

Общество с ограниченной ответственностью «Волхонка-Офис Лизинг»

119019, Москва г, Волхонка ул, дом № 6, строение 2
ИНН/КПП 7704742139/770401001

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Общество с ограниченной ответственностью «Волхонка-Офис Лизинг»

за 2024 ГОД

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Волхонка-Офис Лизинг»
ИНН 7704742139
КПП 770401001
ОГРН 1097746824042

-Основным видом деятельности Общества является покупка и продажа собственных жилых и нежилых недвижимого имущества, зданий и помещений. ООО «Волхонка-Офис Лизинг» владеет на праве собственности зданием по адресу г.Москва, ул.Волхонка, д.6, стр.2.

- Дата постановки на учет – 22.12.2009г. ИФНС №4, юридический и фактический адрес: г.Москва, ул.Волхонка, д.6, стр.2.

-Уставный капитал – 880 000 000 руб. оплачен денежными средствами на расчетный счет Общества. -.

- Общество не осуществляет виды деятельности, подлежащие лицензированию.

- Численность сотрудников за проверяемый период отсутствует.

- Начисление заработной платы за проверяемый период отсутствует.

- Участник Общества – 100% - ООО «ИЛ-64»,

- Генеральный директор Петухов Никита Сергеевич по Решению Единственного участника №4 от 18.03.2025 г.

До 18.03.2025 г. Полномочия единоличного исполнительного органа исполняло ООО «Балтийская Строительная Компания -Менеджмент» по договору №1-ГД от 09.12.2019 г.

2. Основные положения учетной политики

Учетная политика ООО «Волхонка-Офис Лизинг» утверждена приказом от 22.12.2017. Учет доходов регулируется ПБУ 9/99 «Доходы организации». Учет расходов регулируется ПБУ 10/99 «Расходы организации».

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

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

Бухгалтерский учет займов и кредитов осуществляется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

-краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;

-долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает

12 месяцев.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Организация осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную, когда по условиям договора займа и (или) кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

Учет аренды ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного Приказом Минфина России от 16.10.2018 №208н.

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение за плату во временное пользование имущества, оценивают указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Общество признает право пользования активом и обязательство по аренде на дату предоставления предмета аренды.

- Организация признает предмет аренды в качестве амортизируемого права пользования активом (ППА). ППА учитывается на счете 01 «Основные средства» на выделенном субсчете 01.3 «Арендованное имущество». Стоимость ППА погашается путем начисления амортизации. В составе ППА учтены:
 - Право пользования земельным участком. Срок полезного использования до 09.09.2059г.

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

- Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств (далее ОС), если его стоимость больше 100 тыс. руб. Если его стоимость не превышает установленный лимит, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены, с отражением на забалансовом счете в целях контроля за их сохранностью.
- Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 10% первоначальной стоимости основного средства.
- В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 10% соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.
- В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:
 - здания, строения, помещения;
 - машины и оборудования;
 - компьютерная и прочая офисная техника;
 - мебель;
 - другие виды основных средств.
- Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.
- По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.
- Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с

первого числа с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

- Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.
- Организация проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36. «Обесценение активов».

В соответствии с п.30 ФСБУ 6/2020, Начисление амортизации по основным средствам не приостанавливается (в том числе в случаях простоя или временного прекращения использования основных средств), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость. Сумма амортизации, начисленная за период нахождения объекта ОС на консервации (с месяца, следующего за месяцем перевода ОС на консервацию, по месяц расконсервации включительно) относится в состав прочих расходов, поскольку эти затраты не относятся к производству продукции (выполнению работ, оказанию услуг).

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль Организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Учет временных разниц осуществляется балансовым методом.

Для расчета отложенного налогового актива (ОНА) и отложенного налогового обязательства (ОНО) сравнивается балансовая и налоговая стоимость активов и обязательств.

ОНА признается, когда бухгалтерская стоимость актива меньше налоговой или бухгалтерская величина обязательства больше налоговой (п.14 ПБУ 18/02).

ОНО признается, когда бухгалтерская стоимость актива больше налоговой или бухгалтерская величина обязательства меньше налоговой (п.15 ПБУ 18/02).

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3. Основные показатели деятельности организации

В 2024 году дохода от основной деятельности нет.

Структура внереализационных доходов

Внереализационные доходы	Сумма, руб.
Проценты по депозиту	20 139,49
Отражено восстановление НДС за 4 кв 2021г. по Решению 41 от 15.02.2023 (НДС по которому ранее был отказ ИФНС)	74 640,00
Доход, связанный с пересчетом налога на имущество по причине уменьшения кадастровой стоимости по Решению суда за 2022, 2023гг.	872 142,00
Итого	966 921,49

Структура расходов

Общество несет расходы по содержанию и ремонту объекта недвижимости, в частности услуги Мосводоканала, Мосэнергосбыта и МОЭК.

В соответствии с Законом города Москвы №18 от 30.04.2014г. собственники нежилых зданий, строений, сооружений (помещений в них) обязаны осуществлять содержание и ремонт внешних поверхностей зданий, строений, сооружений (в т.ч. крыш, фасадов, архитектурно-декоративных деталей (элементов) фасадов, входных групп, цоколей, террас).

Статья расхода	Сумма, руб
Аренда земли	1 225 581,36
Водоснабжение и канализация	87 076,43

Имущественные налоги	6 893 734,00
Услуги по договору управления единоличного исполнительного органа	120 000,00
Оспаривание кадастровой стоимости	254 935,13
Обслуживание котельной и тепломеханического оборудования	41 450,00
Охрана	1 260 000,00
Прочие расходы по эксплуатации	35 829,17
Списание материалов	8 925,83
Страхование зданий	1 256 969,97
Затраты на ремонт	6 544 993,67
Теплоснабжение и газоснабжение	572 756,23
Электроэнергия	289 952,74
ИТОГО расходов (строка 2120 Отчета о прибылях и убытках)	18 592 204,53
Процентные расходы (ФСБУ25/2018)	3 631 634,55
Прочие расходы . Расходы на проведение судебной экспертизы по Решению суда от 28.11.2023	549 596,16
Прочие расходы. Штраф ОАТИ	200 000,00
Прочие расходы. Пени по налогам и сборам	14 059,54
Прочие расходы. Расходы на услуги банков	15 360,00
Прочие расходы. Списана дебиторская задолженность в связи с исключением ЮЛ из ЕГРЮЛ 20.10.2023	406 338,00
Амортизация ОС на консервации	17 131 548,35
ИТОГО расходов (строка 2120 Отчета о прибылях и убытках)	21 948 536,60

4. Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности

Дебиторская задолженность (строка 1230 Баланса)

Контрагент	Сумма, руб.
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	964 290,98
Положительное сальдо ЕНС (сч.68.90)	1 312 479,00
ПРОЧИЕ	302 658,56
ИТОГО	2 579 428,54

Кредиторская задолженность (строка 1520 Баланса)

Контрагент	Сумма, руб.
ООО «БСК-Менеджмент»	120 000,00
Филиал № 11 "Горэнергосбыт" ПАО "МОЭК"	137 086,22
ЧОП ЗАПАД ООО	210 000,00
Отражена сумма пересчитанного налога на имущество за 2022, 2023, подлежащая возврату на ЕНС (сч.68.08)	851 296,00
ПРОЧИЕ	235 766,36
ИТОГО	1 554 148,58

5. Заемные средства (строка 1510 Баланса)

Займы, предоставленные Обществу, приведены ниже

Таблица

Наименование	Долгосрочные, тыс. руб.			Краткосрочные, тыс. руб.		
	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Займы организаций, физ.лиц всего:		258 245	242 745	278 000		
в том числе:						
ООО «БСК-Менеджмент»		57 245	46 745	54 500		
ООО «ИЛ-64»		84 000		106 500		
Найвальт М.И.		117 000	117 000	117 000		
ООО «Александровский завод»			79 000			

6. Прочие обязательства

В составе прочих обязательств по строке 1450 баланса отражены долгосрочные обязательства по договору аренды в соответствии с ФСБУ25/2018

Счет	Сальдо на 31.12.2023, тыс.руб.		Сальдо на 31.12.2024, тыс.руб.	
	Дт	Кт	Дт	Кт
Расчеты по аренде, в т.ч.		45 515		45 260
Арендные обязательства		134 036		130 179
Задолженность по арендным платежам	-	-	-	-
Проценты по аренде	88 521		84 919	

В составе прочих обязательств по строке 1550 баланса отражены краткосрочные обязательства по договору аренды в соответствии с ФСБУ25/2018

Счет	Сальдо на 31.12.2023, тыс.руб.		Сальдо на 31.12.2024, тыс.руб.	
	Дт	Кт	Дт	Кт
Расчеты по аренде, в т.ч.		225		255
Арендные обязательства		3 857		3 857
Задолженность по арендным платежам	-	-	-	-
Проценты по аренде	3 632		3 602	

Обязательство по аренде отражено по приведенной стоимости арендных платежей. Она равна номинальной сумме будущих платежей, дисконтированной по усредненному значению ставок по привлекаемым на сопоставимый срок заемным средствам, на момент признания обязательства по аренде -9,65 % при переходе на ФСБУ 25/2018, 8,29%-при изменении условий аренды с 01.01.2023г. Пересмотр фактической стоимости обязательства по аренде в 2024 не производился, изменения суммы арендных платежей не происходило. Ограничения использования предмета аренды договором аренды предусмотрены.

7. Информация для обеспечения сопоставимости данных

В сопоставимые показатели настоящей бухгалтерской отчетности внесены изменения в связи с исправлением ошибки прошлых лет

Бухгалтерская отчетность за 2022 и 2023 год была составлена без применения ФСБУ 25/2018, ФСБУ 6/2020, ФСБУ 18/02. В сопоставимые показатели настоящей бухгалтерской отчетности внесены исправления.

Исправление произведено в соответствии с п. 9 ПБУ 22/2010.

Пересчет сравнительных показателей бухгалтерской отчетности осуществляется путем исправления показателей бухгалтерской отчетности, как если бы ошибка предшествующего отчетного периода никогда не была допущена (ретроспективный пересчет).

Ретроспективный пересчет производится в отношении сравнительных показателей начиная с того предшествующего отчетного периода, представленного в бухгалтерской отчетности за текущий отчетный год, в котором была допущена соответствующая ошибка.

Ретроспективный пересчет отчетности представлен в Таблице

Строки баланса бухгалтерского	Показатели бухгалтерского баланса, тыс.руб.		
		2023	2022
1150	До изменения	724 274	724 274
	После изменения	678 036	690 230
1180	До изменения	-	-
	После изменения	121 976	116 143
1450	До изменения	-	-

	После изменения	45 515	39 621
1550	До изменения	-	-
	После изменения	226	217
1370	До изменения	(438 273)	(424 181)
	После изменения	(435 471)	(409 721)
1420	До изменения	-	-
	После изменения	27 194	27 799

Строки отчета о финансовых результатах	Показатели отчета о прибылях и убытках, тыс.руб.	
		2023
2120-2100-2200	До изменения	(14 175)
	После изменения	(11 529)
2330	До изменения	-
	После изменения	(3 639)
2300	До изменения	(14 092)
	После изменения	(32 188)
2350	До изменения	(65)
	После изменения	(17 168)
2410-2412	До изменения	-
	После изменения	6 438
2400-2500	До изменения	(14 092)
	После изменения	(25 750)

Кроме того, внесены исправления в сопоставимые показатели бухгалтерского баланса связанные с неправильной квалификацией задолженности по заемным обязательствам по срокам погашения. Исправление произведено в соответствии с п. 9 ПБУ 22/2010.

Строки бухгалтерского баланса	Показатели бухгалтерского баланса, тыс.руб.		
		2023	2022
1410	До изменения	-	-
	После изменения	258 245	242 745
1510	До изменения	258 245	242 745
	После изменения	-	-

8. Раскрытие показателей бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО«Волхонка офис-лизинг» за 2024 год составлена в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета. Настоящая бухгалтерская отчетность является исправленной (пересмотренной) и заменяет собой первоначальную от 18.03.2025г. Исправления произведены по следующим строкам бухгалтерского баланса:

Строки Бухгалтерского баланса	Бухгалтерская отчетность, тыс.руб.		Разница, тыс.руб.	Пояснения
	Первоначальная на 18.03.2025	Пересмотренная на 24.03.2025		
1150	724 274	659 707	64 567	Признание Права пользования активами (ППА) и обязательства по аренде на дату предоставления предмета аренды, в соответствии с ФСБУ 25/2018, применение ФСБУ 6/2020, пересчет амортизации по объектам, находящимся на консервации. Формирование отложенных налоговых активов и обязательств в соответствии с
1180	-	161 094	161 094	
1420	-	32 778	32 778	
1450	-	45 260	45 260	
1370	(459 745)	(441 510)	(18 235)	
1550	-	255	255	

Строки Отчета финансовых результатах				
2120	(21 224)	(18 592)	(2 632)	Изменен порядок признания расходов по аренде земли в связи с признанием ППА в соответствии с ФСБУ 25/2018. Отражена амортизация ППА.
2200	(21 224)	(18 592)	(2 632)	
2330		(3 632)	3 632	Изменен порядок признания расходов по аренде земли в связи с признанием ППА в соответствии с ФСБУ 25/2018. Отражены процентные расходы.
2350	(1 214)	(18 317)	17 103	Отражена амортизация по объектам ,находящемся на консервации по ФСБУ6/2020.
2300	(21 471)	(39 574)	18 103	Влияние ФСБУ 25/2018, 6/2020, 18/02 на показатель нераспределенной прибыли
2410	-	33 535	(33 535)	
2412	-	33 535	(33 535)	
2400	(21 471)	(6 039)	(15 432)	
2500	(21 471)	(6 039)	(15 432)	
Строки Отчета об изменении капитала				
3200	469 183	471 985	(2 802)	
3320-3321	(21 471)	(6 039)	(15 432)	
3300	447 711	465 946	(18 235)	

9. Налогообложение

Общество применяет ОСНО и является плательщиком налога на добавленную стоимость, налога на прибыль организаций, налога на имущество.

Для целей начисления налога на прибыль доходы и расходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

10. Информация о налоге на прибыль

В 2023 и 2024 г.г текущий налог на прибыль отсутствует, в связи с отсутствием налоговой базы.

Для целей начисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

Информация о налоге на прибыль

Наименование показателя	2024 год	2023 год
Начисление ОНА	7 681	6 239
Погашение ОНА	(781)	(406)
Списание ОНА	-	-
Начисление ОНО	-	(982)
Погашение ОНО	972	1587
Списание ОНО	-	-
Изменение правил налогообложения, изменение применяемых налоговых ставок с 20% на 25%	25 663	-
Итого отложенный налог на прибыль	33 535	6 438
Текущий налог на прибыль	-	-
Налог на прибыль	33 535	6 438

Взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения

(тыс. руб.)

Наименование показателя	2024 год	2023 год
Применяемая налоговая ставка	20%	20%
Прибыль (убыток) до налогообложения	(39 574)	(32 188)
Условные доходы (расходы) по налогу на прибыль	7 915	6 438
Постоянный налоговый расход (доход)	(43)	-
Эффект от изменения ставки с 20% на 25%	25 663	-
Налог на прибыль	33 535	6 438

11. Связанные стороны

Список связанных сторон по состоянию на 31.12.2024 являются:

- ООО «ИЛ-64», единственный участник Общества, владеет 100 % долей;
- Найвальт М.И., бенефициарный владелец Общества, владеет 99 % доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «ИЛ-64»;
- ООО «БСК Менеджмент», функции единоличного исполнительного органа по договору.

Задолженность по займам, предоставленным Обществу связанными сторонами (Таблица) :

Таблица

Займы Наименование связанной стороны	на 31.12.24, тыс. руб.		на 31.12.23, тыс. руб.	
	Долг основной	%	Долг основной	%
Найвальт М.И.	117 000	-	117 000	-
ООО «ИЛ-64»	106 500	-	84 000	-
ООО «БСК Менеджмент» Договор займа №3/2018-3 от 01.10.2018 (0%), до 31.12.2025	48 500	-	48 500	-
ООО «БСК Менеджмент» Договор займа №1/2018-3 от 05.03.2018 (7,5%), до 31.12.2025	-	6 000	-	8 745
Итого	272 000	6 000	249 500	8 745

Займы выданные Обществу связанными сторонами

Наименование связанной стороны	2024 год, тыс. руб.	2023 год, тыс. руб.
ООО «ИЛ-64»	22 500	84 000
ООО «БСК Менеджмент»	-	10 500
итого	22 500	94 500

Плата связанной стороне за выполнение функций единоличного исполнительного органа

Наименование связанной стороны	2024 год, тыс. руб.	2023 год, тыс. руб.
ООО «БСК Менеджмент»	120	120

Задолженность перед связанной стороной за выполнение функций единоличного исполнительного

органа

Наименование стороны	связанной	На 31.12.2024 года, тыс. руб.	На 31.12.2023 год, тыс. руб.
ООО «БСК Менеджмент»		120	-

12. Влияние факторов экономического и иного характера

В 2024 г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность Общества продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Это обстоятельство, в свою очередь, не может не иметь последствий для Общества.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия в сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

13. События после отчетной даты

Единственным участником Общества - Общество с ограниченной ответственностью «ИЛ-64» было принято Решение от 03.03.2025 о внесении вклада в имущество Общества в денежной форме в размере 280 400 тыс.руб. путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет ООО «Волхонка-офис Лизинг».

Общество расценивает данное событие в качестве некорректирующего события после отчетного периода.

14. Применимость допущения способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно

Бухгалтерская отчетность ООО "Волхонка офис лизинг" подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Чистые активы общества меньше уставного капитала на 414 054 тыс. руб., 408 016 тыс. руб., 382 264 тыс. руб., по состоянию на 31 декабря 2024, 2023 и 2022 годов соответственно.

После отчетной даты участником Общества принято решение по увеличению стоимости чистых активов путем внесения вклада в имущество Общества. Руководство Общества планирует погасить долговые обязательства. Как следствие руководство считает возможным применить допущение способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно при составлении настоящей годовой бухгалтерской отчетности.

Генеральный директор

28.03.2025г.



Н.С. Петухов