

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2024г.
ООО «НИДУС»**

Настоящая бухгалтерская отчетность за 2024 год подготовлена в соответствии с действующими российскими правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Все суммы представлены в тысячах рублей, если не указано иное.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Фирменное наименование общества:

Полное наименование на русском языке – Общество с ограниченной ответственностью "НИДУС";

Полное наименование на иностранном языке – Limited Liability Company "NIDUS".

Общество зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по г. Санкт-Петербург 12.04.2021г.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) – 1217800058068,

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) – 7802892580,

Место нахождения Общества: 196158, г.Санкт-Петербург, ВН.ТЕР.Г. Муниципальный округ Звёздное, Пулковское шоссе, дом 40, корпус 4, литера А, часть помещения 1-Н, части пом. 195,

Исполнительный орган Общества – генеральный директор Трофимович Ярослав Сергеевич.

ООО «НИДУС» является участником ООО «Полис-Санкт-Петербург», ИНН 7813343536, и владеет 99,99% его доли.

Основной вид деятельности Общества – Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2). Общество является собственником недвижимого имущества, оборудования и земельных участков по адресу: г.Санкт-Петербург, Пулковское ш., д. 40, корпус 4, лит. А, Б, В, Д.

Дополнительные виды деятельности Общества – Строительство жилых и нежилых зданий, (ОКВЭД 41.20), Деятельность вспомогательная, связанная с автомобильным транспортом (ОКВЭД 52.21.2), Деятельность стоянок для транспортных средств (ОКВЭД 52.21.24), Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления (ОКВЭД 70.22), Аренда и лизинг офисных машин и оборудования, включая вычислительную технику (ОКВЭД 77.33), Деятельность по комплексному обслуживанию помещений (ОКВЭД 81.10).

По общероссийскому классификатору форм собственности (ОКФС) Управлением Федеральной службы государственной статистики по г.Санкт-Петербург и Ленинградской области присвоен код 16 - Частная собственность,

По общероссийскому классификатору организационно-правовых форм (ОКОПФ) 12300 – Общества с ограниченной ответственностью,

По общероссийскому классификатору территорий муниципальных образований (ОКТМО) 40377000000 (муниципальный округ Звездное).

Среднесписочная численность работающих сотрудников Общества за 2024г. составила 17 человек, за 2023г. – 17 человек, на 31.12.2024г. численность работающих сотрудников составила 16 человек, на 31.12.2023г. – 19 человек.

У Общества нет обособленных подразделений на территории Российской Федерации.

2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Размер уставного капитала составлял на 01.01.2024г. 10 000 (Десять тысяч) рублей. 12.02.2024г. уставный капитал по решению участников Общества был увеличен до 20 000 руб. Уставный капитал оплачен полностью.

Участники Общества по 18.01.2024г. – Федоров Андрей Юрьевич (50% доли), ООО «Управляющая компания «Корпорация «СТЕРХ» (50% доли, ОГРН 1147847403109), с 19.01.2024г. участники Общества – Федорова Любовь Ивановна (50% доли), ООО «Управляющая компания «Корпорация «СТЕРХ» (50% доли, ОГРН 1147847403109), с 28.03.2024г. участники Общества - Федорова Любовь Ивановна (50% доли), 50% доли принадлежит Обществу в связи с выходом участника ООО «Управляющая компания «Корпорация «СТЕРХ».

3. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества за 2024 год подготовлена на основе Учетной политики по организации бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из правил бухгалтерского учета и отчетности, действующих в Российской Федерации, в том числе исходя из допущения непрерывности деятельности.

При ведении бухгалтерского учета Обществом обеспечено соблюдение в течение отчетного года принятой учетной политики отражения отдельных хозяйственных операций и оценки имущества, исходя из общепринятых правил организации бухгалтерского учета и условий хозяйствования.

Данные, представляемые в отчете, приводятся в тысячах рублей без десятичных знаков (код по ОКЕИ 384), если не указано иное.

При составлении бухгалтерской отчетности за отчетный год принимается календарный год с 1 января по 31 декабря включительно.

Принцип, лежащий в основе составления финансовой отчетности – метод начисления.

Годовая бухгалтерская отчетность утверждается с 01 марта по 30 апреля года, следующего за отчетным.

3.1. Основные средства.

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина РФ от 17.09.2020г. №204н, на счете 01 «Основные средства». Настоящие стандарты Общество применяет с момента начала деятельности.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств (далее – ОС), если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе материальных расходов периода, в котором они понесены. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2022 N 07-01-09/68312).

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 N 1.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету при условии предоставления предыдущим собственником акта приема-передачи по форме «ОС-1».

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом, исходя из первоначальной (восстановительной) стоимости и нормы амортизации, исчисленной из срока полезного использования. Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Расшифровка строки бухгалтерского баланса 1150 «Основные средства» приведена в табличной части пояснений к бухгалтерской отчетности за отчетный период.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- Здания, сооружения, наружные сети
- Земельные участки, дороги, площадки
- Инженерное оборудование и системы
- Многолетние насаждения и озеленение
- Офисное и сетевое оборудование (оргтехника, бытовая)
- Производственный и хозяйственный инвентарь, инструмент
- Прочие основные средства
- Транспортные средства

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка производится по мере необходимости. Для этого создается комиссия, а также независимые оценщики, если потребуется.

В отчетном периоде изменялись элементы амортизации основных средств. Общество пересмотрело срок полезного использования отдельных объектов основных средств в сторону увеличения.

Обществом была проведена переоценка некоторых основных средств по результатам оценки, проведенной по состоянию на 31.12.2024г.

Объекты учета аренды классифицируются Обществом в качестве объектов учета операционной аренды, поскольку экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет Общество, как арендодатель.

При переходе на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Общество не изменило прежний принятый порядок учета актива.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в размере ежемесячной арендной платы в составе выручки от реализации.

Объекты недвижимости находятся в залоге в обеспечение обязательств по кредитному договору. Балансовая остаточная стоимость заложенного имущества составляет 1 385 916 тыс. руб. Таблица по объектам приведена ниже в рублях.

Объект	Остаточная стоимость на 31.12.2024
Здание (Административно-офисный комплекс), кад. № 78:14:0007691:3136	636 826 665,45
Здание (Административно-офисный комплекс), кад. № 78:14:0007691:9494	476 613 395,32
Здание (Нежилое здание, Контрольно-пропускной пункт), кад. № 78:14:0007691:3153	2 878 057,73
Сооружение (Трансформаторная подстанция), кад. № 78:14:0007691:3150	9 554 358,50
Земельный участок, кад. № 78:14:0007691:159	259 522 000,00
Земельный участок, кад. № 78:14:0007691:160	522 000,00
ИТОГО	1 385 916 477,00

По кредитному договору также заложено движимое имущество остаточной стоимостью 386 388 тыс. руб. на 31.12.2024г.

Расшифровка состава основных средств по группам приведена в таблице ниже.

Таблица 1. Основные средства.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накоплен-ная аморти-зация и убытки от обесце-нения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортиза-ции	убыток от обесце-нения	Переоценка		первоначальная стоимость	накоплен-ная аморти-зация и убытки от обесце-нения
						первоначальная стоимость	накоплен-ная аморти-зация и убытки от обесце-нения			Первоначальная стоимость	Накоплен-ная аморти-зация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	2 345 683	(404 688)	317	-	-	(165 614)	-	-	-	2 346 000	(570 302)
	5210	за 2023г.	2 344 472	(237 197)	1 441	(230)	128	(167 619)	-	-	-	2 345 683	(404 688)
в том числе:													
Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2024г.	731 543	(244 419)	317	-	-	(99 140)	-	-	-	731 860	(343 559)
	5211	за 2023г.	731 773	(143 319)	-	(230)	128	(101 228)	-	-	-	731 543	(244 419)
Земельные участки	5202	за 2024г.	260 044	-	-	-	-	-	-	-	-	260 044	-
	5212	за 2023г.	260 044	-	-	-	-	-	-	-	-	260 044	-
Здания	5203	за 2024г.	1 339 285	(157 709)	-	-	-	(65 259)	-	-	-	1 339 285	(222 967)
	5213	за 2023г.	1 339 285	(92 450)	-	-	-	(65 259)	-	-	-	1 339 285	(157 709)
Сооружения	5204	за 2024г.	12 522	(2 099)	-	-	-	(869)	-	-	-	12 522	(2 968)
	5214	за 2023г.	12 522	(1 230)	-	-	-	(869)	-	-	-	12 522	(2 099)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2024г.	2 289	(462)	-	-	-	(347)	-	-	-	2 289	(808)
	5215	за 2023г.	848	(198)	1 441	-	-	(264)	-	-	-	2 289	(462)

Таблица 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.	10 319	317	-	(317)	10 319
	5250	за 2023г.	10 106	1 654	-	(1 441)	10 319
в том числе: Многоярусная надземная автостоянка	5241	за 2024г.	1 136	-	-	-	1 136
	5251	за 2023г.	1 003	133	-	-	1 136
3 этап строительства блоков Е, F	5242	за 2024г.	9 183	-	-	-	9 183
	5252	за 2023г.	9 103	80	-	-	9 183
Модернизация парковки	5243	за 2024г.	-	317	-	(317)	-
	5253	за 2023г.	-	-	-	-	-

Основные средства Общества застрахованы по 25.07.2026 включительно (риски утраты (гибели) и/или повреждения имущества).

3.2. Нематериальные активы.

Нематериальные активы (далее – НМА) учитываются по фактической (первоначальной) стоимости. Первоначальная стоимость амортизируемых НМА определяется как сумма всех фактических расходов на их приобретение и доведение их до состояния, пригодного для использования, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект НМА служит для выполнения целей деятельности организации. Срок полезного использования определяется Обществом самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию объекта в бухгалтерском и налоговом учете.

Обществом установлен стоимостной лимит для признания активов в качестве НМА – 100 тыс. руб.

Способ начисления амортизации НМА – линейный.

Таблица 3. Нематериальные активы.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло			Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	155	(14)	511	-	-	(38)	-	-	-	666	(53)
	5110	за 2023г.	-	-	155	-	-	(14)	-	-	-	155	(14)
в том числе:													
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания	5101	за 2024г.	155	(14)	511	-	-	(38)	-	-	-	666	(53)
	5111	за 2023г.	-	-	155	-	-	(14)	-	-	-	155	(14)

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 незавершенным 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.	312	200	-	(511)	-
	5190	за 2023г.	241	225	-	(155)	312
в том числе:							
Сайт	5181	за 2024г.	312	200	-	(511)	-
	5191	за 2023г.	111	201	-	-	312

3.3. Материально-производственные запасы.

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Таблица 4. Запасы.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себестоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2024г.	10 202	-	10 202	381 454	(382 189)	-	-	X	9 467	-	9 467
	5420	за 2023г.	8 896	-	8 896	378 555	(377 249)	-	-	X	10 202	-	10 202
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	10 202	-	10 202	7 387	(8 122)	-	-	2 194	9 467	-	9 467
	5421	за 2023г.	8 820	-	8 820	11 391	(10 009)	-	-	9 338	10 202	-	10 202
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	374 067	(374 067)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г.	75	-	75	367 165	(367 240)	-	-	-	-	-	-

3.4. Расходы будущих периодов.

К расходам будущих периодов относятся затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам. Данные расходы отражаются в бухгалтерском балансе на счете 97 «Расходы будущих периодов» и подлежат списанию равномерно в течение периода, к которому они относятся. К таким расходам, например, относится стоимость прав на использование программ для ЭВМ, стоимость которых менее 100 тыс. руб., лимита, установленного для признания НМА. В бухгалтерском балансе данные активы отражены по строке 1260 в сумме 175 тыс. руб. При этом Общество также учитывает на счете 97 предоплаты некоторым поставщикам, расходы на приобретение услуг которых будут отражены равномерно в следующих отчетных периодах. К таким расходам относится ДМС работников Общества, подписка на справочную литературу, право пользования доступом к ресурсам и проч. В бухгалтерском балансе данные активы отражены по строке 1230 в составе предоплаты поставщикам (дебиторская задолженность) в сумме 902 тыс. руб.

3.5. Финансовые вложения.

Общество применяет способ оценки финансовых вложений по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета. Стоимость выбывающих финансовых вложений равна их первоначальной стоимости. Расчетная стоимость финансовых вложений, по которым не определяется рыночная стоимость определяется по чистым активам.

За период с 01.01.2024 года по 31.12.2024 года Общество размещало краткосрочные депозиты в обслуживающих кредитных учреждениях.

По состоянию на 31.12.2024 размер депозитов составил 49 850 тыс. руб.

По условиям договоров с банком депозиты размещались на короткий срок до 3 месяцев. Поэтому денежные средства, размещенные на депозите, приравниваются к денежным эквивалентам и отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты», а в Отчете о движении денежных средств проценты по краткосрочным депозитам – в денежных потоках от текущих операций.

На 31.12.2024г. на балансе Общества есть финансовое вложение в виде выданного процентного займа (ставка 17%) со сроком погашения до 31.03.2032 года. Проверка на обесценение данного финансового вложения не проводилась, т.к. отсутствуют признаки обесценения. Резервы на обесценение финансовых вложений Обществом не создавались. Проценты, начисленные и не уплаченные по состоянию на 31.12.2024г., по выданным займам отражены по строке 1190 бухгалтерского баланса.

Общество владеет 99.99% доли в ООО «Полис-СПб», ИНН 7813343536. Чистые активы дочерней компании увеличились на 75 322 тыс. руб. за 2024 год. Обесценения финансовых вложений по оценке, проведенной по состоянию на 31.12.2024 не выявлено.

Таблица 5. Финансовые вложения.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен-ная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущий рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накоплен-ная коррек-тировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	2 072 711	-	-	(5 000)	-	-	-	-	2 067 711
	5311	за 2023г.	2 061 211	-	55 000	(43 500)	-	-	-	-	2 072 711
в том числе:											
Вложение в дочернюю компанию	5302	за 2024г.	2 017 711	-	-	-	-	-	-	-	2 017 711
	5312	за 2023г.	2 017 711	-	-	-	-	-	-	-	2 017 711
Займ	5303	за 2024г.	55 000	-	-	(5 000)	-	-	-	-	50 000
	5313	за 2023г.	43 500	-	55 000	(43 500)	-	-	-	-	55 000
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	17 423	-	-	(17 423)	-	-	-	-	-
в том числе:											
Займ	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	17 423	-	-	(17 423)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	2 072 711	-	-	(5 000)	-	-	-	-	2 067 711
	5310	за 2023г.	2 078 634	-	55 000	(60 923)	-	-	-	-	2 072 711

3.6. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

У Общества отсутствовали в 2024г. операции по валютным счетам, курсовых разниц не возникало.

3.7. Резерв по сомнительным долгам.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого месяца. Ежемесячно анализируется резерв предыдущего месяца, при оплате сомнительной задолженности резерв списывается, при появлении новой сомнительной задолженности резерв доначисляется.

Все долги, не обеспеченные гарантиями, независимо от их значительности распределяются на 4 группы в зависимости от количества дней просрочки платежа и оцениваются совместно по группам.

В зависимости от срока просрочки задолженность делится на следующие группы с указанием процента для расчета резерва:

- а) от 45 до 90 дней - 50%;
- б) свыше 90 дней - 100%.

По состоянию на 31.12.2024 года сформирован резерв по сомнительным долгам в сумме 4 411 тыс. руб.

3.8. Оценочные обязательства.

Оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков определяется ежеквартально, на отчетную дату.

Сумма оценочного обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков рассчитывается как произведение количества неиспользованных всеми работниками организации дней отпусков на конец квартала на средний дневной заработок. Средний дневной заработок каждого работника исчисляется по состоянию на дату определения оценочного обязательства в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 N 922.

Полученная сумма по каждому работнику умножается на тариф страховых взносов, с учетом применения регрессивной шкалы начисления взносов, а также пониженных ставок взносов для субъектов малого и среднего предпринимательства.

Сумма оценочного обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков, сформированного по состоянию на 31.12.2024 года составила 953 тыс. руб.

Таблица 6. Оценочные обязательства.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	806	2 299	(2 147)	(6)	953

3.9. Расходы по займам и кредитам.

По состоянию на 31.12.2024 года долгосрочная задолженность по полученным кредитам и займам составляет 3 696 321 тыс. руб. Все заемные средства получены в рублях, в бухгалтерском балансе и приложениях к нему разбиты по срокам гашения на долгосрочные и краткосрочные. Задолженность по заемным обязательствам в разбивке на займы и кредиты и ее движение за 2024 год представлено в таблице в пункте 3.12 данных пояснений. Обязательства перед АО «Райффайзенбанк» обеспечены залогом собственной недвижимости Общества. Стоимость заложенного имущества ежегодно переоценивается банком. Срок погашения кредитов и займов – 2026-2027 гг.

Все заложенное имущество используется Обществом для ведения обычной деятельности, ограничения на использование отсутствуют.

3.10. НДС.

Строка 1520 Бухгалтерского баланса включает авансы, полученные от покупателей, за минусом НДС от авансов полученных.

Общество отражает в отчете о движении денежных средств (далее – ОДДС) суммы НДС свернуто (пп. "б" п. 16 ПБУ 23/2011 "Отчет о движении денежных средств"). Для этого сумма НДС рассчитывается по формуле:

$$\text{НДС} = \text{НДС, полученный от покупателей и заказчиков} - \text{НДС, уплаченный продавцам, подрядчикам, исполнителям} + \text{НДС, возвращенный из бюджета} - \text{НДС, уплаченный в бюджет}$$

В ОДДС за 2024 год Общество отразило НДС по строке 4119 «Прочие поступления».

3.11. Доходы Общества.

Доходы признаются по методу начисления в соответствии с ПБУ 9/99.

Выручка Общества за 2024 год составила 819 800 тыс. руб., в том числе:

- выручка от сдачи в аренду помещений и парковочных мест – 728 172 тыс. руб.
- выручка от оказания прочих услуг – 91 628 тыс. руб.

Прочие доходы Общества за 2024 год составили 11 479 тыс. руб., в том числе:

- штрафы, пени, неустойки и прочие доходы – 4 932 тыс. руб.
- излишки ТМЦ, выявленные в ходе инвентаризаций – 1 759 тыс. руб.
- начисление резерва по сомнительным долгам – 4 788 тыс. руб.

Проценты к получению за 2024 год составили 18 804 тыс.руб., в т.ч. проценты по депозитам 10 283 тыс. руб., проценты по займам выданным 8 521 тыс. руб.

Выручка Общества за 2023 год составила 694 049 тыс. руб., в том числе:

- выручка от сдачи в аренду помещений и парковочных мест – 637 852 тыс. руб.
- выручка от оказания прочих услуг – 56 197 тыс. руб.

Прочие доходы Общества за 2023 год составили 32 093 тыс. руб., в том числе:

- штрафы, пени, неустойки – 5 866 тыс. руб.
- погашение резерва по сомнительным долгам – 5 101 тыс. руб.
- излишки ТМЦ, выявленные в ходе инвентаризаций – 2 882 тыс. руб.
- доходы по договору цессии – 17 423 тыс. руб.
- прочие доходы – 821 тыс. руб.

Проценты к получению за 2023 год составили 10 619 тыс.руб., в т.ч. проценты по депозитам 5 236 тыс. руб., проценты по займам выданным 5 383 тыс. руб.

3.12. Дебиторская и кредиторская задолженность Общества.

В таблицах приведены расшифровки дебиторской и кредиторской задолженностей на 31.12.2023г. и 31.12.2024г.

Таблица 7. Дебиторская задолженность.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			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		
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	1 178	-	-	-	18 804	(10 284)	-	-	-	-	-	-	9 699	-
	5521	за 2023г.	1 535	-	-	-	9 976	(10 332)	-	-	-	-	-	-	1 178	-
в том числе:																
Рассчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2024г.	1 178	-	-	-	18 804	(10 284)	-	-	-	-	-	-	9 699	-
	5523	за 2023г.	1 535	-	-	-	9 976	(10 332)	-	-	-	-	-	-	1 178	-
	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	40 409	(4 408)	1 284 395	4 997	(1 293 211)	-	-	(3)	-	-	-	39	36 629	(4 411)
	5530	за 2023г.	39 142	(4 090)	1 063 391	5 863	(1 068 098)	-	-	(319)	-	-	112	-	40 409	(4 408)
в том числе:																
Рассчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	37 583	(4 408)	984 722	-	(989 224)	-	-	(3)	-	-	-	-	33 081	(4 411)
	5531	за 2023г.	33 286	(4 090)	834 588	137	(830 428)	-	-	(319)	-	-	-	-	37 583	(4 408)
Авансы выданные	5512	за 2024г.	1 851	-	60 846	-	(60 153)	-	-	-	-	-	-	-	2 545	-
	5532	за 2023г.	3 084	-	62 677	-	(63 910)	-	-	-	-	-	-	-	1 851	-
Прочая	5513	за 2024г.	974	-	238 827	4 997	(243 834)	-	-	-	-	-	-	39	1 003	-
	5533	за 2023г.	2 773	-	166 216	5 276	(173 760)	-	-	-	-	-	112	-	974	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-
Итого	5500	за 2024г.	41 587	(4 408)	1 284 395	23 801	(1 303 495)	-	-	(3)	X	-	-	39	46 328	(4 411)
	5520	за 2023г.	40 677	(4 090)	1 063 391	15 839	(1 078 430)	-	-	(319)	X	-	112	-	41 587	(4 408)

Таблица 7.1 Просроченная дебиторская задолженность.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	4 411	-	4 408	-	4 090	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	4 411	-	4 408	-	4 090	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-

Таблица 8. Кредиторская задолженность.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность		перевод из кредито- рской в де- биторскую задолжен- ность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	3 954 726	1 580 760	269 502	(1 990 994)	-	-	-	-	3 813 995	
	5571	за 2023г.	4 191 923	148 059	176 751	(502 007)	-	(60 000)	-	-	3 954 726	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2024г.	2 000 000	-	-	-	-	-	-	-	2 000 000	
	5572	за 2023г.	2 000 000	-	-	-	-	-	-	-	2 000 000	
займы	5553	за 2024г.	1 850 434	1 555 500	269 502	(1 979 115)	-	-	-	-	1 696 321	
	5573	за 2023г.	2 103 803	117 100	176 751	(487 220)	-	(60 000)	-	-	1 850 434	
прочая	5554	за 2024г.	104 292	25 260	-	(11 879)	-	-	-	-	117 674	
	5574	за 2023г.	88 120	30 959	-	(14 787)	-	-	-	-	104 292	
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	160 016	1 229 509	152 225	(1 389 382)	-	-	-	39	152 427	
	5580	за 2023г.	118 795	918 025	164 398	(1 101 315)	-	60 000	112	-	160 016	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	12 719	202 203	-	(203 593)	-	-	-	-	11 329	
	5581	за 2023г.	9 228	196 893	4	(193 405)	-	-	-	-	12 719	
авансы полученные	5562	за 2024г.	15 974	640 086	-	(531 148)	-	-	-	-	24 922	
	5582	за 2023г.	15 907	395 819	-	(395 752)	-	-	-	-	15 974	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	42 575	386 297	-	(379 267)	-	-	-	18	49 624	
	5583	за 2023г.	38 874	301 131	-	(297 542)	-	-	112	-	42 575	
кредиты	5564	за 2024г.	26 356	-	111 860	(112 238)	-	-	-	-	25 978	
	5584	за 2023г.	26 356	-	138 218	(138 218)	-	-	-	-	26 356	
займы	5565	за 2024г.	61 512	74 000	40 365	(136 302)	-	-	-	-	39 575	
	5585	за 2023г.	27 678	-	26 178	(52 343)	-	60 000	-	-	61 512	
прочая	5566	за 2024г.	880	26 913	-	(26 814)	-	-	-	20	999	
	5586	за 2023г.	754	24 182	-	(24 056)	-	-	-	-	880	
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2024г.	4 114 742	2 810 269	421 727	(3 380 356)	-	X	-	39	3 966 422	
	5570	за 2023г.	4 310 718	1 066 084	341 149	(1 603 322)	-	X	112	-	4 114 742	

3.13. Затраты. Незавершенное производство.

Расходы признаются в соответствии с ПБУ 10/99.

Прямые производственные расходы за 2024 год составили (374 174) тыс. руб.

Управленческие расходы Общества за 2024 год составили (32 424) тыс. руб.

Проценты к уплате Общества за 2024 год составили 424 192 тыс. руб., в том числе проценты по кредитам 111 860 тыс. руб., проценты по займам полученным 312 332 тыс. руб.

Прочие расходы Общества за 2024 год составили (5 272) тыс. руб., в том числе:

- отчисления в оценочные резервы – 4 791 тыс. руб.,

- прочие расходы – 481 тыс. руб.

Прямые производственные расходы за 2023 год составили (367 592) тыс. руб.
 Управленческие расходы Общества за 2023 год составили (29 986) тыс. руб.
 Проценты к уплате Общества за 2023 год составили 314 789 тыс. руб., в том числе проценты по кредитам 111 860 тыс. руб., проценты по займам полученным 202 929 тыс. руб.

Прочие расходы Общества за 2023 год составили (23 713) тыс. руб., в том числе:

- отчисления в оценочные резервы – 5 419 тыс. руб.,
- расходы по договору цессии – 17 423 тыс. руб.,
- прочие расходы – 871 тыс. руб.

Прямые расходы отражаются на счете 20 «Основное производство» и включают:

- расходы на оплату труда работников, непосредственно участвующих в процессе оказания услуг, выполнения работ, и начисленные на такую оплату страховые взносы;
- расходы на приобретение сырья и материалов, потребляемых в процессе оказания услуг, выполнения работ;
- амортизация основных средств, непосредственно используемых в процессе оказания услуг, выполнения работ;
- расходы на оплату работ (услуг) сторонних организаций, непосредственно используемых в процессе оказания услуг, выполнения работ;
- имущественные налоги;
- другие расходы, непосредственно связанные с процессом оказания услуг, выполнением работ.

В составе *общехозяйственных расходов* учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, и отражаются на счете 26 «Общехозяйственные расходы», а именно:

- заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;
- стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;
- амортизация основных средств управленческого и общехозяйственного назначения и расходы на их ремонт;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 "Продажи" в качестве условно-постоянных).

Незавершенное производство (затраты на неоконченные ремонтные работы) на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактическим затратам и списывается в расходы на производство по мере сдачи работ заказчикам.

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат представлены в таблице ниже.

Таблица 9. Затраты.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*			
Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты, в том числе:		105 868	89 832
ресурсоснабжение		49 085	44 478
работы и услуги производственного характера	5610	56 782	41 654
Расходы на оплату труда	5620	26 490	24 010
Отчисления на социальные нужды	5630	4 826	4 310
Амортизация	5640	165 652	167 633
Прочие затраты, в том числе:		103 763	111 717
имущественные налоги		36 259	34 695
транспортные расходы		15 650	15 988
охранные услуги		10 215	9 290
расходы на ремонт оборудования, помещений	5650	19 549	27 914
Итого по элементам	5660	406 598	397 503
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	0	75
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	406 598	397 578

3.14. Расчеты по налогу на прибыль.

Общество формирует в бухгалтерском учете расходы по налогу на прибыль и отражает в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности различие налога на бухгалтерскую прибыль (убыток), признанного в бухгалтерском учете, от налога на налогооблагаемую прибыль, сформированного в налоговом учете и отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль, в соответствии с ПБУ 18/02.

Условный расход по налогу на прибыль Общества за 2024г. составил (2 804) тыс. руб.

Постоянные налогооблагаемые разницы за минусом постоянных вычитаемых разниц за 2024 год определены в сумме 2 987 тыс. руб., в связи с чем начислено постоянное налоговое обязательство за минусом постоянных налоговых активов в сумме 597 тыс. руб.

По результатам 2024 года получена налогооблагаемая прибыль в сумме 16 949 тыс. руб. Сумма погашения отложенного налогового актива по учтенным убыткам прошлых лет составила за 2024 год (1 695) тыс. руб.

Отложенный налоговый актив на сумму оценочного обязательства и резервов на 31.12.2024г. составил 238 тыс. руб.

Итого изменения ОНА за 2024г. составили (681) тыс. руб. В том числе изменение ОНА за счет перехода на ставку 25%, которая будет применяться с 01.01.2025г. – 975 тыс. руб.

Изменение отложенного налогового обязательства за 2024г. составило (81) тыс. руб. В том числе изменение ОНО за счет перехода на ставку 25%, которая будет применяться с 01.01.2025г. – (30) тыс. руб.

3.15. Денежные средства.

Денежные средства в балансе на 31.12.2024г. составили 51 067 тыс. руб., в том числе:

- денежных средств на расчетных счетах в банках – 1 206 тыс. руб.,
- денежных средств на депозитных счетах – 49 850 тыс. руб.,
- расчеты по платежным картам – 11 тыс. руб.

3.16. Забалансовый учет.

За балансом Общество учитывает малоценное и быстроизнашивающееся предметы (далее - МБП) оборудования, мебели, оргтехники. На 31.12.2024г. стоимость МБП составляет 11 360 тыс. руб.

Обеспечения обязательств и платежей, полученные от арендаторов, в виде банковских гарантий на 31.12.2024г. отсутствуют.

4. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Аффилированные лица.

Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние

Федорова Любовь Ивановна	Россия	Прямое влияние в силу 50% участия
ООО «Управляющая компания «Корпорация «СТЕРХ»	Россия	Прямое влияние в силу 50% участия (до 28.03.2024г.)

Общество контролирует или оказывает значительное влияние

ООО «Полис-СПб»	Россия	Прямое влияние в силу 99,99% участия
-----------------	--------	--------------------------------------

Операции со связанными сторонами за 2024г. представлены в таблице (тыс. руб.):

Связанные стороны	Сальдо на 31.12.2023		Обороты за 2024 год		Сальдо на 31.12.2024	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Операции с дочерними компаниями	11	124 838	2 595	23 078	11	145 321
Аренда помещений	11		130	130	11	
Займы краткосрочные, полученные в рублях		124 838	2 465	22 948		145 321
Операции с участниками		1 725 595	1 979 114	253 519		
Займы полученные в рублях		1 725 595	1 979 114	253 519		
Итого	11	1 850 433	1 981 709	276 597	11	145 321

Операции со связанными сторонами за 2023г. представлены в таблице:

Связанные стороны	Сальдо на 31.12.2022		Обороты за 2023 год		Сальдо на 31.12.2023	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Операции с аффилированными компаниями, которые, как и Общество, контролируются тем же лицом	45 054	0	64 324	52 426	56 952	
Займы долгосрочные, выданные в рублях	45 035		59 739	48 596	56 178	
Договоры купли-продажи	19		4 585	3 830	774	
Операции с дочерними компаниями	11	107	634	125 365	11	124 838
Аренда помещений	11		130	130	11	
Займы краткосрочные, полученные		107	504	125 235		124 838
Операции с участниками		1 779 803	222 824	168 616		1 725 595
Займы полученные в рублях		1 779 803	222 824	168 616		1 725 595
Итого	45 064	1 779 910	287 782	346 407	56 962	1 850 433

Общество не раскрывает подробней информации со связанными сторонами, т.к. данное раскрытие может привести к экономическим потерям.

Управляющая группа Общества

Генеральный директор	Россия
Коммерческий директор	Россия
Операционный директор	Россия

Краткосрочные выплаты Управляющей группе общества составили в 2024 года 7 042 тыс. руб., в том числе НДС/Л 935 тыс. руб. Взносы в бюджет по данным выплатам составили 1 177 тыс. руб.

Краткосрочные выплаты Управляющей группе общества составили в 2023 года 7 758 тыс. руб., в том числе НДС/Л 899 тыс. руб. Взносы в бюджет по данным выплатам составили 1 264 тыс. руб.

5. ИНФОРМАЦИЯ О БЕНЕФИЦИАРНЫХ ВЛАДЕЛЬЦАХ

Бенефициарным владельцем Общества, удовлетворяющим требованиям статьи 3 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", в 2024 году являлся Федоров Андрей Юрьевич, ИНН 780154799009, с 19.01.2024г. – Федорова Любовь Ивановна, ИНН 780528179170.

6. ИНФОРМАЦИЯ О СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год (п. 3 ПБУ 7/98).

В указанный выше период у Общества не было иных событий хозяйственной деятельности после отчетной даты, которые могли бы существенно повлиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности за 2024 год.

7. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ.

2024 год является четвертым годом деятельности Общества. На 31.12.2024 удалось увеличить чистые активы на 11 575 тыс.руб. за счет полученной чистой прибыли за 2024 год, а также за счет увеличения уставного капитала. Руководство Общества прогнозирует получение прибыли в следующем году.

В настоящий момент руководством Общества производится оценка воздействия событий, связанных с внешнеполитической ситуацией и введением экономических санкций в отношении РФ рядом стран. Руководство уверено, что услуги, оказываемые Обществом, будут востребованы и в будущем. В настоящее время почти все помещения бизнес-центра, которые можно сдать, сданы в аренду, значительная часть арендуемых квадратных метров сдана по долгосрочным договорам аренды.

Генеральный директор

27.03.2025г.



Трофимович Я.С.