

## **5. Общие сведения**

### **5.1 Информация об Обществе**

Общество с ограниченной ответственностью «РАН-ЭСТЕЙТ» (далее по тексту Общество) зарегистрировано Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга. (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица 02 декабря 1997 года № 034493). Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц выдано МИ ФНС №15 по Санкт-Петербургу за основным государственным регистрационным номером 1027804854593. Дата внесения записи 12 сентября 2002 года.

Наименование предприятия:

- полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «РАН-ЭСТЕЙТ»
- сокращенное наименование: ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»
- на английском языке: «RAN-ESTATE» Company Limited

ИНН 7810129622/КПП 781001001

Размер уставного капитала – 30 000 тыс. руб.

Юридический адрес: 196246, Санкт-Петербург, Московское шоссе, д. 13, к.6, лит А

Фактический адрес: тот же.

Единоличным исполнительным органом на 31.12.2024г. является Директор – Кузнецов Алексей Васильевич (Общее собрание участников Общества (Протокол №25 от 05.09.2002)).

Директор отвечает за организацию и осуществление внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в целом.

Главный бухгалтер – Курбатова Елена Владимировна (Приказ о приеме на работу 2/к от 19.01.2004) отвечает за организацию и осуществление внутреннего контроля ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

Основные виды деятельности:

Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом  
ОКВЭД 68.20.2

Дополнительные виды деятельности:

Аренда и лизинг офисных машин и оборудования, включая вычислительную технику  
ОКВЭД 77.33

Деятельность в области медицины прочая ОКВЭД 86.90

Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки ОКВЭД 82.99

Ремонт машин и оборудования ОКВЭД 33.12

**ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»****Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах за 2024 год**  
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Лицензии Общества приведены в таблице ниже.

Номер лицензии	Дата лицензии	Дата начала действия лицензии	Дата окончания действия лицензии	Вид лицензируемой деятельности, на который выдана лицензия	Наименование лицензирующего органа, выдавшего или переоформившего лицензию	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи
ВП-19-002371	17.09.2012	17.09.2012	бессрочно	Эксплуатация взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов I, II и III классов опасности	Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору	8127847967976, 02.10.2012
ЛО-78-01-004352	31.01.2014	31.01.2014	бессрочно	Медицинская деятельность, осуществляемая организациями муниципальной и частной систем здравоохранения, за исключением деятельности по оказанию высокотехнологичной медицинской помощи	КОМИТЕТ ПО ЗДРАВООХРАНЕНИЮ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	2147847604122, 31.02.2014
ВХ-00 016600 ПЕРЕОФОРМ	25.05.2017	25.05.2017	бессрочно	Эксплуатация взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов I, II и III классов опасности	Центральный аппарат Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору	7177847162299, 25.05.2017
ЛО41-01148-78/00296196	31.01.2014	31.01.2014	бессрочно	Медицинская деятельность (за исключением указанной деятельности, осуществляемой медицинскими организациями и другими организациями, входящими в частную систему здравоохранения, на территории инновационного центра "Сколково")	Федеральная служба по надзору в сфере здравоохранения	2227801578442, 30.05.2022

Среднесписочная численность персонала за 2024 год составляет 167 человек, по сравнению с 2023 годом произошло увеличение на 54 человека. Что показывает темп роста на 47,8%

Ревизором Общества очередным общим собранием участников избрана Грохольская Наталья Валерьевна (протокол XXVIII от 22.04.2024г.)

**Данные об участниках/учредителях Общества**

Сводные данные об учредителях по состоянию на 31.12.2024г.

Учредитель	Кол-во учредителей	Процент от УК
Физические лица	7	100,00
Юридические лица	0	0,00
<b>Всего:</b>	<b>7</b>	<b>100,00</b>

## **5.2 Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность**

Экономическая среда функционирования ООО «РАН-ЭСТЕЙТ» представляет собой совокупность внешних и внутренних факторов, оказывающих влияние на его производственно-хозяйственную деятельность.

Основные факторы внешней среды, воздействующие на поведение Общества остаются проведение Российской Федерации специальной военной операции (СВО), введение экономических санкций в отношении юридических лиц РФ,

Порядок организации внутренних факторов Общества характеризуется следующими показателями:

- постоянное поддержание сдаваемых помещений в надлежащем состоянии, учитывая потребности Арендаторов
- выполнение взятых на себя договорных обязательств
- структура и численность персонала Общества направлена на достижение целей Общества, рост численности персонала обусловлен увеличением объема по Договору по ремонту машин и оборудования
- производится обучение и повышение квалификации сотрудников
- мониторинг рынка аренды, работа с потенциальными арендаторами
- рост показателя реализации по ремонту машин и оборудования к предыдущему отчетному периоду составил – 143%;

## **5.3 Информация об Учетной политике**

### **5.3.1 Основа составления**

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Законом и Положениями о бухгалтерском учете и отчетности в РФ и Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности.

Годовая бухгалтерская отчетность за 2024 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерский учет осуществляется бухгалтерской службой, и ее руководителем - главным бухгалтером.

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с применением программы «1С» с использованием рабочего Плана счетов.

Хозяйственные операции оформляются на предприятии с использованием первичных учетных документов, согласно альбомам унифицированных форм, утвержденным Постановлениями Госкомстата РФ и учетных документов, утвержденных предприятием.

Бухгалтерский отчет за 2024 год составлен на основе инвентаризации материально-производственных запасов, денежных средств, основных средств и расчетов, финансовых вложений.

Учетная политика предприятия включает в себя два раздела: в целях бухгалтерского учета и в целях налогообложения.

Определение финансового результата в целях налогообложения базировалось на регистрах бухгалтерского учета, с применением требований 25 главы НК РФ.

### **5.3.2 Нематериальные активы**

Для целей бухгалтерского учета нематериальные активы подлежат классификации по видам: программы для электронных вычислительных машин, базы данных, лицензии и разрешения. К объектам НМА, первоначальная стоимость которых меньше 100 000 рублей ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» не применяется, при этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов. Для обеспечения контроля за наличием и движением малоценных НМА, их учет ведется на забалансовом счете.

Стоимость нематериальных активов погашается посредством начисления амортизации линейным методом.

Срок полезного использования НМА устанавливается в момент ввода в эксплуатацию комиссией предприятия, назначаемой руководителем предприятия.

Пересмотр элементов амортизации (срока полезного использования, ликвидационной стоимости) осуществляется комиссией предприятия, назначаемой руководителем предприятия. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие, в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Затраты при приобретении, создании НМА учитываются на счете 08 «Вложение во внеоборотные активы» как капитальные вложения по нормам ФСБУ 26/2020. Последствия перехода к ФСБУ 26/2020 отражать в бухгалтерском учете перспективно.

### **5.3.3 Основные средства**

К основным средствам Общества относится часть имущества, используемая в качестве средств труда при производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг, либо для управления организации в течение периода, превышающего 12 месяцев. В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Группы основных средств: земельные участки; здания и сооружения; машины и оборудование; вычислительная техника, копировальная техника, мебель, противопожарное оборудование, складское оборудование, средства связи, прочее оборудование.

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. В первоначальную стоимость объекта основных средств включается величина оценочного обязательства в сумме планируемых будущих расходов на демонтаж и утилизации согласно расчетам.

В случае наличия у одного объекта несколько частей, имеющих разный срок полезного использования, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Такая часть учитывается отдельно и при стоимости менее 100 000 руб. независимо от срока службы не

## ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»

### Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах за 2024 год (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

включается в состав основных средств, а подлежит учету на счетах товарно - материальных ценностей. (п.5 ФСБУ 6/2020).

Инвестиционная недвижимость - это основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование (п. 11 ФСБУ 6/2020). Руководствуясь МСФО (IAS) 40 "Инвестиционная недвижимость", Общество понимает под инвестиционной недвижимостью земельные участки или здания (либо часть здания), или то и другое), удерживаемые с целью получения арендных платежей. На момент перехода на ФСБУ 6/2020 Общество признало объекты инвестиционной недвижимости по первоначальной стоимости с начислением амортизации.

Самостоятельными инвентарными объектами признаются затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, включенные в план ремонта, технического осмотра, технического обслуживания на текущий отчетный период. Для групп основных средств: земельные участки; здания и сооружения; машины и оборудование затраты менее 10% выручки от сдачи в аренду недвижимого и прочего имущества признаются не-существенными и включаются в текущие расходы в полном объеме в момент их осуществления.

Общество проверяет элементы амортизации (срок полезного использования, ликвидационную стоимость) объекта основных средств на соответствие условиям его использования в следующих случаях:

- по состоянию на 31 декабря отчетного года;
- устаревания объекта, которое более чем на 10 процентов сокращает первоначальный срок его полезного использования;
- обстоятельств, в результате которых увеличивается или уменьшается его ликвидационная стоимость более чем на 10 процентов.

Пересмотр элементов амортизации (срока полезного использования, ликвидационной стоимости) осуществляется комиссией предприятия, назначаемой руководителем предприятия.

Общество проверяет основные средства на обесценение по состоянию на 31 декабря отчетного года и при возникновении событий, очевидно приводящих к обесценению ОС.

Проверка на обесценение ведется по правилам МСФО (IAS) 36 «Обесценение актива». При обнаружении хотя бы одного признака обесценения нужно определить возмещаемую стоимость основных средств (п.8, п.9 МСФО (IAS) 36).

Основные средства признавать инвестиционными активами, если период их приобретения или строительства превышает 18 месяцев.

Ликвидационная стоимость актива определяется как расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета расчетных затрат на выбытие, если бы состояния данного актива и срок его службы были такими, какие ожидаются по окончании срока его полезного использования (п.6 МСФО (IAS) 16).

Начисление амортизации по группам основных средств производится линейным методом.

Ускоренная амортизация по объектам основных средств не применяется. Переоценка основных средств не производится.

Затраты на unplanned ремонты основных средств, обусловленные поломками, авариями, дефектами, ненадлежащей эксплуатацией, в той степени, в которой такие ремонты

восстанавливают нормативные показатели функционирования объектов основных средств, в том числе сроки полезного использования, включаются в текущие расходы в размере фактических и в момент их осуществления.

Предметы аренды при сроке аренды не более 12 месяцев не отражаются на балансе в качестве права пользования активом (ППА) (п. 11 ФСБУ 25/2018).

При аренде на срок более 12 месяцев стоимость права пользования активом учитывается на счете 01.03 «Арендованное имущество» и погашается посредством начисления амортизации линейным методом. Срок полезного использования ППА равен сроку аренды по договору. Амортизация права пользования активом отражается на счете 02.03 «Амортизация арендованного имущества».

Аренда земельных участков, если право собственности на них не переходит к арендатору по окончании срока аренды, относится к операционной аренде, поскольку, предмет аренды (земельный участок) имеет неограниченный срок использования и его потребительские свойства с течением времени не изменяются, а срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию (п. 26 ФСБУ 25/2018).

При операционной аренде арендодатель не изменяет прежний принятый порядок учета актива в связи с его передачей в аренду (п. 41 ФСБУ 25/2018), актив учитывается в соответствии с правилами, установленными иными Стандартами, т.е. земельный участок продолжает учитываться в составе основных средств по ФСБУ 6/2020.

#### **5.3.4 Запасы**

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках операционного цикла, либо используемые для производства продукции, выполнении работ, оказании услуг.

Оценка приобретаемых материалов производится по фактической себестоимости приобретения. (п.9 ФСБУ 5/2019)

Процесс приобретения и заготовления отражается без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материалов».

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи (п.30 ФСБУ 5/2019).

В бухгалтерском учете величина резерва под обесценение запасов отражается на счете 14 «Резерв под снижение стоимости материальных ценностей». В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, продолжает снижаться, балансовая стоимость таких запасов уменьшается до их чистой стоимости продажи путем увеличения резерва под обесценение. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до их чистой стоимости продажи путем восстановления ранее созданного резерва (п.30 ФСБУ 5/2019).

За чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, принимается цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на

## **ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»**

### **Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовым результатам за 2024 год** *(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

---

отчетную дату. Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение.

Транспортно-заготовительные расходы, относящиеся к материалам учитываются в их стоимости.

Стоимость специальной одежды со сроком службы более 12 месяцев списывается единовременно в расход в периоде их приобретения.

Основные средства, использование которых прекращено в связи с принятием решения о их продажи и имеется подтверждение того, что возобновление использования этих объектов не предполагается, являются долгосрочными активами к продаже и учитываются на счете 41 «Товары». Долгосрочные активы к продаже отражаются в балансе в составе оборотных активов.

#### **5.3.5 Денежные средства и денежные эквиваленты**

Счета 50, 51, 52, 55, 57 предназначены для обобщения информации о наличии и движении средств в российской и иностранной валютах, находящихся в кассе, на расчетных, валютных, текущих счетах, а также ценных бумаг, платежных и денежных документов.

Учет кассовых операций и порядок ведения безналичных расчетов осуществляется согласно действующим положениям.

Средства валютных счетов предприятия оцениваются в бухгалтерском учете в рублевом эквиваленте. Курсовая разница исчисляется по курсу ЦБ РФ на дату исполнения обязательств по оплате или отчетную дату составления бухгалтерской отчетности на отчетный период, и рублевой оценкой этих актива и обязательства, исчисленной по курсу ЦБ РФ на дату принятия их к бухгалтерскому учету в отчетном периоде или отчетную дату составления бухгалтерской отчетности за предыдущий отчетный период, относится на счет 91 «Прочие доходы и расходы».

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

денежные потоки по налогу на добавленную стоимость;

курсовые разницы, начисленные в течение отчетного периода;

расчеты с подотчетными лицами по выдаче и возврату денежных средств в подотчет;

прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов.

#### **5.3.6 Долгосрочные и краткосрочные обязательства**

Счета 45, 60, 62, 63, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 75, 76 применяются в Обществе для обобщения информации о всех видах расчетов с юридическими и физическими лицами: с поставщиками и подрядчиками при приобретении товарно-материальных ценностей, основных средств и прочих активов; с работниками, покупателями и заказчиками при осуществлении работ, услуг и ведении производственного процесса; с бюджетом и социальными фондами по начисленным налогам, платежам и сборам; с банками по полученным кредитам; с акционерами по всем видам расчетов. Аналитический учет по вышеуказанным счетам ведется обособленно по каждому виду расчетов и по контрагентам.

Учет кредитов и займов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет кредитов и займов и затрат по их обслуживанию» ПБУ 15/2008 на счетах 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

### **5.3.7 Оценочные обязательства**

Предприятие создает резерв на оплату отпусков. Расчет суммы резерва на оплату отпусков производится по каждому работнику:

Резерв по каждому работнику = (СрЗар х Дн) + ( СрЗар х Дн х СтВз),

Где СрЗар-Среднедневной заработок работника, исчисленный 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 №922;

Дн –количество календарных дней отпуска, на которые работник имеет право по состоянию на дату определения оценочного обязательства;

СтВз- ставка страховых взносов, применяемая к выплатам работнику.

Резерв отражается в кредите счета 96.01 «Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам» в сумме по всем работникам предприятия.

Предприятием создается резерв по сомнительным долгам на конец года

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу следующим образом: резерв по сомнительным долгам создается в результате расторжения договора или истечения срока договора. На конец года делается выборка по контрагентам, договоры по которым были расторгнуты, и договоры, срок по которым истек. Проводится инвентаризация дебиторской задолженности по выбранным договорам. В случае наличия просроченной дебиторский задолженности начисляется резерв 100% от суммы задолженности.

Основанием для начисления резерва является ведомость дебиторской задолженности, а также условия договора.

В отдельных случаях сумма резерва может быть оценена с учетом профессионального мнения специалистов, согласно выполнению условий договорных обязательств, путем расчета, утвержденного руководителем предприятия.

### **5.3.8 Доходы**

Виды деятельности, доходы по которым относятся к доходам от обычных видов деятельности:

- сдача в аренду собственного недвижимого имущества;
- сдача в аренду собственного прочего имущества;
- услуги по ТО и ремонту оборудования;
- медицинские;
- уборка помещений;
- теплоснабжение

Доходы от видов деятельности, которые не перечислены являются прочими доходами.

На счете 90 «Продажи» формируется финансовый результат от основных видов деятельности, Он представляет собой разницу между выручкой от продажи и себестоимостью проданной продукции/услуги. Этот счет является сопоставляющим, формирующим накопительные данные к отчету о прибылях и убытках.

### **5.3.9 Расходы**

Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, ФСБУ 5/2019 «Запасы».

В целях бухгалтерского учета, учет затрат ведется с применением счета 26 «Общехозяйственные расходы».

### **5.3.10 Расчеты по налогу на прибыль**

Учет отложенных активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02).

При отражении в учете налога на прибыль, условный расход (доход) по налогу на прибыль в целях налогообложения отражается по дебету (кредиту) счета 99.02 «Налог на прибыль» на отдельном субсчете «Условный расход (доход) по налогу на прибыль» в корреспонденции с субсчетом «Расчеты по налогу на прибыль» счета 68.

Постоянный налоговый расход (доход) отражается по дебету (кредиту) счета 99.02 «Налог на прибыль» на отдельном субсчете «Постоянный налоговый расход (доход)».

Отложенные налоговые активы отражаются в учете по дебету счета 09 «Отложенные налоговые активы» в корреспонденции с субсчетом «Расчеты по налогу на прибыль» счета 68. Отложенные налоговые обязательства отражаются по кредиту счета 77 «Отложенные налоговые обязательства» в корреспонденции с субсчетом «Расчеты по налогу на прибыль» счета 68.

В соответствии с п.19 ПБУ 18/02 «Учета расчетов по налогу на прибыль» в бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в развернутом виде в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

### **5.3.11 Изменения в учетной политике Общества в 2024 году**

С 2024 года Общество применяет ФСБУ 14/2022 с применением альтернативного пересчета (п.53 ФСБ/2022). Баланс за 2024 год по состоянию на 31 декабря 2023 год составлен с учетом корректировок по ФСБУ 14/2022. Разницы подлежат раскрытию в отчетности.

В целях повышения качества и обеспечения требования достоверности и полноты бухгалтерской отчетности, Общество внесло в бухгалтерскую отчетность отчетного года изменения в формат представления информации (структуру) пояснений (приложений) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### **5.3.12 Изменения в учетной политике Общества в 2025 году**

С 2025 года вступает в силу ФСБУ 4/2023, согласно учетной политике на 2025 год организация составляет бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет об изменении капитала, отчет о движении денежных средств, пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по формам, утвержденным в приложении учетной политике, промежуточная отчетность содержит ту же информацию и с той же степенью раскрытия, что и годовая отчетность. (п.56 ФСБУ 4/2023).

Организация применяет ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 1 января 2025 года.

**6. Раскрытие существенных показателей****6.1 Нематериальные активы.**

У Общества отсутствуют нематериальные активы, операции по их приобретению, НИОКР

**6.2 Основные средства.****6.2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	529 362	(172 814)	16 446	(27 264)	50	(13 255)	-	-	-	518 544	(186 019)
	5210	за 2023г.	519 295	(159 749)	25 480	(15 413)	-	(13 065)	-	-	-	529 362	(172 814)
в том числе: Здания	5201	за 2024г.	348 539	(92 126)	-	-	-	(9 061)	-	-	-	348 539	(101 187)
	5211	за 2023г.	348 539	(83 065)	-	-	-	(9 061)	-	-	-	348 539	(92 126)
Сооружения	5202	за 2024г.	87 722	(49 511)	-	-	-	(2 791)	-	-	-	87 722	(52 302)
	5212	за 2023г.	85 899	(46 406)	1 823	-	-	(3 105)	-	-	-	87 722	(49 511)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2024г.	22 819	(17 399)	809	-	-	(865)	-	-	-	23 628	(18 264)
	5213	за 2023г.	22 336	(16 660)	483	-	-	(739)	-	-	-	22 819	(17 399)
Другие виды основных средств	5204	за 2024г.	15 035	(13 778)	2 433	(50)	50	(538)	-	-	-	17 418	(14 266)
	5214	за 2023г.	14 020	(13 618)	1 015	-	-	(160)	-	-	-	15 035	(13 778)

**ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах за 2024 год**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

Земельные участки	5205	за 2024г.	18 345	-	-	-	-	-	-	-	18 345	-
	5215	за 2023г.	18 345	-	-	-	-	-	-	-	18 345	-
авансы на приобретение основных средств, их реконструкцию и ремонт	5206	за 2024г.	36 902	-	13 204	(27 214)	-	-	-	-	22 892	-
	5216	за 2023г.	30 156	-	22 159	(15 413)	-	-	-	-	36 902	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	144 507	(56 209)	44 359	(306)	306	(13 662)	-	-	188 560	(69 565)
	5230	за 2023г.	111 213	(45 845)	33 294	-	-	(10 364)	-	-	144 507	(56 209)
в том числе:	5221	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**6.2.2. Инвестиционная недвижимость**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Инвестиционная недвижимость - всего	5207	за 2024г.	349 368	(92 266)	245	-	-	(9 086)	-	-	-	349 613	(101 352)
	5217	за 2023г.	349 368	(83 180)	-	-	-	(9 086)	-	-	-	349 368	(92 266)
в том числе: Здания	5208	за 2024г.	348 539	(92 126)	-	-	-	(9 061)	-	-	-	348 539	(101 187)
	5218	за 2023г.	348 539	(83 065)	-	-	-	(9 061)	-	-	-	348 539	(92 126)
Сооружения	5209	за 2024г.	745	(140)	-	-	-	(25)	-	-	-	745	(165)
	5219	за 2023г.	745	(115)	-	-	-	(25)	-	-	-	745	(140)
Земельные участки		за 2024г.	84	-	245	-	-	-	-	-	-	329	-
		за 2023г.	84	-	-	-	-	-	-	-	-	84	-

**ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»****Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах за 2024 год***(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

Обществом заключены с ООО «Группа Ладога» договора аренды земельного участка №АН/20-М от 24.06.2019 на 10 лет и №АН/22-М от 17.05.2024, в котором Общество выступает арендодателем без права выкупа. Данные договора классифицированы как операционная аренда. В 2022 году согласно ФСБУ 25 земельный участок, сдаваемый в аренду классифицирован в отчетности как инвестиционная недвижимость. В 2024 году Обществом заключен договор аренды недвижимости с выкупом с ООО "РСТИ НА МОСКОВСКОМ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)" на земельный участок с ограничением прав и обременением по договору аренды Договор №М13 от 31.05,24 аренды недвижимости. Срок аренды до 2030 года. В течении срока аренды земельный участок переходит в собственность арендатора после внесения выкупной цены путем открытия аккредитива. При этом выкуп объекта недвижимости является правом, а не обязанностью арендодателя. Договор классифицирован как операционная аренда. Земельный участок, сдаваемый в аренду классифицирован в отчетности как инвестиционная недвижимость. Первоначальным (главным) требованием нормы является переход к арендатору экономических выгод и рисков, обусловленных правом собственности арендодателя на предмет аренды (п. 25 ФСБУ 25/2018). То есть, возможность выкупа не является обстоятельством, согласно которому аренда признается финансовой, если при этом к арендатору не переходят экономические выгоды и риски. Согласно условий договора риски не переходят, поскольку на договор наложено обременение по договору с ООО «Группа Ладога», предмет аренды используется другим арендатором, который получает экономические выгоды, выкуп может не состояться

**6.2.3. Наличие и движение основных средств**

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.	90 503	74 620	(104)	(47 601)	117 418
	5250	за 2023г.	72 695	54 424	-	(36 616)	90 503
в том числе: Строительство и приобретение основных средств	5241	за 2024г.	51 709	16 394	-	(6 807)	61 296
	5251	за 2023г.	55 324	16 776	-	(20 391)	51 709
Реконструкция, дооборудование основных средств	5242	за 2024г.	9 250	104	-	-	9 354
	5252	за 2023г.	4 081	5 169	-	-	9 250
Оборудование	5243	за 2024г.	1 178	11 148	-	(568)	11 758
	5253	за 2023г.	-	1 178	-	-	1 178
Прочие основные средства	5244	за 2024г.	28 366	46 974	(104)	(40 226)	35 010
	5254	за 2023г.	13 290	31 301	-	(16 225)	28 366

**6.2.4 Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации**

**ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»****Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах за 2024 год***(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	1 823
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

**6.2.5. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	367 008	346 848	331 667
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	18 345	18 345	18 345
	5288	-	-	-

**6.3 Финансовые вложения.**

У Общества отсутствуют финансовые вложения.

**ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах за 2024 год**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

**6.4 Запасы**

**6.4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2024г.	131 690	-	131 690	75 039	(44 445)	-	-	X	162 284	-	162 284
	5420	за 2023г.	77 357	-	77 357	74 638	(20 305)	-	-	X	131 690	-	131 690
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	85 770	-	85 770	54 617	(37 020)	-	-	(2 170)	101 197	-	101 197
	5421	за 2023г.	49 137	-	49 137	57 071	(19 149)	-	-	(1 289)	85 770	-	85 770
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5405	за 2024г.	45 920	-	45 920	20 422	(7 425)	-	-	2 170	61 087	-	61 087
	5425	за 2023г.	28 220	-	28 220	17 567	(1 156)	-	-	1 289	45 920	-	45 920

**6.5 Дебиторская задолженность****6.5.1 Дебиторская задолженность**

Наименование показателя	31.12.2024	31.12.2023
Дебиторская задолженность, всего	15 789	73 011
Долгосрочная дебиторская задолженность	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность	15 789	73 011
Покупатели и заказчики	3 261	2 887
Авансы выданные	10 165	9 586
Прочие дебиторы	2 363	60 538

Наиболее существенные дебиторы на 31.12.2024:

ЯНИС ЯРВИ ООО – 2 066 тыс.руб.,

Каримов Ибрагим Мингачевич ИП – 1 956 тыс.руб.,

СВЕТЛОЕ ВРЕМЯ ПЕТЕРБУРГ ООО - 1 452 тыс.руб,

Петербургская сбытовая компания АО - 1 302 тыс.руб.,

**6.5.2 Резервы по сомнительным долгам**

В 2024 Общество создало резерв по сомнительным долгам.

Наименование показателя	Период	На начало года	Начислено	Восстановлено	Использовано	На конец года
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	2024	-	20 257	-	-	20 257
	2023	-	-	-	-	-

**6.6 Денежные средства и денежные эквиваленты**

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022

**ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»****Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах за 2024 год***(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

Средства на расчетных счетах	714	291	372
Средства в кассе	-	-	-
<b>Итого денежные средства и денежные эквиваленты</b>	<b>714</b>	<b>291</b>	<b>372</b>

**Прочие поступления и прочие платежи в Отчете о движении денежных средств:**

Наименование	2024 год	2023 год
<b>Прочие поступления по текущей деятельности (строка 4119)</b>	<b>31 534</b>	<b>808</b>
Денежные потоки по НДС	30 477	
Возмещение расходов	814	808
Возмещение ущерба	139	
Иное	104	
<b>Прочие платежи по текущей деятельности (строка 4129)</b>	<b>(14 346)</b>	<b>(59 710)</b>
Налоги	(9 739)	(50 811)
Расчетный НДС		(4 365)
РКО	(1 351)	(250)
Выплаты по решению суда	(685)	(2 692)
Страхование	(1 281)	(425)
Иное	(1 290)	(1 167)
<b>Прочие платежи по финансовой деятельности (строка 4329)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**6.7 Капитал, резервы и прибыль на акцию**

Наименование показателя	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	Изменения
Уставный капитал	30 000	30 000	-

**ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»****Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах за 2024 год***(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

Резервный капитал	1 190	1 190	-
Добавочный капитал	174 503	174 503	-
Чистая прибыль/убыток	(42 186)	19 116	(61 302)

**6.8 Кредиторская задолженность**

Наименование показателя	31.12.2024	31.12.2023
<b>Кредиторская задолженность, всего</b>	<b>612 040</b>	<b>536 817</b>
<i>Долгосрочная кредиторская задолженность</i>	-	-
<i>Краткосрочная кредиторская задолженность</i>	<b>612 040</b>	<b>536 817</b>
Поставщики и подрядчики	4 017	3 718
Авансы полученные	519 297	290 054
По налогам и сборам	53 469	16 003
Займы	-	217 759
Расчеты с персоналом	21 481	8 579
Прочие	13 776	704

Наиболее существенная кредиторская задолженность на 31.12.2024 по авансам, полученным от следующих кредиторов:

Л Дистрибьюшен АО – 251 646 тыс. руб.,

Ладога Группа ООО – 370 549 тыс. руб.,

**6.9 Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	3 833	12 368	3 833	-	12 368
в том числе:						
Оплата предстоящих отпусков	5701	3 833	12 368	3 833	-	12 368

**ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»****Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах за 2024 год**  
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**6.10 Налоги****6.10.1 Налог на прибыль организации**

Отложенный налог на прибыль, обусловленный возникновением и погашением временных разниц, представлен следующим образом:

Увеличение/ (уменьшение) отложенных налоговых активов:

	2024 год	2023 год
По материалам	-	-
По основным средствам и доходным вложениям	(1 784)	16
По оценочным обязательствам и резервам	3 092	-
По резервам сомнительных долгов	5 064	-
По арендным обязательствам	-	-
По убыткам прошлых лет	11 187	-
<b>Итого изменение отложенных налоговых активов</b>	<b>17 559</b>	<b>16</b>

Увеличение/ (уменьшение) отложенных налоговых обязательств:

	2024 год	2023 год
По материалам	-	-
По основным средствам	2 010	(85)
По оценочным обязательствам и резервам	-	-
По резервам сомнительных долгов	-	-
По арендным обязательствам	-	-
По расходам будущих периодов	-	-
<b>Итого изменение отложенных налоговых активов</b>	<b>2 010</b>	<b>(85)</b>

С 2025 года ставка налога на прибыль увеличилась с 20% до 25% в соответствии с внесением изменений в НК РФ Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ. Согласно пунктам 14 и 15 ПБУ 18/02, показатели ОНА и ОНО, были пересчитаны на 31.12.2024г. по ставке 25 %, на дату, предшествующую дате начала применения новых ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков.

**Налогообложение прибыли**

	2024 год	2023 год
Прибыль до налогообложения	(-76 077)	-1 322
Постоянные разницы	2 587	989
Налогооблагаемая временная разница	28 744	1 345
Условный расход по налогу на прибыль	15 215	264
Постоянный налоговый расход	517	198
Отложенный налог на прибыль	5 748	269
Текущий налог на прибыль	0	(201)
Расход по налогу на прибыль	14 558	267
Прочее	217	(70)
Чистая прибыль	(61 302)	-1 326

**ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»****Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах за 2024 год**  
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**6.10.2 Прочие налоги и сборы****Структура задолженности по начисленным налогам и сборам**

<b>Наименование</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Налог на добавленную стоимость	42 122	10 332
Налог на имущество	1 505	1 540
Земельный налог	737	525
Налог на прибыль	0	0
НДФЛ	3 209	1 290
Страховые взносы	5 399	2 242
Прочие	89	38
Итого задолженность по налогам и сборам	53 061	15 967

**6.11 Информация о доходах и расходах****6.11.1 Выручка**

Выручка от продаж в бухгалтерском учете признается согласно п.12 ПБУ 9/99 «Доходы организации».

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Выручка всего:</b>	<b>383 916</b>	<b>266 846</b>
Выручка от продажи услуг собственного производства, из них:	383 916	266 846
Арендная плата за недвижимое имущество	116 314	116 751
Арендная плата за имущество	22 418	17 918
Медицинские услуги	1 277	1 277
Прочие услуги	2 387	1 007
Прочие услуги (ТО и ремонт оборудования)	241 520	129 893
Выручка от реализации покупных изделий	-	-

По сравнению с 2023 годом объем продаж увеличился на 43,9 процента.

**6.11.2 Распределение расходов Общества по элементам затрат**

	<b>2024 год</b>	<b>2023 год</b>
Амортизация ОС	26 973	23 430
Водоснабжение	6 401	4 152
Газоснабжение	4 407	3 759
МЦ в аренду	7 021	1 168
Услуги связи	3 883	3 069
Электроснабжение	35 796	32 399
Заработная плата	258 886	133 806

**ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах за 2024 год**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

Отчисления от заработной платы	48 023	24 260
<b>Итого себестоимость продаж</b>	<b>391 390</b>	<b>226 043</b>
Аренда КУГИ	357	340
Земельный налог	2 732	1 901
Информационное обслуживание	870	800
Материальные расходы	8 658	5 744
Командировочные расходы	1 108	8
Обучение сотрудников	127	175
Охрана	420	420
Противопожарное ТО	506	408
Прочие услуги	12 399	8 143
Расходы на страхование	1 524	20
Ремонт ОС/МЦ	7 007	10 259
Техобслуживание	1 327	978
Транспортные услуги	103	176
Налог на имущество	6 127	6341
<b>Итого управленческие расходы</b>	<b>43 265</b>	<b>35 713</b>
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>434 655</b>	<b>261 756</b>

**6.11.3 Прочие доходы и расходы**

	2024 год	2023 год
<b>Прочие доходы всего, в том числе:</b>	<b>912</b>	<b>466</b>
Поступление в возмещение ущерба	139	0
Компенсация расходов	651	466

**ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»****Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах за 2024 год**  
*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

Списана кредиторская/дебиторская задолженность	4	0
Оценочные обязательства	118	0
<b>Прочие расходы всего, в том числе:</b>	<b>26 250</b>	<b>6 878</b>
Резерв сомнительных долгов	20 258	0
Убытки прошлых лет	564	0
Благотворительная помощь	1 381	648
Загрязнение окружающей среды сверх норм	150	110
Пени по договорам	10	28
Материальная помощь	30	0
Расходы по услугам банков	1065	259
Списана кредиторская/дебиторская задолженность	86	0
Выплаты по решению суда	76	3 341
Оценочные обязательства	0	1735
Прочие расходы	2 630	757

**6.12 Корректировки в учете, относящиеся к предыдущим периодам, изменение сравнительных показателей, сопоставимость данных.**

Обществом допущено искажение в результате отступления от правил ведения бухгалтерского учета в части признания оценочного обязательства по созданию резерва по оплате отпусков. Ниже обществом раскрыты значения всех показателей, которые были изменены в результате отступления от правил, как если бы отступление не было сделано, и величина корректировки каждого показателя.

Резерв на оплату отпусков исчислен, проведена инвентаризация неиспользованных дней отпуска за текущий год.

**ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах за 2024 год**  
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

№	Показатель	Примечание	2023 год	2022 год	2021 год
			Сумма, руб., коп. ,%	Сумма, руб., коп. ,%	Сумма, руб., коп. ,%
1	Количество дней неиспользованного отпуска	Данные отдела кадров	1 332,99	1 138,92	499,00
2	Среднедневная заработная плата	Данные отдела бухгалтерии	2 216,93	1 410,62	1 152,85
3	Отчисления в резерв на сумму отпусков	Кол-во дней х среднедневной заработок	2 955 147,42	1 606 580,15	575 271,77
4	Эффективная ставка страховых взносов	Отношение всех выплат по страховым взносам к начисленной зарплате (сумме отпускных) за год	30,00	30,00	30,00
5	Отчисления в резерв на сумму страховых взносов	Отчисления в резерв на сумму отпусков х эффективная ставка страховых взносов	833 214,60	481 974,05	172 581,53
6	Эффективная ставка страховых взносов	Отношение всех выплат по страховым взносам к начисленной зарплате (сумме отпускных) за год	15,00		
7	Отчисления в резерв на сумму страховых взносов	Отчисления в резерв на сумму отпусков х эффективная ставка страховых взносов	26 664,81		
8	Ставка сбора на обязательное социальное страхование от несчастных случаев и производственных заболеваний	Отношение суммы взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев и производственных заболеваний к начисленной зарплате (сумме отпускных) за год	0,60	0,60	0,60
9	Отчисления в резерв на обязательное соцстрахование	Отчисления в резерв на сумму отпусков х ставка взноса	17 730,88	9 639,48	3 451,63
	<b>Общая сумма отчислений в резерв</b>	-	<b>3 832 757,71</b>	<b>2 098 193,68</b>	<b>751 304,94</b>

Сравнительный анализ (сверка) показателей отчетности, которые были изменены в результате отступления от общего порядка формирования учетной политики приведен ниже в таблицах, в тыс. руб.

строка БО Ф1	Наименование показателя отчетности	статус	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
строка 1180	Отложенные налоговые активы	Данные без учета корректировки	3125	3120
		Данные с учетом корректировки	3892	3540
строка 1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Данные без учета корректировки	22182	22120
		Данные с учетом корректировки	19116	20442
строка 1540	Оценочные обязательства	Данные без учета корректировки	0	0
		Данные с учетом корректировки	3833	2098

строка БО Ф2	Наименование показателя отчетности	статус	На 31 декабря 2023 г.
строка 2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	Данные без учета корректировки	413
		Данные с учетом корректировки	-1322

**ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах за 2024 год**  
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

строка 2410	Налог на прибыль	Данные без учета корректировки	-281
		Данные с учетом корректировки	66
строка 2411	Текущий налог на прибыль	Данные без учета корректировки	-201
		Данные с учетом корректировки	-201
строка 2412	отложенный налог на прибыль	Данные без учета корректировки	-80
		Данные с учетом корректировки	267
строка 2400	чистая прибыль	Данные без учета корректировки	62
		Данные без учета корректировки	-1326

строка БО ФЗ	Наименование показателя отчетности	статус	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
строка 3100	Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	Данные без учета корректировки	227587	227587
		Данные с учетом корректировки	226986	226986
строка 3200	Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	Данные без учета корректировки	227813	227813
		Данные с учетом корректировки	226135	226135
строка 3321	убыток	Данные без учета корректировки	0	0
		Данные с учетом корректировки	-1326	-1678
строка 3300	Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	Данные без учета корректировки	227875	
		Данные с учетом корректировки	224809	

**6.13 Вознаграждение основному управленческому персоналу**

К основному управленческому персоналу Общества относится:

- Директор
- Административный директор
- Главный бухгалтер
- Руководитель департамента эксплуатации производственных помещений
- Руководитель департамента эксплуатации технологических помещений
- Главный механик
- Главный энергетик
- Главный механик отдела обслуживания объектов

За 2024 год краткосрочное вознаграждение ОУП составило – 17 186 тыс. руб. Начислены страховые взносы за 2024 год –3 062 тыс. руб. За 2023 год вознаграждение ОУП составило – 14 026 тыс. руб., Начислены страховые взносы за 2023 год – 2 358 тыс. руб.

Долгосрочные вознаграждения ОУП и ревизору общества в 2023 и 2024 годах не начислялись и не выплачивались.

## **ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах за 2024 год**  
*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

---

Выплаты ревизору в 2023 и 2024 годах не производились.

### **6.14 Условные обязательства и условные активы**

Учет обеспечений обязательств, полученных и выданных, ведется на забалансовых счетах 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» и 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

У ООО «РАН-ЭСТЕЙТ» имеются поручительства в сумме 24 852 000 тыс. рублей:

В пользу банка ПАО «Банк «Санкт-Петербург» по Договорам:

- договор поручительства №0133-24-005891-2 от 15.05.2024
- договор поручительства № 0133-24-006512-2 от 27.05.2024
- договор ипотеки № 0133-24-006512-3 от 27.05.2024
- договор поручительства №0133-24-006413-2 от 15.05.2024
- договор поручительства №0133-24-006419-2 от 15.05.2024
- договор поручительства №GR0133-0017-22-2 от 13.05.2022

В пользу банка ПАО АКБ «Абсолют Банк» по Договорам:

- договор поручительства № СПб-100/КСВ-22/П-3 от 16.12.2022
- договор поручительства № СПб-100/КСВ-22/3-2 от 16.12.2022
- договор поручительства № МСП-СПб-094/НКЛ-22/П-1 от 19.12.2022
- договор поручительства № СПб-4/КСН-24/П-1 от 26.01.2024

В пользу банка ПАО «Сбербанк» по Договорам:

- договор поручительства № ДП2\_7М-15У-СМ5 от 29.01.2024
- договор поручительства № 7М-GHU-RM1-П1 от 22.05.2024
- договор поручительства № ДП2\_550Н00JH4MF от 01.08.2023
- договор поручительства № ДП2\_550Н00SL9MF от 29.01.2024
- договор поручительства № ДП2\_550Н00W90MF от 29.01.2024
- договор поручительства № ДП2\_550Н013J4MF от 14.11.2024

В пользу банка ИНГОССТРАХ БАНК АО по Договорам:

- договор поручительства №002/2024-ПР02-40 от 29.03.2024

В пользу банка ПАО «Промсвязьбанк» по Договорам:

- договор поручительства № ЗП-23/ГА/0005-06 от 05.04.2023
- договор поручительства № ЗП/0022-24-3-6 от 17.07.2024

### **6.15 Информация о затратах на энергетические ресурсы и об экологической деятельности предприятия**

Предприятием за потребление электроэнергии в течение 2024 года по Договор № 78010000329079 от 20.12.21 с АО "Петербургская сбытовая компания" было оплачено на общую сумму 43 064 тыс. руб.

Тепловая энергия поставляется котельной, находящейся на балансе предприятия. С использованием газа, поставляемого по договорам Газпром межрегионгаз СПб ООО. Всего за 2024 год Газпром межрегионгаз СПб ООО было оплачено на общую сумму 5 353 тыс. руб.

Водоснабжение и канализация осуществляется по договорам с Водоканал ГУП и было оплачено в 2024 году 7 460 тыс. руб.

### **6.16 Информация о связанных сторонах**

**Связанные стороны ООО «РАН-ЭСТЕЙТ» на 31.12.2024г.**

**ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах за 2024 год**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утверждено приказом Минфина РФ от 29.04.08 № 48н.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица и/или связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным и /или связанной стороны	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
1	Кузнецов Алексей Васильевич	Россия, г. Санкт-Петербург	директор	02.08.2001	–
2	Грабар Вениамин Вениаминович	Россия, г. Санкт-Петербург	Учредитель	28.11.2023	10
3	Грабар Светлана Анатольевна	Россия, г. Санкт-Петербург	Учредитель	28.11.2023	22,3
4	Евстратьев Владимир Борисович	Россия, г. Санкт-Петербург	Учредитель	28.11.2023	15
5	Клюшкина Татьяна Александровна	Россия, г. Санкт-Петербург	Учредитель	23.12.2024	12,4
6	Князева Майя Александровна	Россия, г. Санкт-Петербург	Учредитель	28.11.2023	10
7	Купоросова Анна Григорьевна	Россия, г. Санкт-Петербург	Учредитель	28.11.2023	24,8
8	Тимченко Александр Владимирович	Россия, г. Санкт-Петербург	Учредитель	28.11.2023	5,5
9	ООО "Группа ЛАДОГА"	196158, Санкт-Петербург, Московское шоссе, д.13, корп.6, литера А,Б,Д	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и Общество		-
10	ООО «РАН-ТРАНС»	196158, г.СПб, Московское ш.,13 лит.БА	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и Общество		-
11	АО "Л Дистрибьюшен"	196158, Санкт-Петербург, Московское шоссе, д.13, корп.9,лит.А	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и Общество		-
12	АО "ХК "ЛАДОГА"	190000, Санкт-Петербург г, Английская наб, дом 14	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и Общество		-
13	ООО "ЯНИС ЯРВИ"	186792, Карелия респ, г. Сортавала, ул. Горького, дом 3	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и Общество		-
14	ООО "ЛАДОГА-ЮГ"	196246, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЗВЕЗДНОЕ, Ш МОСКОВСКОЕ, Д. 13, К. 9, ЛИТЕРА А, ПОМЕЩ. 1-Н, КОМ. 35	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Прекращение деятельности юридического лица путем реорганизации в форме присоединения 24.12.2024	-

**ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовым результатам за 2024 год**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица и/или связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным и /или связанной стороны	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
15	ООО "ЛАДОГА-ЦЕНТР"	121087, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ФИЛЕВСКИЙ ПАРК, УЛ БАРКЛАЯ, Д. 6, СТР. 3, ПОМЕЩ. 8Н	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и Общество		-
16	ООО "ВИНОКУРНЯ КРУТОЯР"	358000, Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. В. И. Ленина, 240, помещение 13	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и Общество		-
17	ООО «Английская 14»	190000, г. Санкт-Петербург, наб. Английская, д. 14	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и Общество		-
18	ИП Тимченко Александр Владимирович	Россия, г. Санкт-Петербург	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и Общество		-

Согласно ст. 3 ФЗ № 115-ФЗ от 07.08.2001 «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» бенефициарный владелец - физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) юридическим лицом, либо имеет возможность контролировать действия юридического лица.

Общество не располагает информацией об иных лицах, кроме участников Общества, по состоянию на 31.12.2024г. обладающих признаками бенефициарного владельца.

Остатки по расчетам между Обществом и его связными сторонами на 31 декабря 2024 года представлены ниже:

Наименование	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
<b>Дебиторская задолженность:</b>	<b>3 095</b>	<b>2 917</b>	<b>1 290</b>
Авансы выданные под приобретение запасов	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками В т.ч. :	3 095	2 917	1 290
АО "Л Дистрибьюшен"	638	162	505
ООО "Группа ЛАДОГА"	53	88	13
ООО «РАН-ТРАНС»	338	324	324
ООО "ЯНИС ЯРВИ"	2 066	2 343	448

**ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах за 2024 год**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

<b>Кредиторская задолженность:</b>	<b>622 203</b>	<b>348 141</b>	<b>230 811</b>
Авансы полученные В т.ч.:	622 195	348 060	230 777
АО "Л Дистрибьюшен"	251 646	315 984	181 083
ООО "Группа ЛАДОГА"	370 549	32 076	49 694
Расчеты с поставщиками и подрядчиками В т.ч.:	8	81	34
ООО «РАН-ТРАНС»	8	81	34

**Виды и объем операций между Обществом и его связными сторонами**

<b>Наименование</b>	<b>2024 год</b>	<b>2023 год</b>
<b>Продажа товаров, работ, услуг:</b>	<b>456 508</b>	<b>316 299</b>
АО "Л Дистрибьюшен"	76 249	74 619
ООО "Группа ЛАДОГА"	373 536	236 654
ООО «РАН-ТРАНС»	1 311	1 297
ООО "ЯНИС ЯРВИ"	5 412	3 729
<b>Приобретение товаров, работ, услуг:</b>	<b>375</b>	<b>463</b>
ООО «РАН-ТРАНС»	123	211
АО "ХК "ЛАДОГА"	252	252
<b>Прочее:</b>	<b>699</b>	<b>466</b>
АО "Л Дистрибьюшен"	663	466
ООО "Группа ЛАДОГА"	36	-

**Денежные потоки по операциям со связными сторонами**

<b>Наименование показателя</b>	<b>2024 год</b>	<b>2023 год</b>
<b>Денежные потоки от текущих операций:</b>	<b>730 704</b>	<b>432 005</b>
Поступление от продажи продукции, товаров, работ и услуг	730 303	431 613
АО "Л Дистрибьюшен"	11 274	209 521
ООО "Группа ЛАДОГА"	712 044	218 961
ООО «РАН-ТРАНС»	1 297	1 297
ООО "ЯНИС ЯРВИ"	5 688	1 834
Платежи поставщикам за сырье, материалы, работы и услуги	(448)	(416)

## ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах за 2024 год  
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

ООО «РАН-ТРАНС»	(196)	(164)
АО "ХК "ЛАДОГА"	(252)	(252)
Прочее	849	808
АО "Л Дистрибьюшен"	813	808
ООО "Группа ЛАДОГА"	36	-

Расчеты по операциям со связанными сторонами производятся денежными средствами.

### 6.17 Информация дивидендах

По итогам 2024 года в 2025 году дивиденды не объявлялись и не выплачивались (протокол XXIX от 23.04.25)

### 6.18 События после отчетной даты

По мнению руководства в Обществе отсутствуют факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние и результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2024 год.

### 6.19 Информация о прекращаемой деятельности

В течение 2024 года в обществе не принимались решения о прекращении деятельности (части деятельности) организации.

### 6.20 Риски хозяйственной деятельности

По результатам чувствительности Общества к каждому виду рисков хозяйственной деятельности, была определена вероятность наступления каждого риска.

Наименование риска	Вероятность наступления
Финансовые	средняя
Рыночный	неопределенная
Кредитный	средний
Ликвидности	низкий
Правовые	низкая
Репутационные	низкая

Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития может оказать существенное влияние на деятельность Общества в 2023 г. Финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. В настоящее время невозможно определить, каким именно может быть это влияние.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

## ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»

### Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах за 2024 год (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Общество не исключает возможности быть подверженным рыночному риску (рisku изменения процентных ставок и валютному риску), кредитному риску и риску ликвидности.

Отрасль осуществления деятельности Общества не относится к отраслям экономики, определенным как наиболее пострадавшая в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции и СВО. Поэтому, снижения показателя выручки от основных видов деятельности не планируется.

Волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках не влияет на финансовое положение и результаты деятельности ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»

Руководство Организации считает, что Общество способно продолжать непрерывно деятельность.

Кроме того не планируется:

- простоя в использовании основных средств;
- сокращения и увольнения работников.

У Организации отсутствуют обязательства по выплате неустоек за несоблюдение условий договоров с Заказчиками и Подрядчиками.

Признание Российской Федерацией Донецкой и Луганской Народных Республик в качестве суверенных и независимых государств, проведение специальной операции на Украине и связанные с этим события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, росту ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации.

В связи с указанными событиями приводится анализ возможного изменения степени влияния потенциально существенных рисков на деятельность Общества.

Изменение процентной ставки

Значительное увеличение размера учетной ставки Центрального банка Российской Федерации снижает возможности пополнения оборотных средств за счет привлечения кредитных ресурсов и может создать риски увеличения расходов Общества по обслуживанию уже имеющихся долговых обязательств. Общество планирует воспользоваться программами поддержки бизнеса, осуществляемыми Правительством РФ.

Валютный риск

Руководство считает, что увеличение влияния валютного риска не произошло.

Кредитный риск

Возрос риск неисполнения дебиторами своих обязательств перед Обществом в результате возможного ухудшения финансового положения данных контрагентов, вызванного осложнением экономической ситуации.

Риск ликвидности

Данный риск является производным риском риска изменения процентной ставки и кредитного риска. В связи с увеличением влияния указанных рисков, увеличилось и влияние риска ликвидности на финансово-хозяйственную деятельность Общества.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

**ООО «РАН-ЭСТЕЙТ»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах за 2024 год**  
*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

---

Общество оценивает изменение влияния данного риска на свою деятельность в связи с событиями после отчетной даты как не значительное, принимая во внимание планируемые к принятию Правительством РФ меры поддержки бизнеса.

**Директор**



**Кузнецов А.В.**

**Главный бухгалтер**

**Курбатова Е.В.**

« 31 » сентября 2025