаренду.

Распределение, причитающихся арендодателю арендных платежей по срокам:

Период	Сумма арендных платежей, причитающаяся по договорам (в т.ч. НДС), руб.	Сумма арендных платежей, причитающаяся по договорам (без НДС), руб.	Срок окончания договора
2025	184 200,00	153 500,00	28.02.2025
2025	634 500,00	528 750,00	30.09.2025
2025	11 206 800,00	9 339 000,00	31.03.2025
2025	24 662 400,00	20 551 600,00	30.04.2025
Итого:	36 687 900,00	30 573 250,00	

Общая сумма дохода по операционной аренде за 2024 год составила 88 277 тыс. руб., в том числе НДС 20% - 14 713 тыс. руб.

Переменные платежи отсутствовали.

Управление рисками, связанными с правами на предмет аренды, несет арендодатель.

4.3 Общество не имеет нематериальных активов на конец отчетного периода.

4.4 Материально-производственные запасы на 01.01.2024 года отсутствовали, на 31.12.2024 года размер составил - 8 690 тыс. руб.

4.5 Отложенные налоговые активы и обязательства.

Вид активов и обязательств	На 01.01.2024, по ставке 20%				На 01.01.2025, по ставке 25%			
	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Доходные вложения в материальные		10 211 918,22		2 042 383,64		13 436 734,50		3 359 183,63
Кредиторская задолженность					196 164,29	196 164,29	49 041,07	49 041,07
Материалы					1 500,00		375,00	
Основные средства	1 038 638,28		207 727,66		2 077 883,48	1 245 562,85	519 470,87	311 390,71
Оценочные обязательства и резервы	1 023 179,22		204 635,84		2 156 308,26		539 077,07	
Арендные обязательства		3 555 739,08		711 147,82		7 111 478,17		1 777 869,54
Проценты по обязательствам		99 890 233,72		19 978 046,74		96 472 560,23		24 118 140,06
Итого	2 061 817,50	113 657 891,02	412 363,50	22 731 578,20	4 431 856,03	118 462 500,04	1 107 964,01	29 615 625,01

Вид активов и обязательств	Эффект изменения вычитаемых временных разниц, по ставке 20%			Эффект изменения налогооблагаемых временных разниц, по ставке 20%		
	Изменение разниц	Отложенный налоговый актив		Изменение разниц	Отложенное налоговое обязательство	
		Признание	Погашение		Признание	Погашение
1	10	10а	10б	11	11а	11б
Доходные вложения в материальные				3 224 816,28	644 963,27	
Кредиторская задолженность	196 164,29	39 232,86		196 164,29	39 232,86	
Материалы	1 500,00	300,00				
Основные средства	1 039 245,20	207 849,04		1 245 562,85	249 112,57	
Оценочные обязательства и резервы	1 133 129,04	226 625,82				
Арендные обязательства				3 555 739,09	711 147,81	
Проценты по обязательствам				-3 417 673,49		683 534,69
Итого	2 370 038,53	474 007,72		4 804 609,02	1 644 456,51	683 534,69

4.6 Долгосрочные финансовые вложения у Общества по состоянию на 31.12.2024 г. - отсутствуют.

В составе краткосрочных финансовых вложений (строка 1240 Бухгалтерского баланса) по состоянию на 31.12.2024 г. числятся банковские вклады (депозит), размещенные в АО Банк «Национальный стандарт», в размере 81 230 тыс. руб. Договор банковского вклада (депозита) на сумму 1 000 тыс. руб. заключен на период с 18.10.2024 г. по 17.01.2025 г. включительно, процентная ставка 15,35 % годовых, Договор банковского вклада (депозита) на сумму 80 230 тыс. руб. заключен на период с 27.12.2024 г. по 26.06.2025 г. включительно, процентная ставка 17,85 % годовых.

Начисленные проценты по вкладу признаются в составе прочих доходов равномерно.

4.7 Дебиторская задолженность за 2024 год представлена в табличных Пояснениях 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность», таблица 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» к Бухгалтерскому балансу.

Сроки погашения дебиторской задолженности – 2025 год.

4.8 Кредиторская краткосрочная задолженность за 2024 год представлена в табличных Пояснениях 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность», таблица 5.2 «Наличие и движение кредиторской задолженности» к Бухгалтерскому балансу.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Сроки погашения кредиторской задолженности – 2025 год.

4.9 Валютные операции в 2024 году не производились. Курсовые разницы отсутствуют.

4.10 В составе прочих оборотных активов 31.12.2024 г. отражены:

- Договоры страхования гражданской ответственности (САО «ВСК») в сумме – 3 тыс. руб.;

- Права использования СБИС (ООО «Компания Тензор») в сумме – 6 тыс. руб.;

Погашение платежей происходит равномерно в течение срока действия договора.

4.11 В составе денежных средств отражен остаток денежных средств на расчетном счете Общества в банке.

Остаток на расчетном счете по состоянию на 31.12.2024 г. составляет 1 320 тыс. руб.

Отчет о движении денежных средств является пояснением к строке 1250 Бухгалтерского баланса.

4.12 На 31.12.2024 года сформировано оценочное обязательство по оплате очередных отпусков в сумме 2 211 тыс. руб., количество неоплаченных дней отпуска – 182,99; срок исполнения — 2025 год.

Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2024 г. отсутствует.

4.13 В 2024 году Обществом заемные средства не привлекались.

4.14 Задолженность по оплате труда сотрудников Общества на 31.12.2024 г. отсутствует.

5. Сведения о доходах и расходах Общества.

5.1 Выручка от реализации представлена в таблице:

тыс. руб.			
№ п/п	Наименование показателя	2024 г.	2023 г.
1	2	3	4
1.	Выручка (без НДС):	88 277	77 144
1.1	Предоставление в аренду нежилых помещений	88 277	77 144

5.2 Виды расходов, уменьшающих сумму доходов от реализации, представлены в табличных Пояснениях 6. «Затраты на производство (расходы на продажу)».

5.3 Прочие доходы представлены в таблице:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	2024 г.	2023 г.
1	2	3	4
2.	Прочие доходы, всего (без НДС):	1 445	1 270
	в том числе:		
2.2	- прибыль прошлых лет		1 270
2.3	- излишки при инвентаризации	1 445	

5.4 Проценты к получению за 2024 год:

- по депозиту – 8 852 тыс. руб.

5.5 Прочие расходы представлены в таблице:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	2024 г.	2023 г.
1	2	3	4
1.	Прочие расходы, всего (без НДС):	626	796
	в том числе:		
1.1	- прочие внереализационные расходы	315	733
1.2	- услуги банка	302	63
1.3	- штрафы, пени, неустойки	1	

5.6 Проценты к уплате за 2024 год составили:

- проценты по арендным обязательствам – 3 418 тыс. руб.

6. Расчет налога на прибыль.

6.1 Прибыль/убыток до налогообложения:

- за 2023 год – прибыль 9 912 тыс. руб.;

- за 2024 год – прибыль 2 669 тыс. руб.

Чистая прибыль (убыток):

- за 2023 год – прибыль 7 928 тыс. руб.;

- за 2024 год – убыток (3 895) тыс. руб.

Ставка по налогу на прибыль в 2024 году – 20%. Связи с изменением ставки по налогу на прибыль в 2025 году отложенные налоговые активы (обязательства) по состоянию на 31.12.2024 года были пересчитаны по ставке 25%.

6.2 В 2024 году у Общества прибыль до налогообложения в бухгалтерском учете составила 2 669 тыс. руб. Ниже приведен расчет налога по налогу на прибыль за 2024 год.

Код	Показатель	Сумма, руб.
	Порядок расчета	
А	Прибыль до налогообложения	2 669 438,43
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	412 363,50
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	22 731 578,20
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода	1 107 964,01
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09	
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода	29 615 625,01
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	
Е	Постоянная разница за период	1 643 160,96
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 (данные по учету постоянных разниц)	
1	Отложенный налог на начало периода (Б) - (В)	-22 319 214,70
2	Отложенный налог на конец периода (Г) - (Д)	-28 507 661,00
3	Отложенный налог за отчетный период (2) - (1)	-6 188 446,30
4	Текущий налог на прибыль	-375 920,00
	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 68.04.2 (со знаком "минус")	
5	Расход по налогу за отчетный период (3) + (4)	-6 564 366,30
6	Условный расход по налогу - (А) * 20%	-533 887,69
7	Постоянный налоговый расход	-328 632,19
	- (Е) * 20%	
8	Чистая прибыль	-3 894 927,87
	(А) + (5)	

Расшифровка отложенных налоговых активов и обязательств приведена в п.4.5 настоящих пояснений.

6.3 Текущий налог на прибыль в размере 376 тыс. руб. – начислен к уплате в бюджет и отражен в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций за 2024 год.

7. Информация по связанным сторонам.

7.1 Связанными сторонами для Общества является:

Компания НОРТОКС ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД (ул. Нику Казантзаки, 17, Пано Дефтера, 2460, Никосия, Кипр) - лицо, аффилированное с ООО «МЦ Недвижимость». Дата наступления основания – 09.10.2020 г. Является участником общества (владеет 100% Общества).

Теплицкий Михаил Наумович, Генеральный директор ООО «МЦ Недвижимость» - лицо, аффилированное с ООО «МЦ Недвижимость». Дата наступления основания – 10.10.2020 г.

Операции со связанными сторонами описаны в п. 7.3 Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2024 год.

7.2 Управленческий персонал:

Генеральный директор ООО «МЦ Недвижимость» - Теплицкий Михаил Наумович.

7.3 В отчетном периоде со связанными сторонами были произведены следующие операции:

Управленческому персоналу в 2024 году были произведены следующие виды выплат по трудовому договору:

- оплата труда – 4 777 тыс. руб.;
- страховые взносы – 1 053 тыс. руб.

Сумма созданного резерва на оплату отпуска на 31.12.2024 г. составила – 1 613 тыс. руб.

Участник Общества НОРТОКС ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД 17.06.2024 года, на основании Решения участника от 10.06.2024 года, внес вклад в имущество Общества денежными средствами в размере 120 000 тыс. руб., а также 16.09.2024 года на основании Решения от 17.09.2024 года внес вклад в имущество Общества денежными средствами в размере 180 000 тыс. руб.

8. Совместная деятельность.

8.1 Общество не принимает участия в совместной деятельности.

9. События после отчетной даты.

9.1 Участником Общества Компанией НОРТОКС ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД 20.03.2025 года, на основании Решения участника от 24.02.2025 года, внесен вклад в имущество Общества денежными средствами в размере 100 000 тыс. руб.

По состоянию на 31.03.2025 сумма размещенных средств в депозитах составляет 40 863 тыс. руб.

На основании Уведомления Департамента городского имущества города Москвы от 23.12.2024 № 33-6-823431/24-(0)-1, начиная с 01.01.2025 года произошло увеличение годовой арендной платы за пользование земельным участком по сравнению с 2024 годом на 94 тыс. руб.

10. Договоры доверительного управления имуществом.

10.1 Договоры доверительного управления имуществом отсутствуют.

11. Прекращаемая деятельность.

11.1 Прекращаемая деятельность отсутствует. В обозримом будущем (12 мес.) Общество намерено продолжать свою деятельность, и у него отсутствуют планы и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

12. Претензии и судебные разбирательства.

12.1 Претензии и судебные разбирательства в отчетном периоде отсутствовали.

Генеральный директор _____ Теплицкий М.Н.
31.03.2025 г.