

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО «РАНИТА» за 2024 год

Данные текстовые пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "Ранита" (далее - «Компания») за 2024 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в *тыс. рублей*. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. Основные сведения о Компании

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Ранита»
Юридический адрес	Российская Федерация, 119571, г. Москва, Ленинский проспект, д. 119 А, 1 этаж
Фактический адрес	Российская Федерация, 119571, г. Москва, Ленинский проспект, д. 119 А, 1 этаж
Телефон	+7 (495) 734-73-08
ИНН/КПП	7706563424/772801001
ОКПО	76002734
ОГРН	1047797063687
ОКВЭД	68.2 - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
Среднесписочная численность компании	2024: 10 чел., 2023: 8 чел., 2022: 5,4 чел.,
Размер уставного капитала	10 тыс. руб.
Размер оплаченного уставного капитала	10 тыс. руб.
Добавочный капитал	4 969 264 тыс. рублей
Учредители и величина доли (в %)	Штрабаг Реал Эстейт ГМБХ - (99%); Компания с ограниченной ответственностью «РЕ Бейтайлигунсхолдинг ГМБХ»- (1%).
Генеральный директор	Ортенберг А. В.

Бухгалтерский учет в период с 01.01.2024 по 31.12.2024 вела специализированная организация - ООО «Штрабаг БРВЦ» в автоматизированном виде с использованием программного обеспечения «АС-400».

2. Краткая характеристика деятельности Компании

ООО «Ранита» - инвестиционно-девелоперская Компания, занимающаяся инвестициями и развитием проектов на рынке коммерческой недвижимости и сдачей в аренду нежилых помещений. Общество имеет в собственности на многофункциональный комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, вл. 119.

3. Существенные способы ведения бухгалтерского учета

Принципы подготовки бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская отчетность сформирована Компанией, исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности, на основании действующих нормативных документов:

- Федерального Закона РФ «О бухгалтерском учете» №402-ФЗ, Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.98 г. № 34н);
- Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (утв. Приказом Минфина РФ от 09 декабря 1998 г. № 60н),
- Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкции по его применению (утв. Приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. № 94н).

Бухгалтерский учет ведется в валюте Российской Федерации в рублях и копейках.

Бухгалтерская отчетность составляется в тысячах рублей.

Информации о фактах неприменения правил бухгалтерского учета, в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовый результат деятельности, с соответствующим обоснованием нет.

4. Основные положения учетной политики

Основные положения учетной политики, действующей в 2024 году.

Основные средства

Актив принимается организацией к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- 2) имеет материально-вещественную форму;
- 3) объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- 4) организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;
- 5) объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

б) стоимость объекта превышает 100 000 рублей за единицу.

Объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости (п. 13 ФСБУ 6/2020). Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Срок полезного использования по основным средствам определяется исходя из:

а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

В случае наличия у одного инвентарного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых отличаются более чем 1 год, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект (п. 10 ФСБУ 6/2020).

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления за плату во временное владение и (или) получение дохода от прироста её стоимости, являются инвестиционной недвижимостью и отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности (п. 11 ФСБУ 6/2020).

Инвестиционная недвижимость оценивается по первоначальной стоимости (п. 13 ФСБУ 6/2020).

Инвестиционная недвижимость не переоценивается (п. 21 ФСБУ 6/2020).

Амортизация по основным средствам всех групп и инвестиционной недвижимости начисляется линейным способом (п. 27, п. 35 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца,

следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета (п. 33 ФСБУ 6/2020).

Материально-производственные запасы

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» (далее ФСБУ 5/2019), утвержденному Приказом МФ РФ от 15.11.2019 г. №180н.

1. В качестве материально-производственных запасов (далее МПЗ) принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- предназначенные для продажи;
- используемые в течение периода не более 12 месяцев или в рамках обычного операционного цикла организации.

Материалы отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости приобретения без использования (пп. 10-12 п. 9 ФСБУ 5/2019). В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

При отпуске материалов в производство и ином их выбытии оценка производится по себестоимости каждой единицы (п. 36 ФСБУ 5/2019).

Порядок формирования доходов

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (согласно Уставу организации и присвоенных кодов статистики):

- подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- сдача внаем собственного недвижимого имущества;
- предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом;

Прочие доходы определяются и классифицируются в соответствии с п. 7 и 9 ПБУ 9/99.

Порядок формирования расходов

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с производством продукции, оказанием услуг, выполнением работ, которые классифицируются на себестоимость и управленческие расходы.

Расходы, относящиеся к административно-управленческим, собираются в течение отчетного периода на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и ежемесячно списываются в дебет счета 90

«Продажи» (Инструкция по применению плана счетов, утв. Приказом Минфина России № 94Н от 31.10.2000).

Прочие расходы определяются и классифицируются в соответствии с ПБУ 10/99.

Отражение в бухгалтерской отчетности прочих доходов и расходов

Прочие доходы и расходы могут показываться в Отчете о финансовых результатах за минусом расходов, относящихся к этим доходам, если (п. 18.2 ПБУ 9/99, п. 21.2 ПБУ 10/99, п. 34 ПБУ 4/99):

- 1) правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение доходов;

доходы и связанные с ними расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности, не являются существенными для характеристики финансового положения организации.

Учет кредитов и займов

Сумма по полученным кредитам и займам принимается организацией к бухгалтерскому учету как кредиторская задолженность в соответствии с условиями кредитного договора (п. 2 ПБУ 15/2008).

Сумма по полученному займу принимается организацией к бухгалтерскому учету как кредиторская задолженность с момента передачи денежных средств по договору займа (п. 1 ст. 807 ГК РФ).

Расходы по полученным займам отражаются в бухучете и отчетности в том периоде, к которому они относятся (п. 6 ПБУ 15/2008).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав прочих расходов равномерно, как правило, независимо от условий предоставления займа (кредита). Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), могут включаться в стоимость инвестиционного актива или в состав прочих расходов исходя из условий предоставления займа (кредита) в том случае, когда такое включение существенно не отличается от равномерного включения (п. 8 ПБУ 15/2008).

Дополнительные расходы, связанные с получением займов, признаются организацией расходами того периода, в котором они произведены, считаются ее прочими расходами и подлежат включению в финансовый результат (п. 8 ПБУ 15/2008).

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную

Согласно п.19 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев.

Резерв по сомнительным долгам

Организация создает резервы сомнительных долгов по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность организации, которая не погашена в течение 365 календарных дней с момента возникновения

обязательства, установленного договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Резерв сомнительных долгов создается на основе результатов проведенной инвентаризации дебиторской задолженности организации. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

При этом дебиторская задолженность в виде авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, по которым в течение 180 календарных дней с момента возникновения обязательства, установленного договором, не были получены соответствующие товары (работы, услуги) и которые не обеспечены соответствующими гарантиями, списывается по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации и относится на финансовые результаты.

Оценочные обязательства

В отчетности отражаются следующие виды оценочных обязательств:

1. оценочное обязательство по неиспользованным отпускам;
2. оценочное обязательство на предстоящую выплату за проведение обязательного аудита;
3. прочие оценочные обязательства, удовлетворяющие критериям п. 4, 5 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Отложенный налог на прибыль

При составлении бухгалтерской отчетности организация отражает в бухгалтерском балансе сумму отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства развернуто (п. 19 ПБУ 18/02).

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

Пересчет стоимости денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам с юридическими и физическими лицами (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), средств на банковских счетах, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату (п. 7 ПБУ 3/2006).

Курс ЦБ РФ на 31 декабря 2024 г. составил:

Доллар США **101,6797** рублей;

Евро **106,1028** рублей.

Курс ЦБ РФ на 31 декабря 2023 г. составил:

Доллар США **89,6883** рублей;

Евро **99,1919** рублей.

Курс ЦБ РФ на 31 декабря 2022 г. составил:

Доллар США **70,3375** рублей;

Евро **75,6553** рублей.

Существенность показателей отчетности и ошибок

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 5 %.

С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

5. Основные средства

Основное назначение введенного в эксплуатацию Бизнес центра - предоставление помещений в аренду за плату. Поэтому в соответствии с абз. 3 п. 5 ПБУ 6/01 здание бизнес-центра отражается в бухгалтерском балансе по строке 1160 "Доходные вложения в материальные ценности". Право собственности на Бизнес центр зарегистрировано 20.04.2016, свидетельство № 77- АС 1177491.

Юридический и фактический адрес 119571, Москва, Ленинский проспект, д. 119А.

6. Финансовые результаты деятельности

Расходы по обычным видам деятельности характеризуются следующим образом.

Себестоимость продаж Компании в 2024 и 2023 г году представлена в таблице:

Наименование расходов	2024 г., тыс. руб.	2023 г., тыс. руб.
Амортизация ОС	(70 019,7)	(87 574,8)
Услуги управляющей компании	(32 885,0)	(35 386,4)
Расходы на электроснабжение здания	(10 406,9)	(8 600,0)
Расходы на отопление здания	(6 216,3)	(5 616,3)
Обслуживание недвижимости	(1 658,1)	(2 682,7)
Отделочные и ремонтные работы	(3 084,2)	(1 837,0)
Расходы на аренду	(104,8)	(209,7)
Малоценное имущество	(456,6)	(252,6)
Услуги связи	(703,9)	(1 033,3)
Прочие расходы	(51,1)	(92,7)
Материальные затраты	-	(11,2)
Налог на имущество	(30 779,9)	(31 584,0)
Итого	(156 366,5)	(174 880,7)

Управленческие расходы Компании в 2024 и 2023 году составили:

Наименование расходов	2024 г., тыс. руб.	2023 г., тыс. руб.
Страхование имущества	(1 193,7)	(1 282,6)
Юридические и консультационные услуги	(3 674,5)	(1 739,1)
Бухгалтерское обслуживание	(1 317,9)	(1 298,0)
Расходы на оплату труда персонала	(19 146,4)	(23 054,6)
Арендные платежи	(4 531,2)	(4 576,4)
Материальные расходы	(40,5)	(47,9)
Курьерские услуги	(25,4)	(19,8)
Транспортные расходы	(8,3)	(0,3)
Расходы на страхование	(86,7)	(89,0)
Прочие расходы	(19,8)	(8,6)
Итого	(30 044,4)	(32 116,3)

В течение 2024 г. и 2023 г. имели место следующие прочие доходы и расходы:

Показатель	2024 г., тыс. руб.	2023 г., тыс. руб.
Прочие доходы	2 686,2	44 029,7
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	147,8	206,7
Штрафные санкции по договорам аренды к получению и проценты за пользование чужими	996,0	43 733,0
Доход от продажи ОС	-	90,0
Страховое возмещение	1 542,4	-
Проценты по кредитам/займам к уплате	(63 423,9)	(67 064,1)
Прочие расходы	(557,7)	(922,2)
Комиссии банка	(283,4)	(371,8)
Пожертвования	(143,2)	(176,9)
Прочие расходы	(131,1)	(373,5)

7. Учет расчетов по налогу на прибыль

Расчет налога на прибыль

Наименование	Тыс. руб.	
	2024	2023
Налог на прибыль:	(11 490)	(4 466)
Текущий налог на прибыль	(5 874)	(3 329)
Отложенный налог на прибыль	(5 616)	(1 137)

8. Привлечение заемных ресурсов

В составе строки 1410 бухгалтерского баланса учтена задолженность компании по Кредитному договору № 2 от 16.09.2020 г. с фирмой «ШТРАБАГ Реал Эстейт Гмбх» со сроком возврата, определяемым моментом востребования займодавцем.

Период	Общая сумма задолженности, тыс. руб.	В т. ч. сумма задолженности по %, тыс. руб.
2024	2 199 118	252 869

Учредители Компании гарантируют поддержку и обеспечение необходимыми финансовыми средствами для оплаты обязательств Компании перед кредиторами.

9. Информация о связанных сторонах

В соответствии с пунктом 9 ПБУ 11/2008 перечень связанных сторон устанавливается Компанией самостоятельно. Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны: Компания «Штрабаг Реал Эстейт ГмбХ» владеет 99% доли в уставном капитале ООО «Ранита», компания «РЕ Бейтайлигунсхолдинг ГМБХ» владеет 1% доли в уставном капитале.

Фирма «STRABAG AG», публичная компания, акции которой торгуются на бирже, владеет 94,80% доли в уставном капитале Компании «Штрабаг Реал Эстейт ГмбХ».

«STRABAG SE» владеет 99,99% акций «STRABAG AG». Структура акционеров «STRABAG SE» в соответствии с данными, раскрытыми «STRABAG SE» на своем корпоративном сайте, представлена четырьмя основными группами акционеров:

- Группа компаний Haselsteiner
- Группа компаний UNIQA
- Группа компаний Raiffeisen-Holding Niederösterreich-Wien
- компания Rasperia Trading Limited

Виды и объем операций со связанными сторонами в 2024, тыс. руб.

Виды операций	Контрагент	Перечислено контрагенту	Приобретено у контрагента
		2024	2024
бухгалтерское сопровождение	ШТРАБАГ БРВЦ ООО	3 440	3 440
аренда оборудования, ТС	ШТРАБАГ АО	3 612	3 607
юридическое сопровождение	СМЛ КОНСТРАКШН СЕРВИСЕС ООО	703	703

В 2024г ООО «Ранита» предоставило займ АО «ШТРАБАГ» в размере 200 000 тыс. руб. Сумма займа отражена по строке 1240 «Финансовые вложения» Раздела II Оборотные активы бухгалтерского баланса.

За 2024г начислено процентов по выданному займу 3 391 тыс. руб.

10. Резервы и оценочные обязательства

Информация о резервах и оценочных обязательствах представлена в таблице в тыс. руб.

Вид оценочного обязательства	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Резерв на аудит	230,0	220,0	220,0
Резерв на отпускные	334,8	95,5	-
Резерв на выплату выходного пособия	13 400,0	13 966,7	9 103,4
Итого:	13 964,8	14 282,2	9 323,4

Резерв на аудит рассчитывался из стоимости услуг аудита по заключенному договору по проведению аудита.

11. Прекращаемая деятельность

Прекращение деятельности Компании не ожидается.

12. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Компания подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Компании. Компания подвержена финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным рискам. Компания не исключает возможности быть подверженным рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Руководство Компании контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Компании, анализирует и проводит политику управления рисками.

13. Прочие сведения

Чистые активы Общества по состоянию на:

- 31 декабря 2024 г. составили 314 288 тыс. руб.
- 31 декабря 2023 г. составили 302 846 тыс. руб.
- 31 декабря 2022 г. составили 321 445 тыс. руб.;

Компания планирует увеличение площади, предоставленных в аренду помещений в многофункциональном комплексе, в результате заключения договоров с новыми Арендаторами, что позволит увеличить прибыль Общества в будущих периодах.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Общество не имеет каких-либо судебных, претензионных и иных споров, являющихся важными для оценки его экономического

положения.

14. Природоохранные мероприятия

Общество не нарушает природоохранное законодательство.

Генеральный директор

Ортенберг А. В.