П О Я С Н Е Н И Я
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью «Палакарт» за 2024 год

Сведения об организации

1.	Дата Регистрации организации	Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 010104336 выдано 12.02.2007г. Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве
4.	Юридический адрес организации	117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 14, корп. 3, оф.2
5.	Уставной капитал организации в соответствии с учредительными документами	5000 тыс. руб. – 100% собственность ООО «Инвест АГ»
6.	Основной вид деятельности организации	Код по ОКВЭД ред.2: 68.2 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
8.	Списочная численность работающих за отчетный год	2 человека

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Палакарт» является собственником нежилого помещения в здании бизнес-центра по адресу г. Москва, ул. Кржижановского, д. 14, корп.3, осуществляющим в установленном законодательством порядке следующие виды деятельности:

- Сдача в аренду недвижимого имущества;
- Эксплуатация недвижимого имущества;
- Производство общестроительных работ;
- Иные виды деятельности, не запрещенные законодательством.

Общество зарегистрировано 12 февраля 2007 г. Свидетельство о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц серия 77 № 010104336 от 12.02.2007г. выдано Министерством Российской Федерации по налогам и сборам. Регистрационный номер 1077746330683.

Адрес: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, 14, 3, 2

тел.: +7 (495) 744-56-11; info@ferro-estate.ru.

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2024 г. – 2 человека, на 31 декабря 2023г. -2 человека, на 31 декабря 2022 года - 3 человека;

В соответствии с п. 8.1 Устава ООО «Палакарт» высшим органом управления Общества является единственный участник ООО «Инвест АГ» 100% с 04.10.2019г. В соответствии с п. 8.2 Устава ООО «Палакарт» руководство текущей деятельностью Общества осуществляет Генеральный директор.

Ревизионная комиссия в Обществе не создается.

В составе Общества обособленные подразделения, филиалы и представительства отсутствуют.

2. Основные положения учетной политики

При ведении бухгалтерского учета Организация руководствовалась Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34-н и иными нормативными и правовыми актами по бухгалтерскому учету,

Бухгалтерская отчетность Организации сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (кроме случаев, когда Организация допустила при формировании бухгалтерской отчетности отступления от этих правил), а также Положения об учетной политике ООО «Палакарт», утвержденного приказом ООО «Палакарт» от 09.01.2018г. №1/УП, (с учетом изменений в учетную политику, утвержденного Приказом № 2/УП от 31.12.2020 г. и Приказом № 3/УП от 31.12.2021г.)

В частности:

- Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.11 № 402-ФЗ;
- Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (приказ МФ РФ от 29.07.98 № 34н в редакции от 24.12.2010 г.);
- ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» (в ред. Приказов Минфина РФ от 18.09.2006 N 115н, от 08.11.2010 N 142н);
- Приказа МФ РФ от 02.07.2010г. №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» в редакции от 04.12.2012г.;
- Приказа МФ РФ от 31.10.00г.№ 94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и инструкции по его применению» в редакции от 08.11.2010г.

Числовые показатели, представленные в бухгалтерской отчетности, и пояснениях к бухгалтерской отчетности измеряются в тыс. руб.

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта 1С.

3. Принципы формирования учетной политики:

3.1 Изменения учетной политики – это изменение способов ведения бухгалтерского учета.

Учетная политика может быть изменена только в случае, если изменение:

- требуется в соответствии с ФСБУ;
- применение нового способа ведения бухгалтерского учета приведет к более достоверному отражению событий и сделок в бухгалтерской отчетности Общества.
- Следующие действия не являются изменениями в учетной политике:
- принятие учетной политики для событий или операций, отличающихся по существу от ранее происходивших событий или операций;
- принятие новой учетной политики для событий или операций, которые были несущественными ранее.

Изменение в учетной политике применяется перспективно.

Любая полученная корректировка должна представляться в отчетности как корректировка сальдо каждого затронутого данным изменением компонента капитала за самый ранний из представленных периодов и другие сравнительные данные, раскрытые за каждый из представленных предыдущих периодов, как если бы новая учетная политика применялась всегда. Сравнительная информация должна пересчитываться, если это практически осуществимо.

При неосуществимости корректировок предыдущих периодов производится пересмотр входящих остатков за самый ранний период, когда это представляется возможным.

3.2 Раскрытие информации об изменении учетной политики

Если первоначальное применение какого-либо ФСБУ оказывает влияние на текущий или предыдущий период, или могло бы оказывать влияние на будущие периоды, но сумма корректировки не поддается обоснованному определению, то Общество раскрывает в пояснительной записке к отчетности:

- название нового ФСБУ;
- каким образом отражено изменение учетной политики ретроспективно или в соответствии со специальными переходными положениями;
- описание переходных положений и как они могут повлиять на будущие периоды (если применимо);
- для текущего и для каждого из представленных предыдущих периодов сумму корректировки для каждой затронутой статьи финансовой отчетности (если применимо):
- сумма корректировки, относящейся к периодам, предшествующим представленным (если применимо).

3.3 Описание основных моментов учетной политики

Нематериальные активы

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

В целях контроля за наличием и движением результатов интеллектуальной деятельности и средствами индивидуализации, на которые у организации имеются исключительные права, но которые не соответствуют критериям п. 4 ФСБУ 14/2022 для признания в качестве НМА, их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

Основные средства

Учет основных средств осуществляется Обществом согласно «Положения по бухгалтерскому учету основных средств» ФСБУ 6/2020, утв. Приказом Минфина России

от 17.09.2020 N 204н. а также рекомендации Р-100/2019-КпР «Реализация требования рациональности».

Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств» отражаются без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному 2023 году за счет единовременной корректировки балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода.

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

- объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд либо для предоставления за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;

- объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев,

- не предполагается последующая перепродажа данного объекта,

- объект способен приносить экономические выгоды (доход) в будущем.

В составе основных средств Общества отражены земельные участки, здания, машины, оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью до 100 тыс. руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов.

Объекты основных средств приняты по фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление).

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

В случае уточнения срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации имеет место изменение оценочных значений. Возникшие в связи с этим корректировки (начисление амортизации исходя из нового срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации) отражаются в бухгалтерском учете перспективно.

На балансе Общества учитываются здание, относящаяся к инвестиционной недвижимости. Общество с 2022г. в соответствии с ФСБУ 6/2020 и Приказом об утвержденной Учетной политики приняло решение учитывать инвестиционную недвижимость по Первоначальной стоимости с применением начисления амортизации.

Учет запасов

Информация по учету Запасов в бухгалтерском балансе сформирована согласно пп.58-65 "Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации", утв. Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н.

Учет материально-производственных запасов осуществляется Обществом согласно Положения по бухгалтерскому учету "Учет материально-производственных запасов" ФСБУ 5/2019", утв. Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

В качестве МПЗ к учету принимается имущество, отвечающее требованиям ФСБУ 5/2019.

Запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение. При отпуске сырья и материалов в производство и ином выбытии их оценка производилась по средней стоимости.

Бухгалтерский учет аренды

Общество признает предмет аренды в качестве права пользования активом и признает обязательством по аренде только когда срок аренды превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды и рыночная стоимость предмета аренды без учета износа превышает 300 тыс. руб. с учетом условий, установленных ФСБУ 25/2018.

Финансовые вложения

Учет финансовых вложений осуществляется Обществом согласно "Положения по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02", утв. приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н .

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости.

Согласно раздела 6 ПБУ 19/02 Общество осуществляет анализ стоимости финансовых вложений и результате которого создается резерв обесценения финансовых вложений. Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений. В этом случае на основе расчета организации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, равная разнице между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

Размещение свободных оборотных средств на депозитных счетах в банках отражается в составе денежных средств. Остаток по депозитным счетам в балансе отражается в составе статьи 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

Признание доходов и расходов

Порядок формирования доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности (выручка от реализации);
- прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности признаются:

- доходы от выполнения работ/оказания услуг;
- доходы от продажи товаров.

Прочими доходами признаются:

- доходы от участия в уставных капиталах других организаций;
- начисленные проценты по предоставленным кредитам, займам, депозитам;
- доходы от переоценки финансовых вложений;
- доходы, полученные в результате совместной деятельности (по договору простого товарищества);
- поступления от продажи основных средств;
- поступления от продажи иностранной валюты;
- доходы от продажи финансовых вложений;
- доходы от продажи дебиторской задолженности (по договору уступки права требования);
- активы, полученные безвозмездно;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.);
- доходы от списания кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- суммы, погашенные должником по ранее списанной дебиторской задолженности;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

Порядок формирования расходов

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н.

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

расходы по обычным видам деятельности;

прочие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности относятся расходы, относящиеся к доходам по обычным видам деятельности.

К прочим расходам относятся расходы, связанные с прочими доходами.

Учет затрат на производство работ и услуг ведется с подразделением на прямые, собираемые по дебету счетов 20 «Основное производство» и косвенные, отражаемые по дебету счета 26 Управленческие (Общехозяйственные расходы).

Расходы, понесенные Обществом за отчетный период, учитываются при формировании финансового результата в полной сумме и не образуют остаток незавершенного производства.

Затраты на управленческие расходы отражаются в том отчетном периоде, к которому они относятся, независимо от срока оплаты и списываются на финансовые результаты полностью в отчетном году их признания в качестве расходов на обычные виды деятельности (выручка от реализации).

Определение уровня существенности

Показатель считается существенным, если его отсутствие или искажение в бухгалтерской (финансовой) отчетности может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. При этом размер и характер показателя или их сочетание могут быть определяющими факторами.

Уровень существенности – предельное значение искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности, начиная с которой пользователь этой отчетности перестанет быть в состоянии делать на ее основе правильные выводы и принимать правильные экономические решения.

Существенность определяется Обществом для целей:

- исправления ошибок;
- оценки последствий изменения учетной политики;
- раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Оценка существенности производится из расчетного показателя, называемого порогом существенности.

4. Операции в иностранных валютах

Кредиты и займы, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерском учете в рублях РФ в сумме пересчета по официальному курсу ЦБ РФ либо по курсу, установленному договором, действующему на дату возникновения обязательства.

Обязательства по кредитам и займам, выраженные в иностранной валюте, подлежат пересчету. Пересчет обязательств производится на каждую отчетную дату и дату совершения операций, к которым относятся:

-дата оплаты процентов по кредиту (займу);

-дата возврата кредита (займа);

-дата частичного погашения обязательств по кредиту (займу);

-иная дата совершения операции с обязательствами по кредитам и займам, выраженным в иностранной валюте.

Курсовые разницы от пересчета обязательств по кредитам и займам, выраженным в иностранной валюте, включаются в состав прочих доходов или расходов.

5. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

Выданные займы третьим лицам отражаются в составе Финансовых вложений.

В зависимости от срока предоставленных займов отражаются в бухгалтерской отчетности, либо по строке 1170 «Финансовые вложения» в составе «Внеоборотных активов», либо по строке 1240 «Финансовые вложения» в составе «Оборотных активов».

Привлеченные займы и кредиты в зависимости от срока отражаются в бухгалтерской отчетности в разделе «Долгосрочных обязательств» строка 1410 «Заемные средства» либо в разделе «Краткосрочные обязательства» по строке 1510 «Заемные средства».

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, отражаются в составе краткосрочных обязательств если срок погашения данной задолженности по условиям договора составляет 1 год и менее. Задолженность со сроком погашения более 1 года отражается в балансе в составе долгосрочной задолженности.

Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

1. Нематериальные активы

В регистрах учета нематериальные активы отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2024; 31.12.2023 и на 31.12.2022 нематериальные активы у Общества отсутствуют.

2. Основные средства

Учет основных средств и капитальных вложений 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

Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на осуществление капитальных вложений, учитываются в составе авансов выданных.

В составе основных средств отражены здания, машины, оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью до 100 тыс. руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов.

Объекты основных средств приняты по фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление).

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Общество рассчитывает амортизацию линейным способом.

Срок полезного использования определяется на момент принятия к учету как период, в течение которого его использование будет приносить экономические выгоды. Срок устанавливается в месяцах.

В составе Основных средств по строке 1150 «Основные средства» отражены офисное оборудование и другие виды ОС.

Динамика изменений строки 1150 «Основные средства»:

№ п/п	Наименование показателей	Сумма в тыс.руб.			Изменения в абсолютных величинах за 2024 г. (гр.3-гр.4)
		на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022	
1	2	3	4	5	6
1	**Основные средства**	**142**	**242**	**429**	**-100**

В составе стоки 1160 «Доходных вложений» отражены основные средства следующих групп: Здание, Инженерные системы в составе здания.

Динамика изменений строки 1160 Доходные вложения:

№ п/п	Наименование показателей	Сумма в тыс.руб.			Изменения в абсолютных величинах за 2024 г. (гр.3-гр.4)
		на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022	
1	2	3	4	5	6
1	**Доходные вложения**	**1 586 294**	**1 721 606**	**1 859 194**	**-135 412**

Изменения в 2022-2024 г. возникли в результате амортизации.

Информация о наличии и движении основных средств, доходных вложений и незавершенных капитальных вложений, а также ином использовании основных средств представлена в табличной форме в разделе 2 «Основные средства» Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

На балансе Общества учитываются здание, относящаяся к инвестиционной недвижимости. Общество учитывает с 2022г. инвестиционную недвижимость по первоначальной стоимости с начислением амортизации.

Объект инвестиционной недвижимости:

Нежилое помещение по адресу: ул. Кржижановского, д.14, корп.3
Инвентарный номер: 00000001
Дата принятия к учету: 27.08.2007

руб.

Показатели	Стоимость Здания (сч. 03)
1.Остаточная стоимость на 31.12.2022 г.	1 831 388 281,52
2. Остаточная стоимость на 31.12.2023 г.	1 698 998 767,16
3. Остаточная стоимость на 31.12.2024 г.	1 566 609 252,80

Информация о наличии и движении основных средств и незавершенных капитальных вложений, а также ином использовании основных средств представлена в табличной форме в разделе 2 «Основные средства» Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3. Финансовые вложения

Динамика стр. 1170 Долгосрочные финансовые вложения

№ п/п	Наименование показателей	Сумма в тыс.руб.			Изменения в абсолютных величинах за 2024 г. (гр.3-гр.4)
		на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022	
1	2	3	4	5	6
1	Финансовые вложения	68700	68700	1121674	-

Динамика стр. 1240 Краткосрочные финансовые вложения

№ п/п	Наименование показателей	Сумма в тыс.руб.			Изменения в абсолютных величинах за 2024 г. (гр.3-гр.4)
		на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022	
1	2	3	4	5	6
1	Финансовые вложения	0	1121674	0	-1121674

Информация о наличии и движении финансовых вложений представлена в табличной форме в разделе 3 «Финансовые вложения» Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4. Запасы

Информация о наличии и движении Запасов представлена в табличной форме в разделе 4 «Запасы» Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5. Незавершенное производство

Расходы, понесенные Обществом за отчетный период, учитываются при формировании финансового результата в полной сумме и не образуют остаток незавершенного производства. Оборот НЗП отражен в разделе 4 «Запасы» Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

6. Дебиторская задолженность

Информация по учету Дебиторской задолженности в бухгалтерском балансе сформирована согласно пп.73-78 "Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации", утв. Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н. Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются каждой стороной в своей строке бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из бухгалтерских записей и признаваемых ею правильными.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Расшифровка движения и остатков дебиторской задолженности приведена в приложении 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» в разрезе долгосрочной и краткосрочной:

тыс. руб.

№	Наименование	Сумма на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Сумма на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Сумма на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Доля, на 31.12.2024
1	Покупатели и заказчики	4168	3383	3442	0,01
2.	Покупатель ОС	217935	217935	217935	0,70
3	Авансы выданные	6932	9149	3738	0,02
4	Проценты по выданным займам	82911	572629	516546	0,27
	Итого:	311947	803097	741662	1

На 31.12.2023 г. у Общества имелась просроченная дебиторская задолженность по выданному контрагенту авансу на общую сумму 1 161 тыс. руб. На данную сумму Обществом был создан Резерв по сомнительным долгам. В бухгалтерской отчетности

дебиторская задолженность на 31.12.2023 г. показана с учетом созданного резерва. В 2024 г. в связи с истечением установленного срока исковой давности на основании Приказа б/н от 31.08.2024 г. данная задолженность была списана, резерв восстановлен. Задолженность отражена на забалансовом счете 007.

По состоянию на 31.12.2024 г. вся задолженность текущая, просроченной задолженности нет.

8. Кредиторская задолженность

Расшифровка краткосрочной кредиторской задолженности по строке 1520 Бухгалтерского баланса:

тыс. руб.

№	Наименование	Сумма на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Сумма на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Сумма на 31.12.2022, тыс. руб.	Доля показателей в общей сумме строки на 31.12.2024г.
1	Поставщики и подрядчики	4972	738	11 163	0,05
2	Авансы полученные	61786	55515	43 468	0,61
3	Налоги и сборы	24058	17866	11 906	0,24
4	Прочие	10923	10923	87	0,1
	Итого:	101740	85042	66 624	1

Расшифровка движения и остатков кредиторской задолженности приведена в приложении 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» в разрезе долгосрочной и краткосрочной. В составе Краткосрочной кредиторской задолженности отражены все обеспечительные платежи, полученные от арендаторов, независимо от сроков действия договоров аренды.

9. Права пользования активом (применение ФСБУ 25/2018 «Учет аренды»).

У Общества имеются права пользования земельным участком (аренда) у Департамента городского имущества города Москвы. Общая приведенная стоимость арендованного имущества составляет 23 057,4 тыс.руб. Стоимость права равна сумме обязательства по аренде и платежей, по состоянию на 31.12.2024 г. составляет 18 836 тыс.руб., обязательства по аренде отражены по строке 1450 баланса в составе прочих обязательств . Срок полезного использования равен сроку аренды.

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Общество использует ставку привлечения заемных средств на дату начала аренды, поскольку ставка дисконтирования, заложенная в договорах аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды осуществляется переоценка обязательств по аренде в случае модификации, изменения срока аренды, изменения арендных платежей.

Ставка дисконтирования определена как средневзвешенная процентная ставка, по которой Общество могло бы привлечь заемные денежные средства в рублях на срок, сопоставимый со сроком аренды (по данным Банка России с учетом кредитного рейтинга Общества), и составляет 10,7% годовых.

Сумма процентов, начисленных на задолженность по арендным обязательствам, отнесенная в состав прочих расходов 2024г. составила 2 070,15 тыс. руб.

Информация по объекту аренды	Ставка дисконтирования	Стоимость арендованного имущества по приведенной стоимости на 31.12.2024	Обязательства по аренде на 31.12.2024
Департамент городского имущества г. Москвы/ Аренда земельного участка 77:06:004001:178 Срок аренды до 20.03.2033 г. Дог. аренды № М-06-030732 от 17.06.09 г. (ул. Кржижановского, 14, корп.3)	10,70%	23 057 437,97	18 836 430,95
		23 057 437,97	**18 836 430,95**

По данному договору аренды переменные арендные платежи отсутствуют.

Затраты, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях, отсутствуют.

Информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде.

В связи с пересмотром стоимости арендной платы на землю было принято решение о пересмотре стоимости арендованного имущества на 01.01.2023г. Изменение стоимости отражена за счет прочих расходов текущего периода. На 01.01.2024 г. пересмотра стоимости не было.

У Общества отсутствует аренда по договорам, предусматривающим выкуп имущества или другие условия, из-за которых связанные с ним выгоды и риски переходят к арендатору (финансовая аренда). Все арендные договоры и обязательства, имеющиеся у Общества, относятся к операционной аренде. Имущество, переданное в операционную аренду, учитывается на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

Арендная плата учитывается в составе доходов от продаж, как основной вид деятельности.

Общество не определяло право пользования активом и обязательства по договорам аренды, срок аренды по которым не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.

10. Эквиваленты денежных средств.

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до 28 дней.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Общество имеет 5 рублевых и 1 валютный счет, в том числе 2 рублевых залоговых счета для обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору.

Заблокированных счетов и кредиторской задолженности, находящейся в банке на картотеке, Общество не имеет.

Остаток денежных средств Общества по состоянию на 31.12.2024 г. составляет 35557,98 тыс. руб. в т.ч.:

на расчетных счетах в банках — 17 254,90 тыс. руб.;

на депозитных счетах – 18 300,00 тыс.руб.;

в кассе – 3 тыс. руб.

11. Оценочные обязательства

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает оценочные обязательства по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков работниками.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков работниками на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника с учетом страховых взносов.

Информация по раскрытию оценочных обязательств приведена в разделе 7 «Оценочные обязательства» Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация по оценочным обязательствам отражена в строке 1540 Бухгалтерского баланса. Сумма оценочного обязательства на 31.12.2024 г. составила 4 478 тыс.руб.; на 31.12.2023 г. составила 37 тыс. руб.; на 31.12.2022 г – 26 тыс.руб.

12. Резервы по сомнительным долгам

Общество в бухгалтерском учете создает резерв по сомнительным долгам.

Информация о резервах по сомнительным долгам изложена в п.6 «Дебиторская задолженность» данной пояснительной записки.

13. Кредиты и займы полученные

Бухгалтерский учет займов и кредитов осуществляется в соответствии с "Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой, согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев после отчетной даты) и долгосрочную (срок погашения по которой, по условиям договора, превышает 12 месяцев после отчетной даты). Согласно п. 73 Положения по полученным займам и кредитам задолженность показывается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов.

Информация о наличии и движении долгосрочных и краткосрочных обязательств в части полученных и выданных займов представлена в табличной форме 5.3 в разделе 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год.

Динамика стр. 1410 Заемные средства в части заемных средств, полученных от Кредитной организации

№ п/п	Наименование показателей	Сумма в тыс.руб.			Изменения в абсолютных величинах за 2024 г. (гр.3-гр.4)
		на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022	
1	2	3	4	5	6
1	Банковский кредит	1154195	1206427	1255585	-52232

Кредитным соглашением для Общества установлена ставка по кредиту в размере ставки рефинансирования ЦБ РФ, увеличенная на 2,5%.

Всего сумма начисленных процентов по кредитам за 2024 год составила 234573 тыс. руб. и отражена по строке 2330 «Проценты к уплате».

14. Обеспечения выданные.

Обществом в рамках Кредитного соглашения в качестве обеспечения обязательства по погашению кредитов, полученных в Кредитной организации в г. Москве, передано имущество (здание и земельный участок), право аренды земельного участка под зданием и вексель с бланковым индосаментом. Оценочная стоимость заложенного имущества

полностью обеспечивает исполнение обязательств по кредиту. Данное обязательство отражено на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» в размере 1 438 911 тыс.руб..

15. Финансово - хозяйственная деятельность Общества.

Признание доходов и расходов.

Доходы общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается по методу начисления. Доходы от предоставления активов Общества в аренду относятся к доходам от обычных видов деятельности.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Прочие доходы и расходы отражаются в отчете о финансовых результатах развернуто.

Доходы и расходы от обычных видов деятельности.

В 2022-2024 гг Общество осуществляло деятельность по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества, доходы по которой составили 404427,99 тыс. руб. в 2024г., что на 11,92 % больше предыдущего периода и отражены Обществом как доходы от обычных видов деятельности.

Расходы по содержанию недвижимого имущества:

- амортизация в 2024 г. составила - 133262,09 тыс. руб.,

- амортизация в 2023 г. составила – 133313,12 тыс. руб.,

- управленческие расходы в 2024 г. составили – 88441,22 тыс. руб.

- управленческие расходы в 2023 г. составили – 68924,65 тыс. руб.

В состав управленческих расходов включены: налог на имущество с кадастровой стоимости, расходы на управляющую компанию, расходы на содержание офиса, связь, ПО, интернет, прочие услуги, заработная плата и страховые взносы.

К прочим доходам строка 2340 Отчета о финансовых результатах отнесены:

в 2024 году в сумме 83259,8 тыс. руб.:

- доход от операции по уступке права требования к дебитору по договору займа,
- неустойка и штрафные санкции, предъявленные арендаторам в рамках договоров аренды

в 2023 году в сумме 79 тыс. руб.:

- курсовые разницы,

- неустойка и штрафные санкции, предъявленные арендаторам в рамках договоров аренды

К прочим расходам строка 2350 Отчета о финансовых результатах отнесены:

в 2024 году в сумме 1715064 тыс. руб.:

- расход от операции по уступке права требования к дебитору по договору займа,
- расчетно-кассовое обслуживание банков
- проценты по арендным обязательствам (по долгосрочным договорам аренды земельных участков)

в 2023 году в сумме 2621 тыс. руб.:

- расчетно-кассовое обслуживание банков
- проценты по арендным обязательствам (по долгосрочным договорам аренды земельных участков)
- курсовые разницы,
- госпошлины за регистрацию договоров аренды и дополнительных соглашений к ним

Доходы и расходы отражаются в отчете о финансовых результатах развернуто.

16. Расходы по налогу на прибыль. Отложенные налоговые разницы

Общество признает отложенные налоговые активы и обязательства в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования вероятности того, что вычитаемая временная разница будет уменьшена или полностью погашена в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы и обязательства равняются величине, определяемой как произведение налогооблагаемых вычитаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую в 2024 году. (20%).

Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете на счете 09 «Отложенные налоговые активы».

Отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском учете на счете 77 «Отложенные налоговые обязательства».

Движение отложенных налоговых активов в 2024 году в тыс.руб.:

Федеральным законом от 12.07.2024г. №176-ФЗ с 01 января 2025 г. повышена общая ставка налога на прибыль с 20% до 25% и изменено ее распределение по бюджетам: в федеральный бюджет – 8 %, в региональный – 17 %.

Согласно п.п.14, 15 ПБУ 18/02 Приложение к Письму Минфина России от 18.12.2024 №07-04-09/1280424 возникшие в связи с пересчетом отложенные налоговые активы Обществом пересчитаны 31.12.2024 и разницы отнесены на счет 99 «Прибыли и убытки».

Величина текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете определяется на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль и отложенных налоговых активов и обязательств. Эта величина соответствует сумме текущего налога по декларации по налогу на прибыль.

Общая сумма вычитаемых временных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода (дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета, составила

в 2024 году в размере 22325 тыс. руб.

в 2023 году в размере 21590,8 тыс. руб.

Вычитаемые временные разницы связаны с различиями в признании в бухгалтерском учете и налогообложении доходов и расходов амортизации ОС, создание резерва по сомнительным долгам, учет арендных обязательств.

Сумма текущего налога на прибыль отражена по стр. 2411 и составляет

за 2024 г. в размере 8149 тыс.руб.

за 2023 г. в размере 25 840,8 тыс. руб.

Финансовый результат (чистая прибыль (убыток)), выявленный за отчетный период, отражен за минусом причитающихся налогов и иных аналогичных обязательных платежей, с учетом разницы между бухгалтерской и налогооблагаемой прибылью отчетного периода, в соответствии с ПБУ 18/2 по принципу отложенного налога.

По состоянию за 2023-2024г г.:

Показатель	**Сумма,** в **тыс. руб.** **2024г.**	**Сумма,** в **тыс. руб.** **2023г.**
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	14183	4251
Отложенный налог на прибыль (сальдо)	22325	21 591
Текущий налог на прибыль	-8142	-25 841
Прочее/ расход от корректировки ОНА и ОНО в связи с изменением налоговой ставки по налогу на прибыль с 01.01.2025	-64370	
Прочее/ доход от корректировки приведенной стоимости актива по причине изменений условий договора	0	497

Обществом в бухгалтерской отчетности ОНА и ОНО показываются сальдировано по стр.1420 «Отложенные налоговые обязательства»

Показатель	на 31.12.2024 г. тыс. руб. до пересчета	на 31.12.2024 г. тыс. руб. после пересчета
ОНА "Оценочные обязательства и резервы"	895,61	1119,51
ОНО " Внеоборотные активы"	258375,53	322969,41
Сальдо строка 1420	257479,92	321849,90

17.Чистая прибыль (убыток)

Размер прибыли от продаж в 2024 г. составил 123351 тыс. руб., что на 12,96% выше, чем в 2023 г.

Размер чистого убытка за 2024 г. составил 1765250 тыс. руб. Убыток получен вследствие операции в рамках договора уступки права требования.

Размер чистой прибыли за 2023 год составил 16 823 тыс. руб, Прибыль от продаж составила 109 198 тыс.руб.

18. Уставный, добавочный и резервный капитал

По стр. 1310 Бухгалтерского баланса отражен Уставный капитал Общества в размере 5 000 тыс. руб..

Уставный капитал Общества в 2022-2024гг не изменялся.

Добавочный капитал в течение 2022- 2024 гг. не изменялся.

Резервный капитал не формировался.

19. Отчет о движении денежных средств

Общество отражает в составе денежных средств и денежных эквивалентов следующие виды активов:

- остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах;

- денежные переводы в пути на отчетную дату;

- высоколиквидные финансовые вложения, которые подвержены незначительному риску изменения стоимости и могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств. К таким вложениям общество, в частности, относит банковские депозиты на срок до месяца. В Отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) общество отражает без учета НДС.

В Отчете о движении денежных средств свернуто отражаются суммы НДС:

- полученные в составе поступлений от покупателей (заказчиков);

- перечисленные в составе платежей поставщикам (подрядчикам);

- уплаченные в бюджетную систему РФ;

- возвращенные из бюджета.

Денежный поток по НДС свернуто отражается по дополнительно введенной строке:

- 4125 «НДС» - в случае превышения суммы НДС, перечисленной поставщикам, подрядчикам и в бюджет, над суммой НДС, которая поступила от покупателей, заказчиков и из бюджета;

- 4114 «НДС» - в случае превышения суммы НДС, поступившей от покупателей, заказчиков и из бюджета, над суммой НДС, которая перечислена поставщикам, подрядчикам и в бюджет.

Оплата налоговых платежей, платежей на обязательное социальное страхование, таможенных платежей включается Обществом в движение денежных средств по текущей деятельности.

Платежи, принимаемые/осуществляемые в иностранной валюте отражаются в отчете о движении денежных средств по курсу ЦБ РФ на день платежа (в 2023 – 2024г. движения денежных средств в валюте не было).

В отчете о движении денежных средств, суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств от поставщиков, суммы поступлений от продажи продукции, товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств осуществленных в адрес покупателей.

Для целей составления отчета о движении денежных средств, существенным признается денежный поток, составляющий 5 и более процентов от общей суммы денежного потока.

20. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах раскрыта в соответствии с ПБУ 11/2008. Связанными сторонами общества в 2024 году являлись:

- ООО «Инвест АГ» ИНН 7730656856- учредитель.

Место нахождения: г. Москва, ул. Дорогомиловская Б., д.14А

Доля в уставном капитале Общества - 100%. Доля оплачена полностью.

Финансовые сделки в 2022-2024 гг. не заключались.

- Ногаева Светлана Владимировна - единоличный исполнительный орган (генеральный директор).

Финансовые операции (выдача займов) в 2023-2024 гг с Ногаевой С.В. не осуществлялись.

- Общество с ограниченной ответственностью "ГК "ФЕРРО-ЭСТЕЙТ" ИНН 7701270544

Место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 55/59, стр. 1, эт. 7, ком. 2.

В 2024 г. Обществу в рамках Договора были оказаны услуги по ведению бухгалтерского учета, кадрового сопровождения, юридические услуги.

- АО «Нижняя Красносельская» ИНН 7727659617

Место нахождения: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д.14, корп.3

Единоличный исполнительный орган - Ногаева Светлана Владимировна .

Обществом в 2023-2024 оказаны услуги по сдаче в аренду офисного помещения по адресу 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д.14, корп.3.

21. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

События, произошедшие после отчетной даты, не оказали существенного влияния на финансовую отчетность Общества.

Общество подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2024 год.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5%. У Общества отсутствуют факты и события, которые могли бы повлиять на корректировку отчетности за 2024 год как и на продолжение деятельности в дальнейшем.

Сохранены контрагенты (основные поставщики) в основной деятельности, сохранены основные заказчики. Сохранены исполняемые договоры. Сохранен штат сотрудников.

22. Информация по сегментам

В соответствии с ПБУ 12/2010 Информация по сегментам формируются на основе анализа источников и характера рисков, связанных с деятельностью Общества, а также прибыли, извлекаемой им, (организационная и управленческая структуры, система внутренней отчетности). В настоящей пояснительной записке для формирования данных по сегментам первичной признана информация по операционным сегментам, а вторичной — по географическим сегментам.

Первичная информация — операционные сегменты

В деятельности Общества могут быть выделены следующие операционные сегменты:

- сдача в аренду находящегося в собственности недвижимого имущества.

Вторичная информация — географические сегменты

Информация по географическому сегменту представляется по местам расположения рынков сбыта (потребителей (покупателей) товаров, работ, услуг).

Местом выполнения работ (оказания услуг) является город Москва.

23. Условные факты хозяйственной деятельности.

Условные факты хозяйственной деятельности по состоянию на 31.12.2022, 31.12.2023 и 31.12.2024 г. отсутствуют.

24. Государственная помощь и целевое финансирование

Общество в течение трех отчетных периодов целевое финансирование и государственную помощь не получало.

25. Прекращение деятельности. Управление рисками. Развитие деятельности

Общество намерено осуществлять свою деятельность в обозримом будущем, у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации в 2025 г..

К Обществу претензий в 2022-2024г не возникало. Судебных исков к Обществу не предъявлено. Общество Ответчиком в судах не выступает.

Руководство Общества выражает уверенность в способности Общества продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципами непрерывности деятельности.

Чистые активы Общества имеют положительное значение. Чистые активы больше уставного капитала.

Данные чистых активов говорят об устойчивом финансовом положении Общества. что соответствует требованиям ст. 14 Закона об обществах с ограниченной ответственностью.

Финансовый риск включает рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочий ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов.

Согласно оценке указанных рисков выявлено, что они не существенны и не влияют на бухгалтерскую отчетность общества.

Кредитные обязательства общества обеспечены залогом имущества и финансовыми вложениями по выданным займам.

Общество осуществляет мониторинг налоговых рисков.

Руководство Общества полагает, что налоговые обязательства полностью отражены в прилагаемой финансовой отчетности. Однако остается риск того, что контролирующие органы займут принципиально иную позицию в отношении вопросов, допускающих возможность неоднозначного толкования законодательства.

В связи с незначительностью штата компании риск потери высококвалифицированных кадров Обществом отсутствует.

26. Прочие сведения

Бухгалтерская отчетность общества ежегодно подлежит проверке аудиторскими организациями, выбираемыми на конкурсной основе. Согласно решения единственного участника на 2024 г для проведения аудита утверждено ООО «БК «БИЛЛИОН», ИНН 7725260922.

_____ Т.С. Ромашова

По доверенности б/н от 02.12.2024 г.

10 февраля 2025 г.