

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)  
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе:	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
В том числе:	5121	-	-	-

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

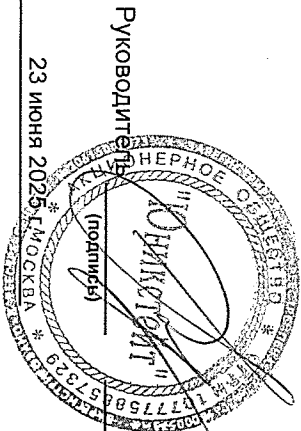
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло	часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-

## 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
В том числе:							
	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	1 287	-	-	-	1 287
	5190	за 2023г.	1 287	-	-	-	1 287
В том числе:							
Бренд "Бенефис"	5181	за 2024г.	1 287	-	-	-	1 287
	5191	за 2023г.	1 287	-	-	-	1 287



Руководитель  
 (подпись)  
 Глаголева Наталья  
 Вячеславовна  
 (расшифровка подписи)

23 июня 2025г. Москва

## 2. Основные средства

## 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	выбыло объектов	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	31 878	(16 393)	324 660	(523)	(523)	(5 289)	-	-	-	-	356 528	(21 682)
	5210	за 2023г.	33 061	(13 867)	-	(1 183)	21	(2 548)	-	1 561	(2 413)	-	31 878	(16 393)
в том числе:														
	Машинны и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2024г.	9 724	(5 073)	5 075	(523)	523	(1 452)	-	-	-	14 276	(6 932)
	5211	за 2023г.	9 346	(6 499)	-	(1 183)	21	(1 009)	-	1 561	(2 413)	-	9 724	(5 073)
Офисное оборудование	5202	за 2024г.	111	(53)	-	-	-	(53)	-	-	-	-	111	(82)
	5212	за 2023г.	111	(53)	-	-	-	(53)	-	-	-	-	111	(107)
Другие виды основных средств	5203	за 2024г.	15 070	(6 181)	-	-	-	(1 512)	-	-	-	-	15 070	(7 693)
	5213	за 2023г.	16 253	(5 165)	-	1 183	86	(1 016)	-	-	-	-	15 070	(6 181)
Сооружения	5204	за 2024г.	-	-	149 083	-	-	(2 485)	-	-	-	-	149 083	(2 485)
	5214	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	727 523	(350 575)	-	-	-	(26 593)	-	-	-	-	727 523	(377 168)
	5230	за 2023г.	727 523	(323 945)	-	-	-	(26 630)	-	-	-	-	727 523	(350 575)
в том числе:														
	Здания	5221	за 2024г.	727 523	(347 971)	-	-	-	(26 593)	-	-	-	727 523	(374 564)
	5231	за 2023г.	727 523	(323 945)	-	-	-	(26 630)	-	-	-	-	727 523	(350 575)

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость		
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	313 560	-	-	(274 464)	39 096	
	5250	за 2023г.	38 160	275 400	-	-	313 560	
В том числе:								
Система телевизионного наблюдения ОП Домодедово	5241	за 2024г.	-	1 661	-	(1 661)	-	
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-	
Услуги разработки проекта	5242	за 2024г.	169	-	169	-	-	
	5252	за 2023г.	-	-	-	-	169	
Уличное освещение ОПД	5243	за 2024г.	-	1 105	-	-	1 105	
	5253	за 2023г.	-	-	-	-	-	
Здание Москва, Катюкова ул. 18	5244	за 2024г.	37 940	-	-	-	37 940	
	5254	за 2023г.	-	37 940	-	-	37 940	
Компрессор полугерметичный винтовой ОП Домодедово	5245	за 2024г.	-	1 238	-	(1 238)	-	
	5255	за 2023г.	-	-	-	-	-	
Противопожарная сигнализация ОП Домодедово	5246	за 2024г.	-	2 554	-	(2 554)	-	
	5256	за 2023г.	-	-	-	-	-	
Холодильно-складской комплекс: Сооружение по адресу МО г.Домодедово, мкр. Северный, ш.Каширское, д.	5247	за 2024г.	-	149 083	-	(149 083)	-	
	5257	за 2023г.	-	-	-	-	-	
Земельный участок Домодедово кад. номер: 50:28:0010104:2	5248	за 2024г.	-	-	-	(122 400)	-	
	5258	за 2023г.	-	-	-	-	-	
Прочие приобретение внеоборотных активов	5249	за 2024г.	51	-	-	-	51	
	5259	за 2023г.	51	-	-	-	51	

## 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2024г.		за 2023г.	
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
В том числе:					
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-	-
В том числе:	5271	-	-	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	301 804	388 954
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	5 108	11 554
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически использованные, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. др.)	5286	-	1 141 102	1 141 102
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	122 400	-
	5288	-	-	-

23 июня 2025г.



Руководитель

Глаголева Наталья  
Вячеславовна  
(расшифровка подписи)

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

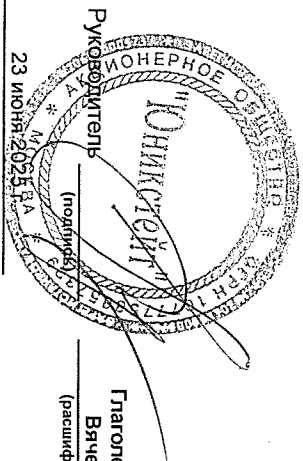
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)	накоплен-ная коррек-тировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накоплен-ная коррек-тировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	93 583	-	106 400	(93 583)	-	-	-	106 400	-
	5311	за 2023г.	200 146	-	-	(100 873)	(10 979)	5 289	-	93 583	-
В том числе:											
предоставленные займы	5302	за 2024г.	93 583	-	106 400	(93 583)	-	-	-	106 400	-
	5312	за 2023г.	200 146	-	-	(100 873)	(10 979)	-	-	93 583	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	72 690	-	109 913	(70 900)	-	-	-	111 703	-
	5315	за 2023г.	-	-	38 000	-	34 690	-	-	72 690	-
В том числе:											
предоставленные займы	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
краткосрочные	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	166 273	-	216 313	(164 483)	-	-	-	218 103	-
	5310	за 2023г.	200 146	-	38 000	(100 873)	23 711	5 289	-	166 273	-





**4.2. Запасы в залоге**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Глаголева Наталья

Вячеславовна

(расшифровка подписи)

23 июня 2025 г.

### 5. Дебиторская и кредиторская задолженность

#### 5.1. Наличие и движение Дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода					
			Учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из Долго- в краткосрочную задолженность	перевод из Дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам		
Долгосрочная Дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная Дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	54 475	-	26 411	-	(39 451)	-	-	-	-	-	-	43 993	-	(729)
в том числе:	5530	за 2023г.	54 077	-	46 144	66	(52 487)	-	-	-	-	-	-	54 475	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	4 963	-	1 818	-	(1 012)	-	-	-	-	-	-	5 769	-	(729)
Авансы выданные	5531	за 2023г.	6 326	-	1 182	66	(2 612)	-	-	-	-	-	-	4 963	-	-
	5512	за 2024г.	35 102	-	440	-	(33 761)	-	-	-	-	-	-	1 781	-	-
	5532	за 2023г.	5 428	-	31 193	-	(1 519)	-	-	-	-	-	-	35 102	-	-
Прочая	5513	за 2024г.	14 410	-	24 153	-	(4 678)	-	-	-	-	-	-	36 443	-	-
	5533	за 2023г.	42 323	-	13 770	-	(48 357)	-	-	-	-	-	-	14 410	-	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2024г.	54 475	-	26 411	-	(39 451)	-	-	-	-	-	-	43 993	-	(729)
Итого	5520	за 2023г.	54 077	-	46 144	66	(52 487)	-	-	-	-	-	-	54 475	-	-

## 5.2. Прorroченна я дебиторская задолженность

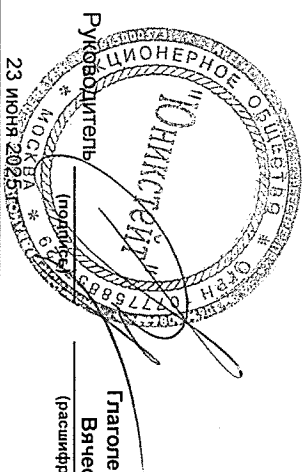
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		Учетная по условиям Договора	балансовая стоимость	Учетная по условиям Договора	балансовая стоимость	Учетная по условиям Договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода
				поступление			выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	217 753	(14 393)	51 642	-	-	-	-	255 002
	5571	за 2023г.	169 589	120 386	52 608	(32 517)	-	(92 313)	-	217 753
в том числе:										
кредиты	5552	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2023г.	4 444	120 386	-	(32 517)	-	(92 313)	-	-
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
векселя выданные	5555	за 2024г.	217 753	(14 393)	51 642	-	-	-	-	255 002
	5575	за 2023г.	165 145	-	52 608	-	-	-	-	217 753
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	159 921	83 560	18 562	(81 461)	-	2 558	-	183 240
	5580	за 2023г.	252 385	62 532	4 277	(251 586)	-	92 313	-	159 921
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	3 413	6 621	-	(891)	-	-	-	9 143
	5581	за 2023г.	4 032	1 978	-	(2 597)	-	-	-	3 413
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	6 523	-	(5 233)	-	-	-	16 352
	5582	за 2023г.	233 796	2 023	-	(220 757)	-	-	-	15 062
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	14 543	4 486	-	(5 405)	-	2 558	-	16 162
	5583	за 2023г.	12 619	8 374	-	(6 450)	-	-	-	14 543
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	126 584	65 410	18 357	(69 839)	-	-	-	140 512
	5585	за 2023г.	-	50 000	4 277	(20 006)	-	92 313	-	126 584
прочая	5566	за 2024г.	319	540	305	(93)	-	-	-	1 071
	5586	за 2023г.	1 938	157	-	(1 776)	-	-	-	319
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5550	за 2024г.	377 674	69 167	70 304	(81 461)	-	X	X	438 242
	5570	за 2023г.	421 974	182 918	56 885	(284 103)	-	X	-	377 674

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель

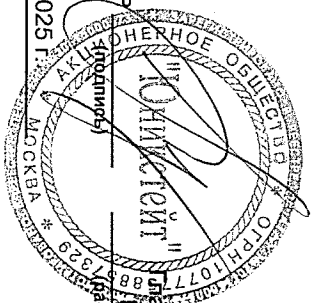
Глаголева Наталия  
Вячеславовна  
(расшифровка подписи)

23 июня 2025

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	2 187	658
Расходы на оплату труда	5620	8 269	5 828
Отчисления на социальные нужды	5630	2 303	1 783
Амортизация	5640	34 486	29 178
Прочие затраты	5650	74 467	62 425
Итого по элементам	5660	121 712	99 872
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	121 712	99 872

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



Руководитель

(подпись)

Лаголева Наталья Вячеславовна  
(расшифровка подписи)

23 июня 2025 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	352	1 464	(159)	(77)	1 580
в том числе:						
Резерв для ликвидации ЧС	5701	30	-	-	-	30
Резерв на оплату отпусков	5702	323	1 463	(159)	(77)	1 550



Глаголева Наталья  
Вячеславовна  
(расшифровка подписи)

23 июня 2025 г.



# "ЮНИКСТЕЙТ"

## АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ИНН 7706666589, ОГРН 1077758857329

Юридический адрес: 123592, г. Москва, ул. Маршала Катукова, д.18, этаж 3, помещение I, комната 1

### Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах АО «Юникстейт» за январь – декабрь 2024 года

#### Сведения об акционерном обществе

Полное наименование общества: Акционерное общество «Юникстейт».

Юридический адрес: 123592 Москва, ул. Маршала Катукова, д. 18, этаж 3, помещение I, комната 1

Основной вид деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (единственный вид деятельности).

Среднесписочная численность персонала на 31.12.2024: 12 человек.

Исполнительный единоличный орган: Директор Глаголева Н.В.

Контрольный орган: Ревизионная комиссия в составе:

Морозов Сергей Александрович;

Гаврин Алексей Александрович;

Осипова Нина Михайловна.

Уставный капитал 5 000 тыс. руб. разделен на 1 000 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 5 тыс. руб. каждая. Акции Общества принадлежат единственному акционеру Обществу с ограниченной ответственностью «АСПЕКТ», ИНН 9710061759, КПП 971001001, ОГРН 1187746537220, юридический адрес 123557 г. Москва, Средний Тишинский пер., д. 28, этаж 5, помещение I, комната 3.

Резервный капитал 500 тыс. руб.

Добавочный капитал 265 670 тыс. руб.

Базовая прибыль на акцию за 2024 11 тыс. руб.,

Осуществлялась корректировка расчетов прошлого периода - показателей за 2023 год.

Вместо базовой прибыли на одну акцию в 106 тыс. руб. – базовый убыток на одну акцию составил 38 тыс. руб.

В отчетном году реестродержателем Общества является Акционерное общество «Сервис-Реестр».

Дочерних и зависимых обществ АО «Юникстейт» не имеет.

Акционерное общество «ЮНИКСТЕЙТ» зарегистрировано 08.08.2007г. в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 1077758857329. ИНН 7706666589. КПП 773401001.

Основной вид деятельности организации:

68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Дополнительные виды деятельности:

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

64.92 Предоставление займов и прочих видов кредита

64.99 Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки

68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

68.10.22 Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений

68.10.23 Покупка и продажа земельных Участков

68.31 Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе

68.31.1 Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

68.31.2 Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

68.31.3 Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

68.31.4 Предоставление консультационных услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

68.31.5 Предоставление посреднических услуг при оценке недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

77.11 Аренда и лизинг легковых автомобилей и легких автотранспортных средств

77.39.1 Аренда и лизинг прочих сухопутных транспортных средств и оборудования

Предприятие не относится к субъектам малого предпринимательства.

Основными факторами, повлиявшими в 2024 году на деятельность АО «Юникстейт» и его финансовые результаты, являются:

- рыночная стоимость аренды на недвижимое имущество в г. Москве;
- курс рубля по отношению к доллару США в 2024 году.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующего в Российской Федерации законодательства.

Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 06 декабря 2014 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по бухгалтерскому учету, утвержденными приказами Минфина России, и иными нормативными правовыми актами законодательства Российской Федерации в области бухгалтерского учета.

Организация имеет заключенные договоры с Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания БАЗИС» (ООО «УК БАЗИС»):

- Договор № ЮН/БР/БАЗ-01/21 от 01.07.2021г. Предмет договора: ООО «УК БАЗИС» обязуется оказывать АО «Юникстейт» услуги по привлечению Клиентов на Объект аренды для последующего Договора аренды/Соглашения о продлении договора аренды.

- Договор № ОУ-3/21 оказания услуг от 01.07.2021г. Предмет договора: ООО «УК БАЗИС» обязуется оказывать АО «Юникстейт» услуги в отношении объекта недвижимости, находящейся в собственности организации. Данный договор, включает в себя услуги по эксплуатации объекта недвижимости, техническому осмотру, обслуживанию, планированию и представлению интересов АО «Юникстейт» при заключении договоров: оказанию консультационных услуг, которые включают в себя административное консультирование, сопровождение арендных отношений, маркетинг и PR, кадровое сопровождение, услуги по организационным вопросам и безопасности; консультационные услуги по вопросам бухгалтерского и налогового учета, консультационные услуги в области финансов, юридическое сопровождение.

Обороты между компаниями в 2024 году составили 18 853 тыс. руб.

### **Информация по учетной политике**

При формировании учётной политики были приняты следующие способы бухгалтерского учёта, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской отчётности:

- уровень существенности для детализации статей бухгалтерской отчётности составил 5% к общему итогу соответствующих данных за отчетный год. Под итогом соответствующих данных понимается: в форме № 1 - валюта баланса; в форме № 2 – сумма доходов и сумма расходов организации по видам деятельности; в форме № 4 - общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой); Показатели, составляющие менее 5% от показателя валюты баланса, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

- уровень существенности для ретроспективного исправления ошибок, обнаруженных в отчётном периоде, составил 5% к общему итогу соответствующих данных за отчетный год (итогу по бухгалтерскому балансу, общей суммы дохода, расхода по отчёту о прибылях и убытках).

Существенные способы ведения бухгалтерского учёта отдельных активов и обязательств приведены в соответствующих разделах настоящих пояснений к бухгалтерскому балансу и Отчёту о финансовых результатах.

Неприменение каких-либо нормативно-правовых актов учётной политикой не предусмотрено.

Значительная неопределённость в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности по итогам 2024 года отсутствуют. Критерии такой неопределённости учётной политикой не установлены.

Формирование информации по сегментам хозяйственной деятельности учётной политикой не предусмотрено по критериям, установленным Положением по бухгалтерскому учёту «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010), утверждённым приказом Минфина РФ от 08.11.2010 №1

## 1. Пояснения по нематериальным активам.

Стр. 1110 Нематериальные активы в тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024г	На 31 декабря 2023г	На 31 декабря 2022г
	<b>АКТИВ</b>				
<b>1п1</b>	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	1 287	1 287	1 287
	В том числе Бренд «Бенефис»		1 287	1 287	1 287

Согласно учётной политике сроком полезного использования объекта нематериальных активов является выраженный в месяцах период, в течение которого предполагается использовать нематериальный актив с целью получения экономической выгоды.

Амортизация объекта нематериальных активов начисляется линейным способом.

На 31.12.2024г. товарный знак «Бенефис» учитывается в оценке, определяемой исходя из размера вознаграждения, установленного в договоре аренды товарного знака без учета НДС 50 тыс. руб., Бренд «Бенефис» учитывается по первоначальной стоимости в размере 1 287 тыс. руб.

На счете 08 (Приобретение нематериальных активов) отражена стоимость затрат на ребрендинг товарного знака «Бенефис» в размере 1 287тыс.руб, в 2024 году сумма не изменилась.

## 2. Пояснения по учёту основных средств.

### 2.1. Пояснения по учету основных средств

Стр. 1150 Основные средства в тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024г	На 31 декабря 2023г	На 31 декабря 2022г
	<b>АКТИВ</b>				
<b>2п1</b>	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Основные средства в т.ч.	1150	373 942	329 045	57 354
	основные средства в организации	11501	289 762	15 485	19 194
	вложения во внеоборотные активы	11502	39 096	38 160	38 160
	право пользования активом	11503	45 084		

Переоценка основных средств производится по группе однородных ОС «Здания» пересчета текущей (восстановительной) стоимости и суммы амортизации, начисленной за все время использования объекта с привлечением независимого оценщика в соответствии с нормами российского законодательства. Сроки проведения оценки с ноября отчетного года по март следующего отчетного периода.

Переоценка по состоянию на 31.12.2024 год не проводилась.

Переоценка проводилась по состоянию на 04.07.2022г. на основании отчета об оценке рыночной стоимости от 15.08.2022 № 2022-01/453.

Была проведена переоценка по группе "Здания" на 31.12.2020:

Добавочный капитал на 31.12.2021 составил 265 670 тыс. руб.

Добавочный капитал на 31.12.2022 составил 265 670 тыс. руб.

Добавочный капитал на 31.12.2023 составил 265 670 тыс. руб.

Стоимость незавершенных капитальных вложений и незаконченные операции по приобретению, модернизации основных средств в 2024 году составила – 39 096 тыс. руб.

в том числе:

- работы по объекту основных средств: здание Москва, Катукова ул. 18 – 37 940 тыс. руб.;
- работы по уличному освещению – 1 105 тыс. руб.

Стоимость незавершенных капитальных вложений и незаконченные операции по приобретению, модернизации основных средств в 2023 году составила – 38 160 тыс. руб.

в том числе:

- работы по объекту основных средств: здание Москва, Катукова ул. 18 – 37 940 тыс. руб.;
- услуги разработки проекта – 169 тыс. руб.

В 2024 году операции по реализации и ликвидации основных средств отсутствовали. При проведении годовой инвентаризации излишки основных средств не выявлены.

К основным средствам АО «Юникстейт» относятся объекты производства стоимостью более 100 тыс. руб. за единицу: компьютеры, мебель, и др.

Согласно учётной политике:

Срок полезного использования основных средств, вводимых в эксплуатацию после 01 января 2002 года, устанавливается на основании Постановления Правительства РФ от 01.01.2002 года № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» с учетом изменений, внесенных Постановлением Правительства РФ от 18.11.2006 года №697, Постановление Правительства РФ от 27.12.2019 №1924 «О внесении изменений в Классификацию основных средств, включаемых в амортизационные группы». Данный документ распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2017 года.

Для видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается самостоятельно в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций-изготовителей, а при их отсутствии – определять опытным путем при передаче конкретного объекта в эксплуатацию.

Срок службы для основных средств бывших в эксплуатации устанавливается с учетом фактического срока эксплуатации у бывшего собственника.

Капитальные вложения в арендованные объекты основных средств учитываются как отдельный инвентарный объект, если в соответствии с заключенным договором аренды эти капитальные вложения являются собственностью арендатора.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из (п. 9 ФСБУ 6/2020):

- ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;
- 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;

- планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

Группировка основных средств осуществляется по срокам их использования, способу начисления амортизации, а также сходным функциональным признакам.

Амортизация по каждой группе основных средств начисляется линейным способом.

Расходы на текущий, средний ремонт здания ТЦ, оборудования и транспортных средств учитываются в размере фактических затрат на счета учета издержек обращения. Эти расходы включаются в себестоимость в том отчетном периоде, в котором они возникли.

Основные средства в 2024 году в залог не передавались.

В составе Основных средств по счету 01 по состоянию на 31.12.2024г. не числятся полностью с амортизированными основными средствами.

У нижеперечисленных основных средств, с нулевой остаточной стоимостью был пересмотрен срок полезного использования по состоянию на 01.01.2024г. в соответствии с п.37 ФСБУ 6/2020 – продление срока полезного использования в связи с продолжением фактической эксплуатации основного средства.

1. Лифт пассажирский г/п 1000 кг, 2/2 остановки, Без МП. кабина проходная – срок полезного использования, установленный ранее – 60 мес.; срок полезного использования при пересмотре – 108 мес.
2. Лифт пассажирский ЛП-1050 Панорамный - срок полезного использования, установленный ранее – 60 мес.; срок полезного использования при пересмотре – 108 мес.
3. Стеклопанельная перегородка - срок полезного использования, установленный ранее – 61 мес.; срок полезного использования при пересмотре – 97 мес.
4. Видеонаблюдение - срок полезного использования, установленный ранее – 61 мес.; срок полезного использования при пересмотре – 97 мес.
5. Сервер (Z0567275) sS6000: Xeon E-2244G/2 x8 Гб/2x480Гб SSD - срок полезного использования, установленный ранее – 25 мес.; срок полезного использования при пересмотре – 49 мес.

К арендованным основным средствам, учтенным как право пользования активом «Арендованные основные средства», относятся земельные участки:

- под зданием торгового центра, расположенное по адресу г. Москва, ул. Маршала Катукова, д. 18; Договор с Департаментом городского имущества города Москвы на земельный участок, заключен 17.11.2005г. на 49 лет.

- под зданием детского сада, расположенного по адресу г. Москва, 4-й Вятский пер., вл. 22А, стр. 1 Договор с Департаментом городского имущества города Москвы на земельный участок заключен 24.12.2004г. на 25 лет.

Право пользования активом ежемесячно амортизируется и отражается в бухгалтерском балансе за минусом накопленной амортизации, что по состоянию на 31.12.2024г. составило: 45 084 тыс. руб. Обязательства по аренде отражены по строке 1450 в сумме 46 111 тыс. руб.

## **2.2. Пояснения по доходным вложениям.**

Стр. 1160 Доходные вложения в материальные ценности в тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024г	На 31 декабря 2023г	На 31 декабря 2022г
	<b>АКТИВ</b>				
<b>2п2</b>	<b>I.ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Доходные вложения в материальные ценности в т.ч.	1160	350 355	376 948	403 578
	материальные ценности, предоставленные во временное владение	11601	350 355	376 948	403 578

В июне 2024 года АО «Юникстейт» приобрело у АО «Промышленно-финансовая компания»:

1. Сооружение, назначение: нежилое, наименование: холодильно-складской комплекс, общая площадь 7 752,7 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Северный, ш. Каширское, д. 2, кадастровый номер: 50:28:0010567:5396. стоимостью 178 900 тыс. руб.

2. Земельный участок, общей площадью 27 000 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования под размещение производственно-складских помещений, имеющем адресный ориентир: РФ, Московская область, городской округ Домодедово, микрорайон Северный, ул. Краснодарская, земельный участок 3, стоимостью 122 400 тыс. руб.

В составе доходных вложений Общества на 31.12.2024г. числятся:

Наименование	Стоимость, тыс. руб.
Здание Москва, ул. Маршала Катукова ул. 18. Кадастровый номер: 77:08:0008005:7881 площадь 6815,5 кв.м.	202 584
Здание детского сада 4-й Вятский пер., д. 22А, стр. 1. Кадастровый номер: 77:09:0004011:1092 площадь 988,2 м.кв.	21 348
Нежилое помещение (доля в праве) Москва, ул. Бажова, д.8 (5,85 м2) Кадастровый номер: 77:02:0019005:2801	1 579
Нежилое помещение Москва, ул. Бажова, д.8 (3,1 м2) Кадастровый номер: 77:02:0019001:3098	666
Нежилое помещение Москва, ул. Бажова, д.8 (378,8 м2) Кадастровый номер: 77:02:0019001:3095	81 292
Нежилое помещение Москва, ул. Бажова, д.8 (40,5 м2) Кадастровый номер: 77:02:0019001:3110	8 745
Нежилое помещение Москва, ул. Бажова, д.8 (43,3 м2) Кадастровый номер: 77:02:0019001:3109	9 350
Нежилое помещение Москва, ул. Бажова, д.8 (49,1 м2) Кадастровый номер: 77:02:0019005:2851	10 540
Нежилое помещение Москва, ул. Бажова, д.8 (66,0 м2) Кадастровый номер: 77:02:0019001:3108	14 251
<b>ИТОГО:</b>	<b>350 355</b>

К переданным в аренду доходным вложениям, учтенным на счете 011 «Основные средства, сданные в аренду», относятся:

- нежилые помещения в здании торгового центра, расположенное по адресу г. Москва, ул. Маршала Катукова, д. 18.

- нежилые помещения в здании детского сада, расположенные по адресу г. Москва, 4-й Вятский пер., д. 22А, стр. 1

- 6 нежилых помещений и доля в праве на нежилое помещение по адресу г. Москва, ул. Бажова, д.8.

- Холодильно-складской комплекс: Сооружение по адресу МО г. Домодедово, мкр. Северный, ш. Каширское, д.2

На 31.12.2024г. балансовая стоимость переданных в аренду нежилых помещений составила 356 603 тыс. руб.

### 2.3. Пояснения по финансовым вложениям.

Стр. 1170 Финансовые вложения в тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024г	На 31 декабря 2023г	На 31 декабря 2022г
	<b>АКТИВ</b>				
2п3	Финансовые вложения	1170	106 400	93 583	200 146
	предоставленные займы долгосрочные	1170	106 400	93 583	200 146

### 3. Пояснения к учёту денежных средств и денежных эквивалентов.

Стр. 1250 Денежные средства и денежные эквиваленты в тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024г	На 31 декабря 2023г	На 31 декабря 2022г
	<b>АКТИВ</b>				
3п1	<b>П.ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Денежные средства и денежные эквиваленты в т.ч.	1250	49 318	3 873	96 529
	Депозиты, размещенные в банке		45 000	3 873	93 500

Согласно учётной политике в состав денежных эквивалентов включаются банковские депозиты до востребования или сроком менее 3 месяцев. Денежные потоки, отличные от приведённых в Положении по бухгалтерскому учёту «Отчёт о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), утверждённом приказом Минфина РФ от 02.02.2011 №11н, отсутствуют.

#### Расчёты в иностранной валюте.

Согласно учётной политике денежные средства в иностранной валюте и операции с ними учитываются в рублях в суммах, определяемых путём перерасчёта иностранной валюты по курсу ЦБ РФ на дату совершения операции, а также на отчётную дату.

#### **Информация о наличии Р/С в банках**

№	Наименование банка	Р/С	Название счета	Открыт
1	044525593 АО "АЛЬФА-БАНК"	40702810702740002700	Расчетный, руб.	18.10.2017
2	044525593 АО "АЛЬФА-БАНК"	40702810902740003745	Расчетный спец-ный для гос. закупок, руб.	10.08.2020
3	044525593 АО "АЛЬФА-БАНК"	40702978902740000363	Расчетный, EUR	18.10.2017
4	044525593 АО "АЛЬФА-БАНК"	40702840002740000414	Расчетный, USD	18.10.2017
5	044525593 АО "АЛЬФА-БАНК"	40702978202740000364	Транзитный, EUR	18.10.2017
6	044525593 АО "АЛЬФА-БАНК"	40702840302740000415	Транзитный, USD	18.10.2017
7	044525225 ПАО Сбербанк	40702810738000281431	Расчетный, руб.	06.12.2021
8	044525225 ПАО Сбербанк	42102810138000999099	Депозитный, руб.	10.02.2022

#### 4. Пояснения по материально-производственным запасам.

Первоначальная стоимость материально-производственных запасов формируется по фактической себестоимости.

Списание материально-производственных запасов в производство (иное выбытие) осуществляется по средней себестоимости.

Материально-производственные запасы в 2024 году в залог, на переработку на сторону не передавались.

Движение материально-производственных запасов по категориям за отчетный период является не существенным.

#### 5. Пояснения к учёту расчётов с дебиторами и кредиторами.

##### 5.1. Пояснения по дебиторской задолженности

Стр. 1230 Дебиторская задолженность в тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024г	На 31 декабря 2023г	На 31 декабря 2022г
	<b>АКТИВ</b>				
<b>5п1</b>	<b>ПОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	43 264	54 475	54 077
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 781	35 102	5 428
	Расчеты с покупателями и заказчиками		5 040	16 066	36 818
	Расчеты по налогам и сборам		817	3 307	11 831
	Проценты по займам к получению		35 471		
	Прочие дебиторы		155		

Дебиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2024 года составила 43 264 тыс. руб.

Детализация учёта расчетов с дебиторами:	На 31 декабря 2024г	На 31 декабря 2023г
Расчеты с бюджетом	817	3 307
Расчеты с покупателями и заказчиками в том числе:	5 040	16 066
- АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»	3 187	3 085
- ООО «Спортмастер»	480	345
- ОАНО Школа «Наукославль»	140	132
- ООО «Аптечная сеть «Самсон-Фарма»	125	280
- ООО «Табер Трейд»	-	360
- ООО «Д1»	389	-
- ООО «Нева-Опт»	357	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками в том числе:	1 781	35 102
- АО «Корпорация А.Н.Д.»	445	-
- Департамент городского имущества города Москвы	644	1 444
- ООО ЧОО «СМВ СБ»	-	310
- ООО «Энергопромсбыт»	-	268
- ПАО «МОЭК»	-	812

Обществом сформирован резерв по сомнительному долгу в сумме 729 тыс. руб., иная сомнительная задолженность отсутствует.

## 5.2. Пояснения по кредиторской задолженности

Стр. 1520 Кредиторская задолженность в тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024г	На 31 декабря 2023г
	<b>ПАССИВ</b>			
<b>5п2</b>	<b>II.КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
	Кредиторская задолженность	1520	42 728	33 337
	расчеты с поставщиками и подрядчиками		9 143	3 413
	расчеты с покупателями и заказчиками		16 352	15 062
	расчеты по налогам и сборам		16 162	14 543
	расчеты по оплате труда		971	298
	прочая кредиторская задолженность		100	21

Кредиторская задолженность на 31 декабря 2024 года составила 42 728 тыс. руб.

Детализация учёта расчетов с кредиторами:	На 31 декабря 2024г	На 31 декабря 2023г
Расчеты с бюджетом	16 162	14 543
Расчеты с покупателями и заказчиками в том числе:	5 040	16 066
- АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»	2 797	3 300
- ООО «Спортмастер»	1 104	1 750
- ОАНО Школа «Наукославль»	1 158	1 200
- ООО «Аптечная сеть «Самсон-Фарма»	646	775
- ООО «АПТЕКА-А.В.Е»	503	-
- ООО КОМПАНИЯ «СПЛАВ»	503	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками в том числе:	9 143	3 413
- ООО «Корпоративные инвестиции и технологии»	700	100

- ПАО «МОЭК»	661	
- АО «Промышленно-финансовая компания»	2 527	
- ООО «УК БАЗИС»	3 634	
- ООО «Энергопромсбыт»	938	
- АО «ОФАР»	-	2 525
- Московская государственная консерватория имени П.И.Чайковского	-	576

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует. Существенную долю кредиторской задолженности при расчетах с покупателями и заказчиками составляют обеспечительные платежи по договорам.

## 6. Пояснения по кредитам и займам полученным.

Стр. 1410 Заёмные средства в тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024г	На 31 декабря 2023г	На 31 декабря 2022г
	<b>ПАССИВ</b>				
<b>6п1</b>	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заёмные средства в тч	1410	255 002	217 753	169 589
	долгосрочные займы	14101	-	-	2 518
	проценты по долгосрочным займам	14102	-	-	1 927
	векселя выданные	14103	203 360	179 377	140 675
	проценты по векселям выданным	14104	51 642	38 377	24 470

## 7. Пояснения по доходам.

### 7.1. Доходы по основному виду деятельности

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 2024г	За Январь-Декабрь 2023г
<b>7п1</b>	Выручка	2110	177 966	133 148

Основной доход в 2024 году в сумме 177 966 тыс. руб. получен от сдачи в аренду нежилых помещений собственного недвижимого имущества – здания торгового центра, здания детского сада, находящихся в собственности общества.

Согласно учётной политике датой реализации услуг по аренде помещений и считается последний день отчетного периода (месяца), в течение которого была оказана услуга либо последний день аренды согласно соглашению о расторжении договора аренды Сумма выручки определяется по условиям договора.

Расчёты по выручке в 2024 году осуществлялись денежными средствами.

Изменение выручки в большую сторону в 2024г произошло в связи с приобретением объекта недвижимости в июне 2024 года: Холодильно-складской комплекс, расположенный по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ш. Каширское, д.2

## 7.2. Доходы по основному виду деятельности

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 2024г	За Январь-Декабрь 2023г
7п2	Прочие доходы в т.ч.	2340	35 539	22 780
	пересмотр срока полезного использования основных средств	23402	1 657	-
	курсовые разницы	23403	32 396	22 318
	денежный приз окружного конкурса в СЗАО	23404	1 200	-

Согласно учётной политике к прочим доходам относятся:

- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за пользование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе векселя акционеров;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения, включать по рыночной стоимости;
- поступления в возмещение причиненных организации убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленную в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, срок исковой давности по которым истек;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

Прочие доходы за отчетный период, которые в соответствии с правилами бухгалтерского учета не зачисляются на счет учета прибылей и убытков, отсутствуют.

## 8. Пояснения по расходам.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 2024г	За Январь-Декабрь 2023г
8п1	Себестоимость продаж	2120	(121 712)	(90 526)
	Управленческие расходы	2220	(13 753)	(9 345)

### 8.1 Расходы по обычным видам деятельности.

Себестоимость реализованных услуг – 121 712 тыс. руб.,

Пояснения	Наименование показателя	Код	за 2024 г.	за 2023 г.
8п1	Материальные затраты	5610	2 187	860
	Расходы на оплату труда	5620	8 269	6 411

	Отчисления на социальные нужды	5630	2 303	1 874
	Амортизация	5640	34 486	26 623
	Прочие затраты	5650	74 467	54 758
	Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	121 712	90 526

## **8.2 Прочие расходы**

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 2024г	За Январь-Декабрь 2023г
8п2	Прочие расходы в тч	2350	(68 571)	(69 440)
	штрафы, пени, неустойки к уплате	23502	(305)	(1 361)
	курсовые разницы	23504	(62 195)	(68 079)

Согласно учётной политике к прочим расходам относятся:

- расходы, связанные с участием в уставном капитале других организаций (с учетом положений п.5 ПБУ 10/99);
- расходы, связанные с продажей и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- налоги и сборы, уплачиваемые за счет финансовых результатов;
- прочие расходы (затраты по обслуживанию расчетного счета, за покупку или продажу иностранной валюты
- дополнительные расходы, связанные с получением и обслуживанием займов включать в прочие расходы в том отчетном периоде, в котором они были произведены.
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, срок исковой давности по которой истек (а также других долгов, нереальных для взыскания): списывать по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования, приказа генерального директора;
- курсовые разницы;
- перечисление средств (взносов, выплат), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха и иных аналогичных мероприятий;
- нотариальные услуги и услуги перевода;
- прочие расходы.

Прочие расходы за отчетный период, которые в соответствии с правилами бухучета не зачисляются на счет учета прибылей и убытков, отсутствуют.

## 9. Пояснения по учёту расчётов по налогу на прибыль.

Согласно учётной политике:

Текущий налог на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учёта.

Сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерской отчётности свернуто.

Стр. 1180 Отложенные налоговые активы в тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024г	На 31 декабря 2023г	На 31 декабря 2024г
9п1	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Отложенные налоговые активы	1180	81 165	29 063	149
	В том числе:	1181	29 563	28 992	
	доходные вложения в материальные ценности				
	доходы будущих периодов	1182	24 360		
	расходы будущих периодов	1183	15 549		
	арендные обязательства	1184	10 598		
	прочие	1185	1 095		

Стр. 1420 Отложенные налоговые обязательства в тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024г	На 31 декабря 2023г	На 31 декабря 2022г
9п2	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>VI. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	отложенные налоговые обязательства	1420	59 692	22 042	493
	В том числе:	14201	12 971	21 593	
	отложенные налоговые обязательства по курсовым разницам				
	отложенные налоговые обязательства по основным средствам	14202	11 271		

Отложенные налоговые обязательства образовались за счет разницы в амортизации основных средств и резерва для ликвидации чрезвычайных ситуаций и по отложенным курсовым разницам, а также за счет признания права пользования активом.

Ставка налога на прибыль в течение 2024 года не изменялась.

## 10. Пояснения к оценочным обязательствам.

В бухгалтерском балансе оценочные обязательства на оплату отпусков отражены в составе краткосрочных обязательств.

Стр. 1540 Оценочные обязательства в тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024г	На 31 декабря 2023г	На 31 декабря 2022г
	ПАССИВ				
10п1	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Краткосрочные обязательства	1540	1 580	352	744

## 12. Информация по операциям со связанными сторонами.

Общество раскрывает информацию по следующим группам, исходя из характера отношений с ними:

- контролирующие лица;
- лица, оказывающие значительное влияние;
- Общество и эти лица контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).

Обществом, в соответствии, с положениями п. 11 ПБУ11/2008, выделены следующие категории связанных сторон, по которой информация подлежит раскрытию обособлено:

- основное хозяйственное общество (товарищество);
- дочерние хозяйственные общества;
- преобладающие (участвующие) хозяйственные общества;
- зависимые хозяйственные общества;
- участники совместной деятельности;
- основной управленческий персонал Общества;
- другие (прочие) связанные стороны.

Перечень связанных сторон, информация о которых раскрывается в бухгалтерской отчетности за 2024 год:

- основной управленческий персонал.

Характер отношений – оказывается значительное влияние на Общество (стороны сделок).

Связные стороны, юридические и (или) физические лица, которые могут оказывать влияние на деятельность Общества отсутствуют. Также отсутствуют юридические и (или) физические лица, на деятельность которых Общество может оказать значительное влияние. Общество не зависимо от одного источника финансирования.

В 2024 году изменений в составе акционеров не было.

### Расчёты с основным управленческим персоналом.

		2024 год	2023 год	2022 год
1	Сумма вознаграждения, выплачиваемого основному управленческому персоналу, в совокупности с учетом начисленных на нее налогов и иных обязательных платежей в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, в том числе по видам выплат:			
2	а) краткосрочные вознаграждения	2 558	1 820	1 900
3	б) долгосрочные вознаграждения	-	-	-

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации о бенефициарных владельцах общества: Ужахов Билан Абдурахимович (ИНН: 060501084803).

Учредителю Общества - ООО «Аспект» (ИНН: 9710061759) были выданы заемные средства по договору от 20.01.2020г. – срок погашения займа истекает 31.12.2024г.

Сумма займа по состоянию на 31.12.2023г. – 1 140 тыс. руб.

Сумма займа по состоянию на 31.12.2024г. – 1 140 тыс. руб.

Движений по займу (как погашения, так и предоставления новых) не осуществлялось.

Сумма начисленных процентов по указанному займу по состоянию на 31.12.2023г. – 319 тыс. руб.;

Сумма начисленных процентов по указанному займу по состоянию на 31.12.2024г. – 519 тыс. руб.;

Начислено процентов в 2024г. – 200 тыс. руб.;

Начислено процентов в 2023г. – 113 тыс. руб.

### 13. Расчет налога на прибыль.

Согласно учётной политике:

Текущий налог на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учёта.

Чистая прибыль в 2024 году составила 10 596 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за 2024 год составил 12 415 тыс. руб.

Убыток в 2023 году составил 37 880 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за 2023 год составил 40 196 тыс. руб.

Чистая прибыль в 2022 году составила 106 631 тыс. руб.

Налог на прибыль Обществом исчисляется по ставке 20%. Льготных ставок налога на прибыль Общество не применяет.

Расчеты по налогу на прибыль Обществом произведены следующим образом:

тыс. руб.

Показатель	2023год	2022 год
Прибыль/убыток до налогообложения по бухгалтерскому учету (стр. 2300 Отчета о финансовых результатах)	8 560	(5 048)
Условный доход (условный расход) по налогу на прибыль (стр. 2300 x 20%)	(1 712)	(31 078)
Текущий налог на прибыль	(12 415)	(40 196)
Отложенный налог на прибыль	14 451	9 118

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в бухгалтерской отчетности Общество отражает развернуто. Отложенный налог на прибыль в строке 2412 обусловлен возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде.

#### 14. События после отчетной даты.

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2024г. отсутствовали факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

#### 15. Условные активы и обязательства.

По состоянию на 31.12.2024г. условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

#### 16. Гарантии и поручительства.

Гарантии и поручительства за отчетный период на 31.12.2024г сальдо по счету 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» составляет 1 320 478 тыс. руб., из них:

Залоговая стоимость собственных векселей, переданных по договорам № 1 от 16.08.2018 и № 2 от 24.09.2018 пересчитана по курсу ЦБ РФ на 31.12.2024, курс ЦБ РФ на 31.12.2024г. за 1 доллар США составил 101,6797 руб.,

Контрагент - АО "СП "Евразия М4" (ИНН: 5009056102)

Договор купли-продажи простого векселя №1 от 16.08.18 до 31.08.2028г	134 532 450,00	19 618 200,00	37 605 300,00		152 519 550,00
Договор купли-продажи простого векселя №2 от 24.09.18г до 30.09.28г	44 844 150,00	6 539 400,00	12 535 100,00		50 839 850,00
Итого	179 376 600,00	26 157 600,00	50 140 400,00		203 359 400,00

#### 18. Прочая информация.

18.1 В 2024 году государственная помощь не предоставлялась.

18.4 Расходы на НИОКР не производились.

18.5 Совместная деятельность не велась.

18.6 Новые виды деятельности в 2024 году не возникали, прекращение прежних видов деятельности не происходило.

18.7 Выполнение строительных работ на сторону по договорам строительного подряда не производилось.

#### 19. Корректировка ошибок в отчетности 2022 и 2023 гг.

Поскольку доходы и расходы от продажи в 2022 году земельных участков несвоевременно отражены в 2023 году в бухгалтерской отчетности были скорректированы показатели для достоверного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности Общества.

Бухгалтерский баланс – корректировка 2022 года:

Наименование показателя	Код	2022г. скорректированный показатель	2022г. показатель до корректировки
<b>Актив:</b>			
Запасы	1210	0	65 484
<b>Пассив:</b>			
Нераспределенная прибыль	1370	328 045	184 695
Кредиторская задолженность	1520	43 551	252 385

Проданные в 2022 году земельные участки были отражены по строке бухгалтерского баланса «Запасы» по первоначальной стоимости.

Образовывали актив баланса сумма строк пассива 1370 и 1520 пассива: «Нераспределенная прибыль» и «Кредиторская задолженность» соответственно.

Бухгалтерский баланс – корректировка 2023 года:

Наименование показателя	Код	2023г. скорректированный показатель	2023г. показатель до корректировки
<b>Актив:</b>			
Основные средства	1150	329 045	53 645
<b>Пассив:</b>			
Дебиторская задолженность	1230	54 475	329 875

В бухгалтерском балансе в составе краткосрочной дебиторской задолженности отражена вместе с НДС сумма авансов, уплаченных на приобретение внеоборотных активов. Показатели строк 1150 «Основные средства» и 1230 «Дебиторская задолженность» приведены в соответствие.

По строке 1150 «Основные средства» была добавлена заниженная сумма 275 400 тыс. руб., строка 1230 «Дебиторская задолженность» уменьшена на ту же величину.

Отчет о финансовых результатах – корректировка 2023 года:

Наименование показателя	Код	2023г. скорректированный показатель	2023г. показатель до корректировки
Прочие доходы	2340	22 780	232 775
Прочие расходы	2350	(69 440)	(134 924)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	8 560	(5 048)
Чистая прибыль (убыток)	2400	10 596	(37 880)
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	11	(38)

Из строки отчета о финансовых результатах «Прочие доходы» был произведен вычет дохода от продажи земельных участков.

Из строки «Прочие расходы» был произведен вычет себестоимости проданных участков.

## 20. Непрерывность деятельности.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Допущение непрерывности деятельности подразумевает, что Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным. Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. В дальнейшем планируем непрерывно продолжать коммерческую деятельность.

В 2024 году на деятельность Общества оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжить свою деятельность в обозримом будущем.

Директор

Главный бухгалтер

23.06.2024



Глаголева Н.В.

Тяжлова С.В.