



117630, Москва, Старокалужское шоссе, 62, пом. 203
Тел.: +7 (495) 785-7690, Факс: +7 (495) 974-6388
ИНН 7728258590 КПП 772801001

ПОЯСНЕНИЯ **к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах** **за 2024 год**

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей)

Представленные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «РЕАЛ ЕСТЕЙТ ХОСПИТАЛИТИ» за 2024 год. Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации и российских стандартов бухгалтерского учета (далее РСБУ).

I. Деятельность.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕАЛ ЕСТЕЙТ ХОСПИТАЛИТИ», дата регистрации 27.05.2002 ОГРН 1037739391106.

Юридический адрес Общества: г. Москва, Старокалужское ш., д. 62, ПОМЕЩ. 203, 117630.

Основной вид деятельности Общества:

Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества ОКВЭД 68.10.1, в рамках которого предоставляли следующие виды услуг: услуги по предоставлению нежилых помещений в аренду, услуги по предоставлению жилых помещений в аренду, услуги по предоставлению машиномест в аренду, услуги в области права, бухгалтерского учета, секретарских и кадровых услуг

Деятельность не лицензируется и не сертифицируется. Имущество, используемого для ведения деятельности Общества, находится в собственности, земельный участок под зд. 65 Старокалужское шоссе арендуется у Департамента городского имущества по договору № М-06-025532 от 11.11.2005 г.

Имеется обособленное подразделение, зарегистрированное по адресу: 172770, Тверская область, п. Пено, ул.249 стрелковой дивизии, 36. Деятельность обособленного подразделения идентична, имущество находится в собственности Общества.

Среднесписочная численность на 31.12.2024 года составляет 56 человек. Численность работающих на 31.12.2024 составляет 61 человек, в т.ч. в обособленном подразделении - 7 человек.

Единственным участником Общества является Акционерное общество «Реал Естейт Хоспиталити» Холдинг АГ (Швейцария) (рег.номер 1021-297-62). Бенефициарный владелец Общества Морозов Андрей Геннадьевич (гражданин РФ).

Уставный капитал Общества составляет 483 200 тыс.руб.

Единоличный исполнительный орган – Директор Общества – Машанин Павел Александрович (полномочия наделены решениями единственного участника № 14/22 от 07.09.2022г. сроком до 29.02.2024г., № 01/24 от 28.02.2024г. сроком до 28.02.2027г.).

Ревизионная комиссия не избиралась.

Главный бухгалтер Общества – Федорова Наталья Игоревна.

2. Основы представления

(а) Основа представления

Данная бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ), за исключением ПБУ 12/2010 «Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам», утв. Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 № 143н.

(б) Изменения в учетной политике.

Учетная политика, действующая в 2024, утверждена приказом №3УП от 27.12.2020.

Приказом № 2УП от 28.12.2021г. утверждены изменения, вносимые в учетную политику и действующие с 01.01.2022 в связи со вступлением в действие новых ФСБУ:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;

- ФСБУ 26/2020 Капитальные вложения», утв. приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утв. приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н;

- ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», утв. приказом Минфина России от 16.04.2021 № 62н, за исключением нормы об обязательном хранении документов и баз данных на территории РФ, которая вступит(ла) в силу с 01.01.2024 года.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма 35 300 тыс.руб. (критерии оценки существенности: более 5 % от валюты баланса).

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности обществом производится инвентаризация имущества и финансовых обязательств в следующие сроки: 1 раз в 3 года по основным средствам, ежегодно по ТМЦ и обязательствам в срок до "31" декабря текущего года.

Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по методу начислений, т.е. по отгрузке продукции и переходу права собственности.

С 2023 года внесены изменения в рабочий план счетов в связи с введением единого налогового платежа и единого налогового счета. Добавлен новый субсчет к счету 68 "Расчеты по налогам и сборам"- 68-ЕНП.

С 1 января 2023 г. ПФР и ФСС России реорганизованы в Фонд пенсионного и социального страхования РФ. Страховые взносы на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, на обязательное медицинское страхование исчисляются в качестве страховых взносов в виде единой суммы. В связи с этим в рабочий план счетов включен новый субсчет к счету 69 "Расчеты по социальному страхованию и обеспечению", на котором по аналогии с единым налоговым счетом отражаются начисление и уплата единой суммы страховых взносов.

В 2024г. у Общества отсутствовали:

- арендованное имущество;
- нематериальные активы;
- инвестиционные активы;
- поисковые затраты, признаваемые внеоборотными поисковыми активами;
- запасы, у которых текущая (рыночная) стоимость на отчетную дату меньше их балансовой стоимости;
- открытые, но неиспользуемые кредитные линии;
- существенные ошибки прошлых лет, подлежащие исправлению.

Общество является арендатором земельного участка по договору № М-06-025532/2 (02-2020) с Департаментом городского имущества г. Москвы.
 Годовая плата за пользование земельным участком S=2000 / (доля) 1760 кв м под зданием, д.65. За 2024г. годовая арендная плата составила 269 282,28 руб. Срок аренды – до 09.12.2029.

В связи с отсутствием соответствующих событий, активов и обязательств, в течение 2024г. не применялись следующие ПБУ:

- 2/2008 «Учет договоров строительного подряда»
- 17/02 "Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы"
- 24/2011 «Учет затрат на освоение природных ресурсов»

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений в ОС ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Учет основных средств		
Выбор способа начисления амортизации	Способ амортизации: линейный способ	ФСБУ 6/2020 (п. 35)
Установление стоимостного лимита отнесения объектов к МПЗ	Применяется лимит не более 100 000 рублей за единицу.	ФСБУ 6/2020 (п. 5)
Учет арендованных основных средств (признание ППА с обязательств по аренде)	По инвентарному номеру, присвоенному организацией. Единицей учета основных средств является инвентарный объект. Организация не переоценивает права пользования активами.	ФСБУ 6/2020 (п. 10) Полученное в аренду ОС в определенных случаях ¹ организация вправе учитывать на забалансовом счете 001 "Арендованные основные средства". Если же условия для упрощенного учета аренды не выполняются, в бухгалтерском учете при получении предмета аренды организация признает право пользования активом и обязательство по аренде. По принятому к учету ППА в течение срока аренды начисляется амортизация. Обязательство по аренде увеличивается за счет начисления процентов и уменьшается по мере уплаты арендных платежей.

¹ На забалансовом счете допускается учитывать полученные в аренду основные средства, если организация не признает их в качестве права пользования активом (ППА). Не признавать ППА можно в любом из случаев, указанных в п. 11 ФСБУ 25/2018:

- 1) срок аренды - 12 месяцев или меньше. Однако, если несколько раз перезаключается краткосрочный договор на один и тот же объект, то нужно признать право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде (п. п. 9, 10 ФСБУ 25/2018);
- 2) стоимость аналогичного нового ОС не превышает 300 000 руб. и можно получать от арендованного ОС экономические выгоды независимо от других активов;
- 3) организация вправе применять упрощенные способы ведения бухучета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

В первом случае решение о забалансовом учете арендованных ОС должно быть принято в отношении группы однородных по характеру и способу использования ОС. В остальных случаях решение применяется по каждому ОС в отдельности. Порядок учета зафиксирован в учетной политике (п. п. 4, 7 ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации").

При этом в любом из приведенных случаев должны одновременно выполняться следующие условия (п. 12 ФСБУ 25/2018):

- договором не предусмотрены переход права собственности и возможность выкупа ОС по цене значительно ниже его справедливой стоимости;
- не предполагается передавать ОС в субаренду.

Элементы амортизации основных средств – это срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации. Срок полезного использования основного средства в бухгалтерском учете устанавливается исходя из ожидаемых сроков использования и износа.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств.

По завершении работ по достройке, дооборудованию, реконструкции, модернизации объекта основных средств затраты, учтенные на счете учета вложений во внеоборотные активы увеличивают первоначальную стоимость этого объекта основных средств и списываются в дебет счета учета основных средств;

Начисление амортизации объектов основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете; прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета).

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Проверка основных средств на обесценение в соответствии с МСФО (IAS) 36 "Обесценение активов" осуществляется ежегодно перед составлением годового отчета. Организация проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 "Обесценение активов".

Организация использует для отдельных групп ОС следующие сроки полезного использования:

группа «Оборудование» - свыше 7 лет до 10 лет включительно;

группа «Машины и оборудование, не включенные в другие группы»- свыше 25 лет до 30 лет включительно;

группа «Здания» - свыше 25 лет до 30 лет включительно.

Учет финансовых вложений

Учет займов ведется в соответствии с ПБУ 19/2002 «Учет финансовых вложений», утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 18 сентября 2006 № 116н.

В состав финансовых вложений (учитываются по первоначальной стоимости) включаются следующие основные виды финансовых вложений: вклад в уставный капитал; займы, предоставленные другим организациям; депозитные вклады в кредитных организациях. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, полученных в счет вклада в уставный капитал, признается их денежная оценка, согласованная учредителями. Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств. Финансовые вложения при выбытии учитываются по учетной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается в размере:

- всей суммы учетной стоимости финансовых вложений - в случае полной уверенности о невозможности реализации (погашения, возврата) этих финансовых вложений, по причинам введения процедуры банкротства или иным основаниям;
- суммы учетной стоимости за вычетом расчетной стоимости финансовых вложений - в случае наличия информации о банкротстве организации-эмитента, отзыве у нее лицензии, снижении стоимости чистых активов или иной информации, подтверждающей устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений;
- в размере 1%, если возникли сомнения в возврате суммы задолженности в полном размере, но имеются иные способы погашения долга (имущество и др.).

Данный резерв создается в отношении организаций, которые испытывают материальные затруднения, а также в отношении организаций, по которым начата процедура банкротства и доходов по ним не предвидится.

Учет материалов		
Порядок учета материалов на счете 10 по группам (материалы, хозяйственный инвентарь и пр.)	Учет материалов ведется по фактической себестоимости. Единица учета материалов является номенклатурный номер, а для канцтоваров и хозяйственных товаров - однородная группа. В связи с распределением	Инструкция по применению счетов 10, 15 и 16 Плана счетов, п. 9 ФСБУ 5/2019
Способ оценки материалов при их выбытии	По средней себестоимости	п. 36 ФСБУ 5/2019
Порядок учета ТЗР	ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов, включаются в фактическую себестоимость материала пропорционально стоимости их приобретения.	п. 11 ФСБУ 5/2019

Денежными эквивалентами являются:

- легкорезализуемые востребованные инвестиции, эквивалентные определенной сумме денежных средств;
 - вложения, стоимость которых не подвержена риску значительных колебаний.
- Общество считает денежным эквивалентом депозиты сроком до трех месяцев.

Резерв по сомнительным долгам создается ежегодно, руководствуясь сроками возникновения задолженности:

- по сомнительным долгам со сроком возникновения свыше 90 дней в сумму создаваемого резерва включается полная сумма задолженности;
- по сомнительным долгам со сроком возникновения от 45 до 90 (включительно) дней в сумму резерва включается 50% выявленной задолженности;
- по сомнительным долгам со сроком возникновения до 45 дней выявленная задолженность не увеличивает сумму создаваемого резерва.

Отчет о движении денежных средств

С целью формирования показателей Отчета о движении денежных средств в соответствии с ПБУ 23/2011 при несущественном изменении официального курса иностранной валюты к рублю, устанавливаемого Центральным банком Российской Федерации, пересчет в рубли,

связанный с совершением большого числа однородных операций в такой иностранной валюте, величины денежных потоков в иностранной валюте производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа).

Согласно п. 23 ПБУ 23/2011 организация раскрывает в составе информации о принятой ею учетной политике используемые подходы для свернутого представления денежных потоков.

В соответствии с пунктом 17 ПБУ 23/2011 денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата. Примерами таких денежных потоков являются:

- а) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт;
- б) покупка и перепродажа финансовых вложений;
- в) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

3. Годовая инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация основных средств проводится 1 раз в 3 года, последняя инвентаризация ОС проводилась на основании приказа 1-ИНВ от 20.11.2023г. по состоянию на 31.12.2023г.

Инвентаризация ТМЦ, дебиторской и кредиторской задолженности, займов, финансовых вложений, оценочных обязательств проводилась на основании приказов № 2-ИНВ, 3-ИНВ от 20.11.2024г., несоответствия в учете с фактическим наличием активов и обязательств по результатам инвентаризации не выявлены.

4. Основные средства (строка 1150)

Балансовая стоимость ОС и Доходных вложений в материальные ценности (тыс. руб.):

<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
-------------	-------------	-------------

441 608	466 642	327 399	<i>(строка 1150 и 1160 БАЛАНСА)</i>
----------------	----------------	----------------	-------------------------------------

Неамортизируемое основное средство стоимостью 183 тыс. руб.:

- земельный участок (под производственным зданием) по адресу 172770, Тверская область, п. Пено, ул.249 стрелковой дивизии (доля в размере 1/3).

Балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование по состоянию на 31.12.2024г. составляет 961 808 тыс. руб.

В составе основных средств (недвижимости) имеются следующие объекты:

- 77 жилых объектов (квартир) по адресам: г. Москва, Сумской проезд, 19 (74 квартиры), ул. Чертановская, Соловьиный проезд, ул. Ялтинская;
- творческая мастерская площадью 217,8 кв.м., расположенная на верхнем техническом этаже по адресу: г.Москва, Сумской проезд, 19
- 20 машиномест по адресу г.Москва, Сумской проезд, 19
- стоянка возле зд.62 по Старокалужскому шоссе;

- 11 нежилых помещений, из которых 8 частей зданий по адресу г. Москва, Старокалужское шоссе, 62 и 65; 3 здания по адресу 172770, Тверская область, п. Пено, ул.249 стрелковой дивизии, 36;
- земельный участок (под производственным зданием) по адресу 172770, Тверская область, п. Пено, ул.249 стрелковой дивизии (доля в размере 1/3).

В 2024г. были приобретены следующие ОС на сумму 5 993 тыс.руб., в т.ч.:

- Комплект секционных ворот стоимостью 266 тыс.руб.;
- Кондиционер KFF60GV/KON60GV Nord-30 стоимостью 152 тыс.руб.
- Лифт пассажирский: 5-К0631-800АП(Е 30)-1,0; зав.№803704 стоимостью 2 612 тыс.руб.
- Лифт пассажирский: 5-К1011-900ТПАП(Е 30)-1,0; зав.№803705 стоимостью 2 963 тыс.руб.

В 2024г. продажи ОС не осуществлялись.

Актив можно определить в качестве ОС в соответствии с п. 4 ФСБУ 6/2020.

Согласно ФСБУ 6/2020 амортизация рассчитывается на основе балансовой стоимости основного средства, оставшегося срока полезного использования, уточненной ликвидационной стоимости (Информационное сообщение Минфина РФ от 03.11.2020 N ИС-учет-29).

Переоценка объектов ОС в 2024г. не производилась.

5. Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160)

Имущество, приобретенное для последующей сдачи в аренду учитывается на счете 01.01 «Основные средства в организации показываются отдельной строкой в соответствии с учетной политикой. Величина доходных вложений (тыс. руб.):

2024	2023	2022
145 381	155 008	81 425

6. Финансовые вложения (строка 1170)

Финансовые вложения отражены в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости за минусом резерва под обесценение:

Контрагенты	Сумма финансовых вложений (тыс.руб.)
ООО "АТОН"	55 100
ООО БАЗА ОТДЫХА "ОЗЕРНАЯ"	10 625
ООО "СиБОСС-АВИА"	4 473
ООО "СиБОСС девелопмент интернейшнл"	2 788
ЗАО "СиБОСС"	881
Kegkinfinen Kiimeistéi Oy Héyléiiiméitie 10	27 101
Итого	100 968

Для целей составления отчета о движении денежных средств величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

Остатки денежных средств в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006). Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков Общества и остатков денежных средств в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражается в отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков организации как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю.

9. Дебиторская задолженность (строка 1230)

Крупными дебиторами являются (задолженность текущая):

Наименование контрагента	Сумма задолженности (тыс.руб.)	Комментарии
Договор		
КАП АО	11 500	Поставщик
ПАО МОСЭНЕРГОСБЫТ	3 968	Поставщик электроэнергии
ООО СиБОСС девелопмент интернейшнл	7 303	Арендатор
Сибосс-Звезда ООО	12 669	%% по займу
ООО БАЗА ОТДЫХА "ОЗЕРНАЯ"	8 230	%% по займу
Итого	43 670	

Общество создает резерв по сомнительным долгам.

Периодичность создания/изменения резерва – ежегодно по состоянию на 31 декабря.

Резерв по сомнительным долгам составляет (тыс.руб.):

<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
22 167	49 605	149 858

Наиболее крупные должники, на сумму задолженности которых создан резерв предоставлен в таблице:

Контрагенты	Сумма резерва (тыс.руб.)
Договор	
ООО "ПОБЕДА"	13 545
Договор уступки №12/103 от 14.02.2007 - 12,5% год. от 129 600 руб	173
Договор уступки №13/101 от 14.02.2007 - 12,5% год. от 3 000 000 руб	7 049
Договор №145/2005 от 17.08.2005 - 15% год. от 2 200 000 руб	6 310
Договор займа № 02-05/23 от 02.05.2023	13
ООО "СиБОСС девелопмент интернейшнл"	7 286
Договор № 11-65-4/24 от 01.12.2023	4 612
Договор №1/32-13/2013 от 30.12.2012	1 852
Договор займа № 23-05/24 от 23.05.2024	151
Договор №8-24 от 01.09.2023г. аренда помещений	671
Итого	20 831

10. Прочие оборотные активы (строка 1260)

4 022 тыс. руб. отражены, в том числе, расходы будущих периодов (на страхование лифтов, автомобилей, на программное обеспечение), которые списываются равномерно в течение срока действия договора и НДС по авансам и переплатам.

11. Уставный капитал

Уставный капитал (Строка 1310 Баланса):

	2024	2 023	2022
	483 200	483 200	483 200

Единственным участником является *Акционерное общество «Реал Естейт Хоспиталити»* Холдинг АГ (Швейцария), владеющий 100 % капитала.

12. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)
(Строка 1370 Баланса): тыс. руб

На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
(374 455)	(390 212)	(333 708)

13. Прочие доходы и прочие расходы

В отчете о финансовых результатах:

Курсовые разницы показаны свернуто.

При продаже валюты прочим доходом/расходом признается финансовый результат от дохода (сумма поступлений по курсу банка) за минусом расхода (вся проданная сумма валюты по курсу ЦБ РФ).

В *Отчете о финансовых результатах* разница между доходами и расходами показывается свернуто (по строкам 2340 или 2350) – за 2024 год свернутый результат включен в *строку 2350 «Прочие расходы»* с расшифровкой по видам доходов.

Доход за 2024г. по операциям составил – 88 101 тыс.руб., расход – 117 532 тыс.руб. Финансовый результат (расход) в сумме в размере 29 431 тыс.руб. включен в строку 2353 «Курсовые разницы».

14. Выручка от продаж

Выручка от продажи товаров, работ, услуг (Строка 2110 Отчета о финансовых результатах).

Выручка признается на момент принятия работ заказчиком согласно общему порядку признания выручки (п. 12 ПБУ 9/99 "Доходы организации").

Учет доходов и прямых расходов ведется по видам оказываемых услуг.

Общество получило выручку от следующих видов деятельности (без НДС): (тыс.руб.)

Виды деятельности	Сумма доходов за 2024г.	Уд.вес.в 2024г., %	Сумма доходов за 2023г.	Уд.вес.в 2023г., %
Услуги в области права, бухгалтерского учета, секретарских и кадровых услуг, прочие услуги	2 974	1,0	5 637	2,2
Услуги по предоставлению жилых помещений в аренду	68 784	22,1	56 735	22,3
Услуги по предоставлению машиномест в аренду	2 616	0,8	2 501	1,0
Услуги по предоставлению помещений в аренду	236 581	76,1	189 456	74,5
Итого	310 955	100,0	254 329	100,0

15. Расходы по обычным видам деятельности

По строке 2120 «Себестоимость проданных товаров, работ, услуг», Отчета о финансовых результатах показаны расходы по обычным видам деятельности.

На себестоимость отнесены расходы, которые непосредственно связаны с производством отдельных видов продукции, прямые расходы учитываются на 20 счете. К ним относятся: амортизация ОС, коммунальные расходы (вода, эл.энергия), риэлторские услуги, оценка стоимости, услуги БТИ и др., материальные затраты на содержание и обслуживание помещений и оборудования затраты на оплату труда и страховые взносы:

(тыс.руб.)

Статьи затрат (20 счет)	Сумма расходов за 2024г.	Сумма расходов за 2023г.
Услуги в области права, бухгалтерского учета, секретарских и кадровых услуг	834	739
Услуги по предоставлению жилых помещений в аренду	26 582	20 552
Услуги по предоставлению машиномест в аренду	659	616
Услуги по предоставлению помещений в аренду	117 871	66 389
Итого	145 946	88 296

16. Управленческие и коммерческие расходы

Показываются по строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Учет управленческих и коммерческих расходов ведется обособленно от других затрат. указанные расходы в качестве условно постоянных списываются в дебет счета 90 «Продажи» в периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Статьи затрат (26 счет)	Сумма расходов за 2024г.	Сумма расходов за 2023г.
Амортизация ОС	7 572	7 497
Профуслуги	199	3 529
Содержание автомобилей	2 717	2 753
Затраты на оплату труда и страховые взносы	52 116	32 205
Содержание помещений	814	282
Расходы по программное обеспечение, доступ к интернету	1 101	940
Прочие расходы	367	108
Итого	64 886	47 314

Статьи затрат (44 счет)	Сумма расходов за 2024г.	Сумма расходов за 2023г.
Расходы на рекламу (ненормируемые)	1 590	1 214
Итого	1 590	1 214

17. Расходы на содержание административно-управленческого персонала

К АУП относятся: администрация (директор, заместитель директора), руководители проектов, руководители отделов, экономическая группа и группа бухгалтерского учета.

Вознаграждение основному управленческому персоналу за 2023г. составило 28 662 тыс. руб., в том числе страховые взносы 4 809 тыс.руб.

18. Оценочные обязательства

Общество выявляет и отражает в учете и отчетности оценочные и условные обязательства в соответствии с нормами ПБУ 8/2010.

Оценочное обязательство по неиспользованным отпускам (тыс. руб.):

<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
11 053	8 535	7063

Количество неоплаченных дней отпуска 2 944 календарных дня, срок исполнения обязательства 2025г.

19. Финансовый результат

По результату финансово-хозяйственной деятельности Обществом получен убыток до налогообложения в размере 62 062 тыс.руб. (в налоговом учете прибыль 41 574 тыс.руб.).

Текущий налог на прибыль составил 8 315 тыс.руб., отложенный налог на прибыль, обусловленный возникновением временных разниц в отчетном периоде, составил 10 594 тыс.руб.

Финансовый результат Общества (тыс. руб.):

<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
15 757	-59 603	40 854

Способ определения величины текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Существенное влияние на результат финансово-хозяйственной деятельности за 2024г. оказал колебание курса валют/курсовые разницы в связи с наличием у предприятия займов в евро. Курсовые разницы в 2024г. (разница доходы-расходы) составили -29 431 тыс. руб. (расходы).

20. Учет расчетов по налогу на прибыль

Отложенные налоговые активы в соответствии с ПБУ 18/02 учитываются по дебету счета 09, а в балансе — по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» раздела I «Внеоборотные активы», обязательства — на счете 77 суммы отложенного налога на прибыль, которые увеличивают размер налоговых обязательств, подлежащих перечислению в бюджет в периоде, следующем за отчетным.

Счет учета	Остаток на 31.12.2024г.	Остаток на 31.12.2023г.
09 "Отложенные налоговые активы"	37 224	29 238
77 «Отложенные налоговые обязательства»	0	0

По результату финансово-хозяйственной деятельности за 2024г. Обществом получена прибыль в сумме 14 521 тыс. руб., постоянные разницы в сумме 16 527 тыс. руб., временные разницы в размере 2 707 тыс.руб., общий итог налоговая прибыль в размере 33 755 тыс.руб.

Ставка налога на прибыль составляет 20%, условный доход по налогу на прибыль 2 904 тыс. руб., постоянный налоговый расход 3 847 тыс. руб. Таким образом налог на прибыль составляет 6 751 тыс.руб.

Отложенный налог на счете 09 «Отложенные налоговые активы» по состоянию на 31.12.2024 составил 29 779 тыс.руб. В связи с переходом на ставку налога на прибыль с 20% на 25% произведен пересчет по ставке 25 % (соответствующие изменения внесены в Налоговый кодекс РФ Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ) и составил 37 224 тыс.руб.

21. Чистые активы

Величина чистых активов Общества (тыс. руб.):

<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
108 925	93 168	152 771

Стоимость чистых активов Общества менее величины уставного капитала. На величину чистых активов обусловлено влияние такие факторов как часть убытка, связанного с колебанием курса валюты и рост налоговой нагрузки на собственников коммерческой и жилой недвижимости.

22. События после отчетной даты и непрерывность

Потерь ключевого управленческого персонала не было. У Общества отсутствуют трудности в обеспечении кадровыми ресурсами; отсутствуют проблемы, связанные с несвоевременным погашением кредиторской задолженности.

Специальная военная операция на Украине оказала существенное влияние на многие сферы жизнедеятельности. Турбулентность на рынке недвижимости также является следствием сложной экономической и политической ситуации в стране. Введение санкций сказалось на экономических условиях ведения бизнеса российских компаний по различным направлениям, что, в свою очередь, оказало некоторое влияние на колебание спроса аренды офисных помещений. Общество не может точно и надежно оценить в денежном выражении влиянии данных событий на свое финансовое положение. В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями и проводит оценку их влияния на финансовое положение и ожидаемые финансовые результаты.

Глобальные экономические и политические проблемы не оказали существенного негативного влияния на возможность Общества осуществлять свою деятельность в будущем – в течение 12 месяцев и более после отчетной даты. Недвижимость сдается в аренду как физическим, так и юридическим лицам и Обществу неизвестно о каких-либо событиях или условиях, которые могут обуславливать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно. Общество планирует продолжать свою деятельность, учитывая стабильный спрос на услуги и имеющиеся в распоряжении Общества финансовые и материальные ресурсы.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Условные обязательства и активы у Общества отсутствуют.

Государственная помощь и субсидии Обществу не выдавались.

23. Прочее

У Организации ведутся следующие забалансовые счета: (тыс. руб.)

Счет учета	Остаток на 31.12.2024г.	Остаток на 31.12.2023г.
007 "Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов"	141 553	107 381
008 «Обеспечение обязательств и платежей полученные»	0	0
011 "Основные средства, сданные в аренду"	961 808	961 808

24. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Организации являются:

1. Акционерное общество «Реал Естейт Хоспиталити» Холдинг АГ (Швейцария) (рег.номер 1021-297-62) - единственный участник, владеющий 100 % капитала.
2. ООО «Сибосс девелопмент интернейшнл».

Заемные средства: 2024 2023 2022
371 360 384 672 264 794

Займодавец		Остаток на 31.12.2024	Переоценка валютных остатков (изменения в отчетном периоде 2024г.	Остаток на 31.12.2023
АО «Реал Естейт Хоспиталити» Холдинг АГ	тыс.руб.	371 360	24 188	347 172
EUR	тыс.руб.	371 360	24 188	347 172
	тыс.EUR	3 500	0	3 500
СиБОСС девелопмент интернейшнл	тыс.руб	0		37 500
Итого		371 360	24 188	384 672

В течение 2024 года погашены займы от ООО «СиБОСС девелопмент интернейшнл» в сумме 37 500 тыс.руб., полученные в 2023г.

По займам ежемесячно начисляются проценты по займам в евро (из расчета 6% годовых) и по займам в руб.:

Проценты по займу (Строка 1527 Баланса): 2024 2023 2022
118 833 90 262 52 927

Проценты, начисленные за 2024 год, составляют 210 тыс. евро, что эквивалентно 22 282 тыс. рублей. Проценты в 2024 году не погашались, квалифицируются в бух.отчетности как краткосрочная кредиторская задолженность отдельной строкой (строка 1527 баланса). Дивиденды в 2024г. не выплачивались.

Данные по процентам предоставлены в следующей таблице:

(тыс.руб.)

Займодавец	Остаток на 31.12.2024	Начисление %% в 2024г.	Переоценка валютных остатков по %% в 2024г.	Остаток на 31.12.2023
АО «Реал Естейт Хоспиталити» Холдинг АГ (займы EUR)	118 833	21 120	7 451	90 262
СиБОСС девелопмент интернейшнл (займ в руб.)	0	671	0	0
Итого	118 833	21 791	7 451	90 262

Погашенные проценты по займам за 2024г.

(тыс.руб.)

СиБОСС девелопмент интернейшнл	
№02-04/23 от 19.04.2023	671
Итого	671

25. Вознаграждение основному управленческому персоналу.

Директору Машанину Павлу Александровичу размер вознаграждений, выплаченных за 2024г. составил 12 744 тыс. руб., страховые взносы 2 003 тыс.руб. Долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

Директор _____ Машанин Павел Александрович

«25» марта 2025 года