

Общество с ограниченной ответственностью «Строй Капитал»

ИНН 7729549578

Пояснительная записка к годовой бухгалтерской

отчетности за 2024 год

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности (Федеральный закон от 06.12.2011г. N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", ПБУ 4/99 "Бухгалтерская отчетность организации" (Приказ Минфина РФ от 06.07.1999г. № 43н).

Общие сведения

1. Полное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «Строй Капитал». Сокращенное наименование юридического лица: ООО «Строй Капитал» (далее - Общество)
2. Юридический адрес: 143513, Московская область, м.о. Истра, д.Рождествено, территория Строй Капитал, здание 1
3. Дата государственной регистрации: 06 июня 2006 года, основной государственный регистрационный номер 1067746672839. ИНН 7729549578, КПП 501701001.
4. Правовое положение ООО "Строй Капитал" определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью", прочим Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.
5. С 16.09.2019г. и по текущую дату действует Устав ООО "Строй Капитал" (Редакция №10), утвержденный Решением № 2 Единственного участника от 16.09.2019 г., зарегистрированный Инспекцией ФНС по г. Истре МО 26.09.2019г. ГРН 9195081484556, в 2021г. внесены изменения в Устав в части корректировки адреса.
В соответствии с действующей редакцией Устава, органами управления Обществом являются:
 - высший орган управления - общее собрание участников
 - единоличный исполнительный орган - Генеральный директор, избираемый очередным общим собранием Участников на 3 года
6. С 07.02.2020г. и по 06.02.2023г. Генеральный директор ООО "Строй Капитал" Коновалов Алексей Валентинович, назначен на должность решением единственного участника № 01 от 06.02.2020г., согласно требованиям пп.4 ст.33, ст.39 Федерального Закона №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», пп.3 п.14.1, п.15.3 Устава ООО «Строй Капитал». Решением единственного участника №1 от 18.01.2023г. продлены полномочия Генерального директора с 07.02.2023г. по 06.02.2026г.
7. Уставный капитал Общества в течении 2024 и 2023 г.г. не менялся и составляет, по состоянию на:
31.12.2024г. 4.952.241. тыс. рублей;
31.12.2023г. 4.952.241. тыс. рублей;
31.12.2022г. 4.952.241. тыс. рублей;
8. По состоянию на 31.12.2022г., 31.12.2023г. и 31.12.2024г. доля в уставном капитале ООО «Строй Капитал» в размере 100% входила в состав имущества Закрытого комбинированного паевого инвестиционного фонда находящегося под управлением Управляющей компании (российское акционерное общество), 17.05.2023г. произошла смена Управляющей компании (российское общество с ограниченной ответственностью)
9. Общество имеет долю в Уставном капитале дочерней компании - российского общества с ограниченной ответственностью, размер доли в УК 93,97%.
10. С 2012 года у Общества создано обособленное подразделение в г. Москва (Варшавское ш, д.95, к.1) действующее по настоящее время.
11. Основными видами деятельности Общества являются: сдача внаем собственного и арендованного нежилого недвижимого имущества; коммерческая эксплуатация зданий, капиталовложения в собственность. Общество подрядным способом осуществляет строительство, ремонт и модернизацию зданий и сооружений. Общество осуществляет также следующий комплекс услуг: техническую эксплуатацию зданий, проведение ремонтных работ, агентских услуг по содержанию (эксплуатации) зданий / помещений, услуг по коммерческой эксплуатации (сдаче в аренду помещений) и пр.
12. Среднесписочная численность за 2024 год составила 98 человек. Численность работающих по состоянию на 31.12.2024 - 125 человек;
Среднесписочная численность за 2023 год составила 97 человек. Численность работающих по состоянию на 31.12.2023 - 129 человек;
Среднесписочная численность за 2022 год составила 61 человек. Численность работающих по состоянию на 31.12.2022 - 100 человек;
13. Сведения об аудиторской компании:
Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская служба «РЦБ-Деловая Перспектива» Ассоциации "Содружество". Основной регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций 11906082854.
14. Все расчеты, стоимостные показатели в настоящей пояснительной записке приведены в тыс. руб. РФ.

Основные элементы учетной политики Общества

I Учетная политика для целей бухгалтерского учета

1. Основные моменты УП:
 - 1.1. Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется бухгалтерией - самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.
 - 1.1.1. К расходам, которые формируют себестоимость продаж относятся расходы, непосредственно связанные с основным видом деятельности. В состав указанных расходов входят:
 - Заработная плата основного (производственного) персонала, страховые взносы;

- Коммунальные расходы, услуги охраны и прочие услуги сторонних организаций, непосредственно связанные с основным видом деятельности;
- расходы на ремонт и эксплуатацию объектов инвестиционной недвижимости;
- прочие расходы, непосредственно связанные с основным видом деятельности.

Указанные расходы отражаются в Отчете о финансовых результатах по строке 2120 "Себестоимость продаж"

1.1.2. К управленческим расходам относятся:

- Заработная плата управленческого персонала, страховые взносы;
- амортизационные отчисления по оборудованию, используемому для управленческих нужд;
- прочие расходы, непосредственно связанные с управленческими нуждами.

Указанные расходы отражаются в Отчете о финансовых результатах по строке 2220 "Управленческие расходы"

2. Начиная с 01.01.2022 г. Общество применяет положения ФСБУ 6/2020 "Основные средства"

- 2.1. Лимит стоимости основных средств устанавливается 100.000 рублей за единицу, объекты со стоимостью ниже лимита списываются в расходы.
- 2.2. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании профессионального суждения исходя из реального ожидаемого срока службы.
- 2.3. Основные средства классифицируются по видам: Здания, Сооружения, Машины и оборудование (кроме офисного), Офисное оборудование, Транспортные средства, Производственный и хозяйственный инвентарь.
- 2.4. Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств - "Инвестиционная недвижимость". Отнесение объектов основных средств в группу Инвестиционной недвижимости производится на основании Профессионального суждения.
- Перевод объектов основных средств в группу основных средств „Инвестиционная недвижимость” или исключение из нее должно проводиться в отношении объектов недвижимости (части объекта недвижимости), а также движимого имущества, составляющего с указанными объектами единые имущественные комплексы, используемые с целью получения платы за пользование имуществом (арендной платы) и (или) увеличения стоимости недвижимого имущества, в случае изменения назначения их использования.
- Основные средства, не включенные в группу Инвестиционная недвижимость относятся к группе Основные средства организации для обеспечения деятельности.
- Незавершенные капитальные вложения не могут быть отнесены к инвестиционной недвижимости до момента ввода в эксплуатацию.
- 2.5. На основании профессионального суждения Обществом принято решение признать в составе инвестиционной недвижимости:
- основные средства, входящие в гостиничный комплекс;
 - основные средства, входящие в многофункциональный торгово-офисный центр;
 - права пользования активом (ППА), вытекающие из договоров аренды земельных участков и объектов водопользования, расположенных на территории гостиничного комплекса и договора аренды здания.
- 2.6. После признания все объекты основных средств (за исключением объектов, включенных в группу Инвестиционная недвижимость) оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.
- Объекты основных средств, включенные в группу Инвестиционная недвижимость, оцениваются по справедливой стоимости.
- 2.7. Переоценка объектов основных средств, входящих в группу Инвестиционная недвижимость проводится по состоянию на 31 декабря отчетного года.
- Первоначальная стоимость объекта инвестиционной недвижимости (в том числе ранее переоцененная) пересчитывается таким образом, чтобы она стала равной его справедливой стоимости. Для определения справедливой стоимости используются данные отчета независимого оценщика.
- Оценка объектов Инвестиционной недвижимости, являющихся Правом пользования активом, производится Обществом самостоятельно на основании имеющихся данных и исходя из оставшегося срока полезного использования такого актива.
- 2.8. Стоимость основных средств погашается посредством амортизации, при этом не подлежит амортизации: инвестиционная недвижимость, оцениваемая по справедливой стоимости, основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (в частности, земельные участки).
- Начисление амортизации по основным средствам производится независимо от результатов деятельности Общества в отчетном периоде.
- 2.9. Общество сохраняет ранее применяемый метод начисления амортизации по основным средствам - линейный, дата начала начисления амортизации - с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете; дата прекращения начисления амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.
- 2.10. Ликвидационной стоимостью объекта основных средств считается величина, которую Общество получило бы в случае выбытия данного объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие, причем объект основных средств рассматривается таким образом, как если бы он уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования.
- Ликвидационная стоимость объектов основных средств Обществом принята равной нулю, так как возможный доход в случае выбытия/ликвидации на текущий момент не может быть определен.
- 2.11. Срок полезного использования и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.
- Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости Общество принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации.
- 2.12. Общество проводит проверку на обесценение основных средств и капитальных вложений один раз в год, на 31 декабря. Признаки обесценения - резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой. При наличии таких признаков Общество будет уменьшать балансовую стоимость вышеуказанных активов до рыночной стоимости за минусом затрат на выбытие. Убыток от обесценения будет отнесен в прочие расходы.
- 2.13. Существенные по величине затраты Общества на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев (ранее - относились на расходы периода) признаются отдельными объектами основных средств. Уровень существенности принятый Обществом 60% от первоначальной стоимости ОС;

3. Начиная с 01.01.2022 г. Общество применяет положения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

3.1. Общество - Арендодатель

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета финансовой аренды. Фактически все договоры аренды квалифицируются в качестве операционной аренды.

Данная классификация производится Обществом на основании профессионального суждения.

3.2. Общество - Арендатор

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета долгосрочной аренды или объектов учета краткосрочной аренды. Данная классификация производится Обществом на основании профессионального суждения на основании срока действия договоров и дальнейших намерений Общества.

Первоначальная оценка права пользования активом при долгосрочной аренде производится на основании первоначальной оценки обязательства по аренде с учетом уплаченного арендодателю аванса и аналогичных платежей. Первоначальная оценка обязательства по аренде представляет собой приведенную стоимость будущих арендных платежей, для определения которой используется ставка дисконтирования, заложенная в долгосрочном договоре аренды. Если указанную ставку невозможно определить, то для расчета используется ставка процента, под которую Общество привлекает (или может привлечь) финансирование на дату расчета. Если эту ставку невозможно определить, то для расчета используется ключевая ставка Банка России на соответствующую дату.

На основании профессионального суждения Обществом принято решение квалифицировать договоры аренды земельных участков, водных объектов и помещений как долгосрочные и признать в учете право пользования активом и обязательства по арендным платежам.

Приведенная стоимость арендных платежей рассчитывается с применением ставки дисконтирования (ключевая ставка ЦБ на 01 января). Денежные потоки рассчитаны исходя из сроков окончания указанных договоров. При расчете денежные потоки учтены без учета НДС. При расчете денежного потока для договора аренды помещений учитывается только постоянная часть арендной платы.

Договоры аренды прочих объектов (машиноместа и т.п.) квалифицированы как краткосрочные.

После принятия к учету права пользования активом, его стоимость погашается посредством начисления амортизации (линейный способ) в течение установленного срока аренды. Исключение составляют ППА, которые на основании профессионального суждения отнесены в группу Инвестиционная недвижимость (так как объекты входящие в группу Инвестиционная недвижимость оцениваются по справедливой стоимости, то амортизация по ним не начисляется)

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. Процентные расходы по аренде, рассчитываются от стоимости дисконтированных месячных арендных платежей.

Расходы в виде переменной части арендной платы представляют собой компенсацию коммунальных расходов в арендуемых помещениях Арендодателю. Эти расходы не учитываются при оценке задолженности по аренде.

4. Нематериальные активы

4.1. Начиная с 01.01.2024 г. Общество применяет положения ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы"

При переходе на применение ФСБУ 14/2022 Общество приняло решение применить альтернативный способ отражения последствий изменения учетной политики (без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности).

4.2. Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве нематериального актива (далее - "НМА"), если одновременно выполняются следующие

- не имеет материально-вещественной формы;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение 12 и более месяцев;
- способен приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем, на получение которых Общество имеет право;
- может быть выделен (идентифицирован) из других активов или отделен от них.

4.3.

Для целей бухгалтерского учета НМА классифицируются по видам: программы ЭВМ, базы данных, изобретения, лицензии и разрешения. Группой нематериальных активов считается совокупность объектов нематериальных активов одного вида, объединенных исходя из сходного характера их использования. Отнесение НМА к определенному виду, группе, а также срок использования закреплено в Профсуждении и Учетной политике.

4.4. При признании в бухгалтерском учете объект НМА оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта НМА считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта НМА в бухгалтерском учете. После признания, объект НМА оценивается по первоначальной стоимости.

4.5. Лимит стоимости НМА установлен 100 000 рублей за единицу, объекты со стоимостью ниже лимита списываются в расходы. Ликвидационная стоимость принимается равной нулю. Амортизация начисляется линейным способом.

5. Запасы

Учет сырья и материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится Обществом по себестоимости каждой единицы.

Выдача работникам специальной одежды, специальной обуви, средств индивидуальной защиты, инвентаря и инструментов (далее – «спецоснастка») производится в соответствии с нормами, определенными локальным нормативным документом Общества.

6. Выручка

Выручкой от обычных видов деятельности является выручка от сдачи собственных и/или арендованных помещений в аренду/субаренду, от услуг по технической эксплуатации зданий, от предоставления агентских услуг по содержанию (эксплуатации) зданий / помещений) и пр.

Выручка от реализации (работ, услуг) в целях бухгалтерского и налогового учета для исчисления налога на прибыль определяется по мере отгрузки (оказания услуг).

Днем отгрузки считается день реализации (работ, услуг, имущественных прав), определяемой в соответствии с п.1 ст.39 НК РФ, независимо от фактического поступления денежных средств (иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав) в их оплату.

Для целей исчисления НДС по операциям, облагаемым налогом на добавленную стоимость, выручка определяется по мере отгрузки.

7. Финансовые вложения, займы, депозиты, размещение на МНО

Начисление процентов по депозитным вкладам и выданным займам производится на ежемесячной основе в последний календарный день месяца в независимости от даты погашения процентов.

Вклады в уставные капиталы других организаций, в том числе дочерних и зависимых обществ подтверждаются наличием в установленном порядке учредительных документов (договора, устава, свидетельства о государственной регистрации организации, выписка из ЕГРЮЛ, выписка из списка участников, участником которой является Общество);

Займы, выданные прочим контрагентам, отражаются в составе финансовых вложений. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный капитал, признается их денежная оценка, согласованная учредителями.

На дату составления квартальной и годовой отчетности Общество осуществляет:

- перевод долгосрочных финансовых вложений в краткосрочные при условии, что на отчетную дату срок погашения составляет 12 месяцев и менее;
- перевод краткосрочных финансовых вложений в долгосрочные в случаях, если сроки погашения пересмотрены в сторону увеличения и срок погашения на отчетную дату составляет более 12 месяцев.

Финансовые вложения в качестве доли в ООО квалифицируются как долгосрочные финансовые вложения.

Приобретенные ценные бумаги отражаются как долгосрочные финансовые вложения, приобретаемые с целью инвестиционного дохода.

Оценка ценных бумаг, по которым можно определить рыночную стоимость, производится на последний рабочий день каждого года на основании котировок рыночных цен (рыночная 3) ПАО Московская биржа.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения. Обесценением признается устойчивое снижение стоимости финансовых вложений ниже величины экономических выгод.

Для целей проверки на обесценение Общество определяет расчетную стоимость финансового вложения. Оценка расчетной стоимости Доли в ООО производится исходя из стоимости чистых активов ООО (пропорционально доле владения Общества) на конец года.

Если в результате проверки на обесценение, расчетная стоимость Доли Общества в уставном капитале ООО, имеет отрицательную динамику, ниже учетной стоимости финансовых вложений, причем, снижение зафиксировано более чем на 5% и, отсутствуют или существенно снижаются поступления дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем Организация создает резерв под обесценение.

Величину резерва определяют, как разницу между учетной и расчетной стоимостью финансового вложения.

8. Оценочные обязательства и резервы

- 8.1. Общество признает в бухгалтерском учете и отчетности оценочные обязательства в отношении предстоящих расходов: на оплату отпусков работников (далее - резерв предстоящих расходов на оплату отпусков).

Отчисления в резервы производятся ежемесячно. Размер ежемесячных отчислений в резерв отпусков формируется с учетом страховых взносов. Сумма ежемесячных отчислений в резервы относится на те же счета по учету расходов на производство (издержек обращения), на которых отражаются суммы начисленной оплаты труда.

Остаток резервов на конец отчетного года подлежит обязательной инвентаризации. Инвентаризация остатка резерва на оплату отпусков проводится в следующем порядке: Сумма доначисления резерва по итогам инвентаризации относится на счета учета расходов на производство (издержек обращения), по которым в течение года отражались отчисления в резерв, сумма избыточно начисленного резерва сторнируется.

- 8.2. Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной. Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Формирование и уточнение суммы резерва по сомнительным долгам производится перед составлением годовой отчетности по состоянию на 31 декабря отчетного года. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

- 8.3. Общество создает резерв на обесценение финансовых вложений (доля в ООО) в случае наличия после проверки на обесценение существенного (более 5%) снижения показателя. Обесценение финансовых вложений — это устойчивое существенное снижение стоимости тех вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, ниже ожидаемой к получению суммы экономической выгоды.

Если в результате проверки на обесценение, расчетная стоимость Доли Организации в уставном капитале ООО имеет положительную динамику, выше расчетной стоимости финансовых вложений за предыдущий отчетный период, причем, повышение зафиксировано более чем на 5%, Организация восстанавливает резерв под обесценение финансовых вложений.

9. Налог на прибыль

Под временными разницами понимаются доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налоговую базу по налогу на прибыль - в другом или в других отчетных периодах, а также результаты операций, не включаемые в бухгалтерскую прибыль (убыток), но формирующие налоговую базу по налогу на прибыль в другом или в других отчетных периодах. Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Под отложенным налоговым активом понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Общество использует следующий способ определения величины текущего налога на прибыль: на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

10. Отчетность

Для целей составления Отчета о движении денежных средств, денежные потоки от размещения и возврата депозитов, выдачи и погашения займов, а также выплаты процентов по депозитам и займам, вне зависимости от сроков размещения, квалифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные средства, размещенные на брокерском счете с целью получения процентов на остаток денежных средств квалифицируются как денежные эквиваленты. Полученные проценты квалифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Платежи, связанные с погашением обязательств по долгосрочной аренде, показываются в составе денежных потоков от финансовой деятельности, с выделением в отдельную строку уплаченных в составе таких платежей процентов.

II Учетная политика для целей налогового учета.

- 1.1. В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.
- 1.2. В целях определения материальных расходов при списании материалов применялся метод средневзвешенной цены.
- 1.3. В налоговом учете в составе амортизируемого имущества учитываются объекты, соответствующие требованиям статей 256 и 257 Налогового кодекса РФ, срок эксплуатации которых превышает 12 месяцев. Объекты, вводимые в эксплуатацию в 2023 году, учитываются в качестве амортизируемого имущества, если их первоначальная стоимость превышает 100.000 рублей.

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1, Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 N 1 (ред. от 18.11.2022) "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"

По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

- 1.4. В составе нематериальных активов учитываются объекты, соответствующие требованиям ст. 256, п. 3 ст. 257 НК РФ, срок эксплуатации которых превышает один год. Для целей налогового учета нематериальные активы учитываются по фактическим затратам без учета процентов, начисленных по заемным средствам, до момента принятия их к учету. Износ по нематериальным активам отражается в составе затрат. Износ объектов нематериальных активов, используемых в коммерческих целях, отражается ежемесячно начиная со следующего месяца после месяца введения их в эксплуатацию. Износ для целей налогового учета начисляется линейным способом.
- 1.5. В каждом налоговом периоде формируется регистр расходов, относящихся к операциям, не облагаемым НДС, и определяется доля этих расходов в общей величине совокупных расходов. Если в налоговом периоде доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых не подлежат налогообложению, не превышает 5% общей величины совокупных расходов на производство, все суммы предъявленного НДС подлежат вычету на основании п. 4 ст. 170 Налогового Кодекса. Для целей исчисления по операциям, облагаемых НДС, выручка определяется по мере отгрузки товаров (оказания услуг).
- 1.6. Общество формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники, ПК «1С: Бухгалтерия, КОРП 3.0», «1С: Зарплата + Кадры».

Расшифровка отдельных показателей Бухгалтерской отчетности за 2024 год

Изменение сравнительных данных в отчетности

Форма отчетности - Бухгалтерский баланс (все показатели в тыс. руб.)					
Наименование показателя	Код строки отчета	на 31.12.2023			Причина изменения
		Было	Стало	Измен.	
Нематериальные активы	1110		407	407	Альтернативный переход на ФСБУ 14/2022
в том числе: нематериальные активы организации	11101		227	227	Альтернативный переход на ФСБУ 14/2023
в том числе: приобретение нематериальных активов	11102		180	180	Альтернативный переход на ФСБУ 14/2024
Дебиторская задолженность	1230	105 571	105 668	97	Альтернативный переход на ФСБУ 14/2025
Прочие оборотные активы	1260	1 054	238	(816)	Альтернативный переход на ФСБУ 14/2026
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 369 386)	(1 369 698)	(312)	Альтернативный переход на ФСБУ 14/2027
Баланс	1600/1700	3 785 057	3 784 745	(312)	
Форма отчетности - Отчет о финансовых результатах (все показатели в тыс. руб.)					
Наименование показателя	Код строки отчета	на 31.12.2023			Причина изменения
		Было	Стало	Измен.	
Прочие расходы	2350	(385 732)	(386 044)	(312)	Альтернативный переход на ФСБУ 14/2027
в т.ч. Списание НМА	23512		(312)	(312)	Альтернативный переход на ФСБУ 14/2027
Прибыль до налогообложения	2300	193 071	192 759	(312)	Альтернативный переход на ФСБУ 14/2027
Чистая прибыль	2400	146 557	146 245	(312)	Альтернативный переход на ФСБУ 14/2027

Бухгалтерский баланс

1 Нематериальные активы, строка 1110 Баланса, тыс.руб.

1.1. Наличие и движение нематериальных активов (НМА), тыс.руб., строка 11101

Период	На начало периода			Поступ.	Выбыло		Амортизация	Переоценка		На конец периода		
	Первон. стоим.	Накопл. амортиз.	Баланс. Стоим.		Первон. стоим.	Накопл. амортиз.		Первон. стоим.	Накопл. амортиз.	Первон. Стоим.	Накопл. амортиз.	Баланс. Стоим.
Итого, 2024г.	227		227	148	(115)	115	(39)			260	(39)	221
Программы для ЭВМ	112		112				(26)			112	(26)	86
Базы данных	115		115	148	(115)	115	(13)			148	(13)	135
Итого, 2023г.	1 953	(1 952)	1		1 953	(1 953)				227	0	227
Программы для ЭВМ										112	0	112
Базы данных										115	0	115
* НМА до 01.01.2024	1 953	(1 952)	1		1 953	(1 953)				0	0	0

* В связи с применением с 01.01.2024г. ФСБУ 14/2022, НМА, числящиеся на 31.12.2023г., но не отвечающие критериям отнесения их к НМА в соответствии с ФСБУ 14/2022 были списаны.

У Общества нет созданных самостоятельно НМА. Проверка на обесценение НМА проводится.

1.2. Приобретение нематериальных активов, тыс. руб., строка 11102

Период	Стоимость на начало периода	Поступило	Выбыло	Стоимость на конец периода
Итого, 2024г.	180	935		1 115
Лицензии	180	935		1 115
Итого, 2023г.				180
Лицензии				180

По настоящее время Общество осуществляет работы по получению Лицензии на добычу пресных вод

2. Основные средства, строка 1150 Баланса, тыс.руб.

2.1. В т.ч., наличие и движение основных средств организации, строка 11501 Баланса, тыс.руб.

Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности и ППА) - всего	На начало периода			Поступ.	Выбыло		Амортизация	На конец периода		
	Первон. стоим.	Накопл. амортиз.	Баланс. Стоим.		Первон. Стоим.	Накопл. амортиз.		Первон. Стоим.	Накопл. амортиз.	Баланс. Стоим.
Итого 2024 год	4 897	(4 285)	612	412			(802)	5 309	(5 087)	222
Офисное оборудование	1 741	(1 731)	10	412			(200)	2 153	(1 931)	222
Транспортные средства	3 156	(2 554)	602				(602)	3 156	(3 156)	
Производственный и хозяйственный инвентарь										
Итого 2023 год	5 211	(3 718)	1 493	0	(314)	314	(881)	4 897	(4 285)	612
Офисное оборудование	1 936	(1 847)	89		(195)	195	(79)	1 741	(1 731)	10
Транспортные средства	3 156	(1 752)	1 404				(802)	3 156	(2 554)	602
Производственный и хозяйственный инвентарь	119	(119)	0	0	(119)	119	0		0	0

Пояснения по отдельным операциям с основными средствами организации:

В соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства", Общество по состоянию на 31.12.2024г. провело проверку элементов амортизации объектов основных средств на соответствие условиям использования объекта основных средств. По результатам проверки внесения изменений не требуется.

В соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства", Общество по состоянию на 31.12.2024г. провело проверку на обесценение основных средств, признаков обесценения не выявлено.

По состоянию на 31.12.2024г. стоимость полностью самортизированных основных средств составляет - 4 898 тыс.руб., на 31.12.2023г. - 2 291 тыс.руб., на 31.12.2022 г. - 2 410 тыс. руб.

2.2. В т.ч. незавершенные капитальные вложения (строительство объектов основных средств), строка 11502 Баланса, тыс.руб.

Незавершенные капитальные вложения представляют собой затраты на проект создания новых основных средств (объектов инвестиционной недвижимости) гостиничного комплекса.

2.3. В т.ч. право пользования активом, строка 11503 Баланса, тыс.руб.

Общество квалифицировало нижеследующий договор аренды как долгосрочный с признанием в учете актива в форме права пользования арендованным имуществом:

Договор долгосрочной аренды / признанный ППА	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Договор аренды Земельного участка площадью 10 494 м2	64 976	74 693	79 524
Итого:	64 976	74 693	79 524

В 2022 году первоначальная стоимость ППА составляла 82 030 тыс. руб.
Амортизация права пользования активом за 2022 год составила 2 506 тыс. руб.

В 2023 году в связи с модификацией договора первоначальная стоимость ППА снизилась на 2 165 тыс.руб. и составила 79.865 тыс.руб.
Амортизация права пользования активом за 2023 год составила 2 666 тыс.руб.

В 2024 году в связи с модификацией договора первоначальная стоимость ППА снизилась на 7 295 тыс.руб. и составила 72 570 тыс.руб.
Амортизация права пользования активом за 2024 год составила 2 421 тыс.руб.

2.4. Иное использование основных средств, тыс.руб.

Основные средства, полученные в долгосрочную аренду и ранее учитываемые на забалансовом счете 001, переквалифицированы в состав ППА в связи с применением ФСБУ 25/2018 и ФСБУ 06/2020.

У Общества отсутствуют основные средства в отношении которых имеются ограничения на их использование.

3. Доходные вложения в материальные ценности - Инвестиционная недвижимость, строка 1160 Баланса, тыс.руб.

На основании Профсуждения, основные средства, передаваемые в аренду квалифицируются в качестве инвестиционной недвижимости.

Инвестиционная недвижимость образует отдельную группу основных средств. Общество признало инвестиционной недвижимостью следующие объекты: Гостиничный комплекс, Здание МТОЦ, Право пользования активом - аренда земельных участков и объектов водопользования на Истре) и Право пользования активом - долгосрочная аренда помещений.

Наличие и движение объектов инвестиционной недвижимости:

Инвестиционная недвижимость	на начало периода	поступило	выбыло	переоценка	на конец периода
Итого 2024 год:	1 184 153	30 933	(4 718)	13 236	1 223 604
Инвестиционная недвижимость ГК	713 000	29 607	(704)	(19 203)	722 700
Права пользования активом по земельным участкам и объектам водопользования в составе инвестиционной недвижимости	9 302		(3 543)	(306)	5 453
Инвестиционная недвижимость МТОЦ	421 000	1 326	(471)	58 545	480 400
Право пользования активом (сдача объекта в аренду) в составе инвестиционной недвижимости	40 851			(25 800)	15 051
Итого 2023 год:	1 463 417	3 666	(110)	(282 820)	1 184 153
Инвестиционная недвижимость ГК	788 896	3 162		(79 058)	713 000
Права пользования активом по земельным участкам и объектам водопользования в составе инвестиционной недвижимости	9 419	269		(386)	9 302
Инвестиционная недвижимость МТОЦ	598 450	235	(110)	(177 575)	421 000
Право пользования активом (сдача объекта в аренду) в составе инвестиционной недвижимости	66 652			(25 801)	40 851

Для определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости (кроме права пользования активами) используются данные отчета независимого оценщика. Показанная Обществом в Балансе по состоянию на 31.12.2022г., 31.12.2023г. и 31.12.2024г. справедливая стоимость ГК и МТОЦ определена на основании отчета оценщика.

Справедливая стоимость объектов Инвестиционной недвижимости, являющихся правами пользования активом, производится Обществом самостоятельно на основании имеющихся данных о предполагаемой доходности использования и исходя из оставшегося срока полезного использования такого актива.

4. Финансовые вложения (долгосрочные), тыс.руб.

4.1. Доля в ООО, строка 11701 Баланса, тыс.руб.

В составе долгосрочных финансовых вложений по строке 11701 Баланса, отражена доля 93,97% в уставном капитале Российского общества с ограниченной ответственностью (дочернее общество). Первоначальная стоимость доли составляла 338.877 тыс.руб.

Резерв под обесценение на даты:

- на 31.12.2024г. 197 989 тыс. руб.;
- на 31.12.2023г. 217 414 тыс. руб.;
- на 31.12.2022г. 185 123 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 г. Обществом проведена проверка на обесценение долгосрочных финансовых вложений (Доли в ООО).

В результате восстановлен создан резерв под обесценение финансовых вложений на сумму 19 425 тыс.руб.

Вид финансового вложения	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Доля в ООО, строка 11701 Баланса	140 888	121 463	153 754
Итого:	140 888	121 463	153 754

Общество не планирует в ближайшей перспективе реализацию (иное выбытие) долей в уставном капитале Российского общества с ограниченной ответственностью.

4.2. Долгосрочные займы, строка 11702 Баланса, тыс.руб.

В составе долгосрочных финансовых вложений по строке 11702 Баланса, по состоянию на 31.12.2024 г., отражен долгосрочный займ, выданный Российскому обществу с ограниченной ответственностью на основании Договора займа денежных средств от 23.06.2021г., займ предоставлен на срок до 30.11.2035г., ставка 9,5% годовых. Общество считает, что займ будет возвращен в срок, указанный в договоре.

На дату составления годовой отчетности Общество осуществило перевод части долгосрочных финансовых вложений в сумме 4 023 тыс. руб. в краткосрочные, в связи с тем, что на отчетную дату срок погашения составляет менее 12 месяцев.

По состоянию на 31.12.2024г. признаков обесценения по выданному займу не выявлено.

4.3. Приобретенные акции, строка 11703 Баланса, тыс.руб.

В 2023г. проведена крупная сделка - приобретение Обществом акций российского эмитента, обращающихся на организованных торгах на общую сумму 1 190 536 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024г. проведена переоценка акций. Для переоценки использована рыночная цена акций (рыночная 3) по данным ПАО "Московская биржа" на конец года.

5. Запасы, наличие и движение, строка 1210 Баланса, тыс.руб.

Вид запасов	Стоимость запасов на начало периода	Поступило	Выбыло (списано)	Стоимость запасов на конец периода
сырье, материалы и комплектующие	1 175	24 769	(23 173)	2 771
топливо	1 018	635	(897)	756
спецодежда	15		(15)	
товары		1 678	(1 644)	34
Итого 2024 год:	2 208	27 082	(25 729)	3 561
сырье, материалы и комплектующие	914	21 414	(21 153)	1 175
топливо	850	887	(719)	1 018
спецодежда	100	569	(654)	15
Итого 2023 год:	1 864	22 870	(22 526)	2 208

Резерв под снижение стоимости Запасов в 2024 году Обществом не создавался, так как Запасы не имеют признаков обесценения.

6. Дебиторская задолженность

6.1. Расшифровка дебиторской задолженности, строка 1230 Баланса, тыс.руб.

№ п/п	Наименование показателя	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.	на 31.12.2022г.
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15 425	4 923	9 488
2	Расчеты с покупателями и заказчиками	52 668	76 796	61 845
3	Расчеты с прочими дебиторами	7 815	2 490	1 158
4	Проценты к получению	8 526	10 217	28 849
4.1.	в т.ч. Проценты по депозитам и МНО, размещенным в крупнейших банках России, с высоким рейтингом и устойчивыми показателями	5 321	2 044	800
4.2.	Проценты по договорам займа	3 205	8 173	7 911
4.3.	Проценты за пользование денежными средствами на брокерском счете	0	0	20 138
5	Расчеты по налогам и сборам	17 846	11 242	6 646
	Итого:	102 280	105 668	107 986

Суммы дебиторской задолженности подтверждены актами сверок с контрагентами.

6.2. Сомнительная задолженность, тыс.руб.

Общество признало дебиторскую задолженность (расчеты с покупателями) в сумме 9 959 тыс. руб. сомнительной по состоянию на 31.12.2024г. и создало резерв по сомнительным долгам. В связи с проведенной работой с дебиторской задолженностью в 2024г. был восстановлен резерв на сумму 319 тыс. руб. Общая сумма резерва по состоянию на 31.12.2024г. составляет 15 525 тыс. руб., на 31.12.2023г. - 5 885 тыс. руб., на 31.12.2022г. - 4 471 тыс. руб.

Резервы по сомнительным долгам на вышеуказанные даты были сформированы на основании действующего законодательства и учетной политики Общества. Данные резервы были сформированы по дебиторской задолженности, с малой долей вероятности погашения, до истечения срока исковой давности. Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам, исходя из 100% суммы задолженности.

7. Финансовые вложения (краткосрочные), строка 1240 Баланса, тыс.руб.

7.1. Наличие и движение финансовых вложений (краткосрочных), тыс.руб.

Вид вложений	на начало периода	Поступило	Выбыло	на конец периода
Краткосрочные депозиты, размещенные в банке	225 700	1 322 540	(1 410 440)	137 800
Займы	27 408	4 023	(27 408)	4 023
Итого 2024 год:	253 108	1 326 563	(1 437 848)	141 823
Краткосрочные депозиты, размещенные в банке	130 400	1 978 800	(1 883 500)	225 700
Займы	23 632	3776	0	27 408
Итого 2023 год:	154 032	1 982 576	(1 883 500)	253 108

По состоянию на 31.12.2024 г., в составе краткосрочных финансовых вложений отражены депозиты, размещенные в крупном банке РФ (Рейтинг уровня ruA-) и краткосрочные займы.

- 7.2. Долг по договору займа в сумме 23.632 тыс.руб. продан по договору цессии.
Краткосрочный займ в сумме 4 023 тыс. руб. будет погашен с большой долей вероятности в 2025г.
- 7.3. На 31.12.2024 г. признаков обесценения по финансовым вложениям не выявлено.

8. Денежные средства, строка 1250 Баланса, тыс.руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты, состоят из:

Наименование показателя	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.	на 31.12.2022 г.
Денежные средства на расчетных счетах	2 336	874	801
Денежные средства на расчетных счетах (МНО)	178 500		
Денежные средства в кассе	8	0	25
Денежные средства на брокерском счете, открытом в крупной инвестиционной российской компании	71	112	1 147 995
Итого:	180 915	986	1 148 821

9. Прочие оборотные активы, строка 1260 Баланса, тыс.руб.

Прочие оборотные активы это предоплаченные расходы, состоящие из расходов на проектные работы по договорам СМР. Будут списаны в момент проведения работ по договорам СМР.

10. Кредиторская задолженность, тыс.руб.

10.1. Расшифровка кредиторской задолженности, строка 1520 Баланса, тыс.руб.

Наибольший удельный вес в кредиторской задолженности составляют расчёты покупателями и заказчиками.

Бо'льшая часть кредиторской задолженности сформирована за счет обеспечительных взносов, перечисленных арендаторами в соответствии с договорами аренды помещений. Второй по величине удельный вес в кредиторской задолженности составляют расчеты по налогам и сборам.

В 2024, 2023 и 2022 годах Общество своевременно и в полном объеме начисляло и перечисляло налоговые платежи в бюджеты всех уровней. Задолженность по налогам и сборам, входящая в состав строки 1520 бухгалтерского баланса, представляет собой налоговые обязательства Общества, начисленные в соответствии с декларациями и налоговыми расчетами за 2024 год, срок уплаты которых в соответствии с действующим налоговым законодательством РФ наступит в 2024 году (НДС, транспортный налог, налог на имущество, водный налог, земельный налог). Аналогично по состоянию на 31.12.2023 г. и на 31.12.2022 г.

№ п/п	Наименование показателя	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	8 122	9 378	11 426
2	Расчеты с покупателями и заказчиками	28 310	28 799	25 589
3	Расчеты с прочими кредиторами	5 589	137	74
4	Расчеты с персоналом по оплате труда			16
5	Расчеты по налогам и сборам	42 331	27 883	37 006
6	Расчеты по социальному обеспечению и страхован	4 287	2 515	
	Итого:	88 639	68 712	74 111

Суммы кредиторской задолженности подтверждены актами сверок с контрагентами по состоянию на 31.12.2024 г., просроченная кредиторская задолженность отсутствует. Аналогично по состоянию на 31.12.2023 г. и на 31.12.2022 г.

11. Оценочные обязательства, строка 1540 Баланса, тыс.руб.

Вид оценочного обязательства	остаток на начало периода	признано	погашено	остаток на конец периода
Оценочные обязательства на оплату предстоящих отпусков работникам 2024 год.	3 584	13 760	(12 888)	4 456
Оценочные обязательства на оплату предстоящих отпусков работникам 2023 год.	2 153	11 582	(10 151)	3 584

12. Арендные обязательства, строка 14501 Баланса, тыс.руб.

12.1. Долгосрочные арендные обязательства, строка 14501 Баланса:

Общество квалифицировало нижеследующие договоры аренды как долгосрочные с признанием в учете актива в форме права пользования арендованным имуществом и обязательства по арендным платежам:

№ п/п	Договор долгосрочной аренды	Арендные обязательства			
		на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022	дата погашения
1	Договор аренды ЗУ 33 539м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	2 328	3 843	3 862	15.03.2059
2	Договор аренды ЗУ 20 000 м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	1 388	2 292	2 303	15.03.2059
3	Договор аренды ЗУ 15 271 м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	1 060	1 750	1 758	15.03.2059
4	Договор аренды ЗУ 2 318 м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	161	266	267	15.03.2059
5	Договор аренды ЗУ 3 414 м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	238	402	403	15.09.2065
6	Договор водопользования (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	816	1 092	926	20.09.2030
7	Договор аренды ЗУ 10 494 м2 (Москва, Варшавское ш. д 95 к.1)	68 214	76 218	78 829	05.03.2052
8	Договор аренды помещений (г. Москва, Радио 24)		18 629	43 155	07.07.2025
	Итого:	74 205	104 492	131 503	

На дату признания арендных обязательств 31.12.2021 г. в качестве ставки дисконтирования использована ключевая ставка 8,5% В 2024г. в связи с изменением условий договоров аренды, в качестве дисконтирования была использована ключевая ставка 16%. За 2024 год сумма начисленных процентов по арендным обязательствам составила 9 105 тыс.руб. Арендные обязательства погашаются в соответствии с условиями договоров аренды ежемесячно или ежеквартально

12.2. Краткосрочные арендные обязательства, строка 15501 Баланса:

№ п/п	Договор долгосрочной аренды	Погашенные арендные обязательства		
		на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
1	Договор аренды ЗУ 33 539м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	3	19	18
2	Договор аренды ЗУ 20 000 м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	1	11	11
3	Договор аренды ЗУ 15 271 м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	1	9	9
4	Договор аренды ЗУ 2 318 м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	1	1	1
5	Договор аренды ЗУ 3 414 м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	1	1	1
6	Договор водопользования (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	165	103	95
7	Договор аренды ЗУ 10 494 м2 (Москва, Варшавское ш. д 95 к.1)	732	745	705
8	Договор аренды помещений (г. Москва, Радио 24)	16 554	24 525	24 524
Итого:		17 458	25 414	25 364

По состоянию на 31.12.2024 г. общая сумма недисконтированных денежных потоков по долгосрочным краткосрочным арендным обязательствам составляет 220 712 тыс.руб.

13. Чистые активы общества, Уставной капитал, тыс.руб.

Наименование показателя	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.
Сумма чистых активов, тыс. руб.	3 398 221	3 582 543	3 436 298
Уставный капитал, тыс. руб.	4 952 241	4 952 241	4 952 241

За последние три года в деятельности Общества наблюдается положительная тенденция по сокращению накопленного убытка и уменьшению разницы между стоимостью чистых активов и размером уставного капитала.

Значительный разрыв между стоимостью чистых активов и размером уставного капитала произошел в 2024г. вследствие падения котировок акций на ПАО Московской бирже. Убыток в 2024г. сформирован за счет переоценки приобретенных акций по рыночной стоимости.

В 2025 году Общество реализовало акции по стоимости выше первоначальной оценки.

Общество продолжит устойчиво повышать СЧА в том числе за счет оптимизации расходов. Руководство Общества и участники Общества не имеют каких-либо намерений о прекращении его деятельности.

Отчет о финансовых результатах

14. Выручка, строка 2110 ОФР, тыс.руб.

№ п/п	Наименование показателя	2024 год	2023 год
1	Сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества	401 928	372 146
1.1	в т.ч. Аренда МТОЦ	252 960	239 351
1.2	в т.ч. Аренда ГЦ	148 968	132 795
2	Коммерческая и техническая эксплуатация	280 023	252 165
3	Прочие доходы, связанные со сдачей имущества в аренду и оказанием услуг по ТО	4 275	2 877
4	Сдача в субаренду других объектов инвестиционной недвижимости	67 376	61 749
5	Реализация покупных товаров	466	232
Итого:		754 068	689 169

15. Себестоимость, строка 2120 ОФР, тыс.руб.

№ п/п	Наименование показателя	2024 год	2023 год
1	Амортизация НМА		1
2	Аренда имущества	6 108	6 094
3	Оплата труда	89 619	74 786
4	Страховые взносы, взносы в ФСС от НС и ПЗ	16 977	14 440
5	Добровольное мед. страхование	4 070	2 706
6	Страхование имущества	1 342	857
7	Охрана имущества	38 600	33 899
8	Материалы, инструменты, комплектующие, канцтовары	17 169	16 851
9	Коммунальные расходы, Клининг, вывоз отходов	120 038	98 393
10	Ремонт ОС, ИН и МБП	10 549	19 046
11	Консультационные, юридические услуги, услуги нотариуса, госпошлины,	2 739	1 277
12	Реклама	3 521	4 142
13	Расходы на услуги по технической эксплуатации зданий, оборудования	143 314	116 220
14	Транспортировка посетителей		2 130
15	Расходы по экологии	1 075	1 134
16	Расходы по охране труда и технике безопасности	48	304
17	Расходы по обеспечению пожарной безопасности	8 600	1 884

№ п/п	Наименование показателя	2024 год	2023 год
18	Информационные услуги (прогр. обеспеч.)	530	426
19	Услуги связи	811	420
20	Подбор, подготовка и переподготовка кадров	551	437
21	Транспортные расходы	1	13
22	Себестоимость проданных товаров	416	206
23	Прочие расходы	4 424	6 529
Итого:		470 502	402 195

16. Управленческие расходы, строка 2220 ОФР, тыс.руб.

№ п/п	Наименование показателя	2024 год	2023 год
1	Амортизация НМА	154	
2	Амортизация ОС	612	881
3	Оплата труда	96 686	72 784
4	Страховые взносы	16 047	12 091
5	Добровольное мед. страхование	2 203	2 005
6	Консультационные, аудиторские, юридические услуги, услуги нотариуса, госпошлины, лицензии, переподготовка кадров	1 923	1 411
7	Услуги связи	444	466
8	Офисные расходы (инвентарь, канцел., расходники, содержание, ремонт)	1 450	685
9	Информационные услуги (програм. обеспеч., лицензии)	567	882
10	Транспортные расходы	766	594
11	Расходы по охране труда и технике безопасности	85	108
12	Прочие расходы	128	1 624
Итого:		121 065	93 531

17. Проценты к получению, строка 2320 ОФР, тыс.руб.

Наименование показателя	2024 год	2023 год
Проценты по депозитам	41 624	17 786
Проценты по займам	35 740	32 769
Проценты за размещение на МНО	2 002	
Проценты за пользование денежными средствами на брокерском счете		33 739
Итого:	79 366	84 294

18. Проценты к уплате - процентные расходы, строка 2330 ОФР

Показанные по строке 2330 Отчета о финансовых результатах в проценты к уплате представляют собой процентные расходы по арендным обязательствам по долгосрочной аренде.

19. Прочие расходы, строка 23513 ОФР, тыс.руб.

№ п/п	Наименование показателя	2024 год	2023 год
1	Подарки контрагентам, детям сотрудников, призы	259	213
2	Плата за загрязнение окружающей среды	48	97
3	Расходы для внутренних нужд	338	0
4	Возмещение ущерба		15
5	Штрафы, пени, неустойки	22	0
6	Госпошлины, судебные экспертизы, расходы на оспаривание кадастровой	524	263
7	Списание НДС	254	290
8	Плата за забор воды для полива	37	29
9	Корректировка в связи с излишней уплатой налога		45
10	Издержки НРД хранение ценных бумаг	141	91
11	Прочее	8	0
Итого:		1 631	1 043

20. Расчеты по налогу на прибыль, тыс.руб.

В 2023 и 2024 году ставка налога на прибыль составила 20%

Показатели	За 2024 год	За 2023 год
Текущие расходы по налогу на прибыль	(166)	(4 982)
Изменение отложенных налогов, связанное с:		
- Возникновением и списанием временных разниц, отраженных в составе финансового результата за отчетный год	114 607	(41 532)
Итого налог на прибыль, в составе совокупного финансового результата за отчетный год	114 441	(46 514)

Показатели	За 2024 год	За 2023 год
Прибыль (убыток) до вычета налогов	(298 763)	192 759
в т.ч. облагаемая по ставке 20%	(298 763)	192 759
в т.ч. облагаемая по ставке 0%	0	0
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	59 753	(38 614)
Воздействие изменения ставки по налогу на прибыль (с 20% на 25%)	57 770	
Налоговый эффект от статей, не влияющих на налогооблагаемую базу (расходы принимаемые в бухгалтерской учете и не принимаемые в налоговом учете)	(3 082)	(7 900)
Промежуточный итог: налог на прибыль, кроме отраженного в составе капитала	114 441	(46 514)
отложенный налог в составе капитала	0	0
Итого налог на прибыль, в составе совокупного финансового результата за отчетный год	114 441	(46 514)

21. Изменение отложенных налогов, тыс.руб.

Показатели	на 31.12.2022	за 2023 год	на 31.12.2023	за 2024 год*	на 31.12.2024*
В составе финансового результата текущего года:					
Отложенные налоговые активы					
Налоговый убыток	13 507	(4 982)	8 525	1 924	10 449
Инвестиционная недвижимость	185 086	27 872	212 958	14 836	227 794
Оценочное обязательство по оплате отпусков	431	286	717	397	1 114
Арендные обязательства	31 732	(5 438)	26 294	(2 974)	23 320
Резервы по сомнительным долгам	894	283	1 177	2 704	3 881
Предоплаченные расходы		0		118	118
Финансовые вложения	0	0		38 475	38 475
ИТОГО, отложенные налоговые активы:	231 650	18 021	249 671	55 480	305 151
Отложенные налоговые обязательства					
Основные средства	(15 873)	934	(14 939)	(1 305)	(16 244)
Инвестиционная недвижимость			0	0	0
НМА	0	0		(55)	(55)
Финансовые вложения	0	(60 487)	(60 487)	60 487	
ИТОГО, отложенные налоговые обязательства:	(15 873)	(59 553)	(75 426)	59 127	(16 299)
Чистые отложенные налоговые активы (обязательства):	215 777	(41 532)	174 245	114 607	288 852

* Расчет отложенных налогов на 31.12.2024 год приведен по ставке 25%, на 31.12.2023 и на 31.12.2022 год по ставке 20%

Операции со связанными сторонами, тыс.руб.:

Операции с дочерним Обществом:		
Бухгалтерский баланс	2024 год	2023 год
Дебиторская задолженность (стр.1230) / Расчеты с покупателями и заказчиками / расчеты по аренде (субаренде)		
на начало года	20 109	18 111
на конец года	6 006	20 109
Кредиторская задолженность (стр.1520) /расчеты с поставщиками и подрядчиками / расчеты по услугам предоставления питания сотрудникам		
на начало года	95	412
на конец года	81	95
Инвестиционное имущество (строка 1160)/объекты ГК сдаются по договорам аренды		
на начало года	713 000	788 896
на конец года	722 700	713 000
Отчет о финансовых результатах	2024 год	2023 год
Выручка (стр. 2110) / Сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества / аренда ГК	147 213	132 795
Себестоимость продаж (стр. 2120) / Услуги питания сотрудников	963	1 156
Операции с ключевым управленческим персоналом		
Отчет о финансовых результатах	2024 год	2023 год
Управленческие расходы (стр.2220) / Оплата труда	40 461	30 563
В состав ключевого управленческого персонала включены: Генеральный директор, Главный бухгалтер, Заместители генерального директора, Заместитель главного бухгалтера, Начальник финансово-экономической службы.		

Прочая информация

1. Проверки, проведенные контролирующими органами

- 1.1. В связи с тем, что с 2022 года и в истекшем периоде 2024 года Постановлением Правительства РФ от 10.03.2022г. №336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» введен и продолжает действовать мораторий на проведение выездных проверок, в ООО «Строй Капитал» (далее по тексту – «Общество») внешними контролирующими органами проведение проверок не проводилось.
- 1.2. В 2024 году проводились проверки:
- Главным Управлением Министерства РФ по делам Гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации бедствий по МО. Тематика проверок: Федеральный государственный пожарный надзор и Федеральный государственный контроль (надзор) за безопасностью людей на водных объектах. В ходе проведения проверок, серьезные нарушения, способные оказать существенное влияние на экономическое состояние Общества отсутствуют.
 - Управлением Роспотребнадзора г. Москвы. Тематика проверок - Федеральный государственный санитарно-эпидемиологический контроль (надзор). В ходе проведения проверок, серьезные нарушения, способные оказать существенное влияние на экономическое состояние Общества отсутствуют.
 - Государственной Инспекцией труда в Московской области. Тематика проверок - Федеральный государственный контроль (надзор) за соблюдением трудового законодательства и иных нормативных правовых актов, содержащих нормы трудового права. В ходе проведения проверок, серьезные нарушения, способные оказать существенное влияние на экономическое состояние Общества отсутствуют.
- 1.3. В 2024 году были проведены регулярные камеральные проверки, проводимые налоговыми инспекциями (ИФНС №15 г. Истра, ИФНС №26 г. Москва), по всем запросам в налоговую переданы запрашиваемые документы и даны ответы.

2. Судебные процессы

- 2.1. По состоянию на 31.12.2024 г. Общество не являлось и не является ответчиком в судебных процессах и к нему не предъявлено претензий и (или) исков третьих лиц.
Общество является истцом по ряду гражданских исков к контрагентам о взыскании задолженности по арендным платежам.
- 2.2. По состоянию на 31.12.2024г. Общество не выступало третьей стороной в каких-либо судебных процессах.
По состоянию на 31.12.2024 г. и 31.03.2025 г. Общество участвует в конкурсных производствах в качестве кредитора (взыскание задолженности по договорам аренды).
- 2.3. По состоянию на 31.03.2025 г. у Общества имеются вступившие в законную силу судебные решения в рамках сомнительной дебиторской задолженности, числящейся на балансе.
- 2.5. По состоянию на 31.03.2025 г. Общество планирует обращаться в суд о погашении задолженности по аренде.
- 2.6. По состоянию на 31.12.2024 г. отсутствуют какие-либо ограничения (арест), наложенные на имущество, принадлежащее Обществу.

3. Прочая информация

- 3.1. В связи с началом специальной военной операции РФ в феврале 2022г., ряд стран осудили предпринятые Россией действия на Украине и активно ввели и продолжают вводить экономические санкции. Но в настоящее время наметилась тенденция на улучшение ситуации в мире, и соответственно в экономике.
Сложившиеся экономические условия продолжают ограничивать объем активности на рынке аренды недвижимости, но в меньшем объеме, чем в 2023г.
Из-за роста инфляции происходит рост цен на материалы, оборудование, работы, услуги и пр., в связи с чем увеличивается сумма текущих расходов по эксплуатации зданий.
Общество предпринимает все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса в современных условиях, сложившихся в бизнесе и экономике. Влияние санкций на экономику Общества снижается.
- 3.2. По состоянию на 31.12.2024г., 31.12.2023г. и 31.12.2022г. у Общества отсутствуют условные активы и обязательства.
- 3.3. Чрезвычайных событий в 2024 и 2023 годах не было.
- 3.4. По состоянию на 31.12.2024г. полученных обеспечений – нет (аналогично на 31.12.2023 г., и на 31.12.2022 г.)
- 3.5. По состоянию на 31.12.2024г. выданных обеспечений – нет (аналогично на 31.12.2023 г., и на 31.12.2022 г.)
- 3.6. В 2024 и 2023 гг. Общество не вело внешне-экономической деятельности.

4. События после отчетной даты

- 4.1. В 2025 году Общество осуществило продажу всех акций российского эмитента (долгосрочные финансовые вложения). Выручка от реализации составила 1 192 945 тыс. руб., расходы по реализации составили 1 036 695 тыс. руб.

Генеральный директор

А.В. Коновалов

"31 " марта 2025г.

