

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской отчетности
ООО «ДОМЕН»
за 2024 год

1. Общие сведения.

Полное наименование юридического лица: общество с ограниченной ответственностью «ДОМЕН»

Сокращенное наименование юридического лица: ООО «ДОМЕН» (далее- общество)

Общество зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 01.12.2005 г., ОГРН 1057813043111.

Адрес: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.123, лит А. кв. 37.

Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.123, лит А. кв. 37.

Уставный капитал составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек,

Учредители:

Мизгулин Дмитрий Александрович , доля в уставном капитале – 51%

Шмаков Владимир Иосифович, доля в уставном капитале -14%

Никонов Сергей Николаевич, доля в уставном капитале -14%

Смирнов Александр Михайлович, доля в уставном капитале -14%

Маринина Екатерина Геннадьевна, доля в уставном капитале -7%

Органы управления общества: единоличный исполнительный орган- генеральный директор Григорьев Владимир Ильич.

Основной вид деятельности: 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Данный вид деятельности лицензированию не подлежит.

В 2024г. общество применяло общую систему налогообложения.

Среднесписочная численность работников общества по состоянию на 31.12.2024г. – 11 человек.

2. Учетная политика.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности

Учетная политика по бухгалтерскому учету общества составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ “О бухгалтерском учете” и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

3. Бухгалтерский баланс.

3.1. Основные средства.

В обществе учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утвержденным Приказ Минфина России от 17.09.2020 N 204н. В соответствии с утвержденной учетной политикой: основные средства – активы имеющие материально-вещественную форму, предназначенные для использования организацией в ходе обычной деятельности, предназначенные для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, способные приносить организации экономические выгоды, стоимостью свыше 100 000 руб. 00 коп.

Общество осуществило переход на ФСБУ 6/2020 "Основные средства" в соответствии с п.49 (альтернативный упрощенный способ).

Амортизация основных средств, начисляется исходя из сроков полезного использования, определенных обществом самостоятельно.

Способ начисления амортизации для всех групп основных средств – линейный.

Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется по мере осуществления ремонта и включается в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создается.

Оценка основных средств осуществляется по первоначальной стоимости

Ежегодную переоценку основных средств общество не проводит.

На 31.12.2024г в бухгалтерской отчетности основные средства отражены по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Раскрытие изменений стоимости основных средств (руб.):

№пп	Наименование основного средства	Первоначальная стоимость основного средства, тыс. руб.	Начислена амортизация на 31.12.2023г., тыс. руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2023г., тыс. руб.	Изменен СПИ

1	Автомобиль легковой BMW X5 xDrive40d (X4XTH49470Y807123)	8 242,00	4 003,00	4 239,00	+
2	Компьютер Apple iMac 27 Retina	159,00	150,00	9,00	
3	Компьютер Apple MacBookPro 13.3	122,00	121,00	1,00	
4	Кондиционер	118,00	35,00	83,00	
5	Контейнер 20 футов BMOU240479	138,00	45,00	93,00	
6	Контейнер 20 футов DC	154,00	62,00	92,00	+
7	Контейнер 20 футов DC	154,00	62,00	92,00	+
8	Контейнер 20 футов DC	154,00	62,00	92,00	+
9	Контейнер 20 футов DC	154,00	62,00	92,00	+
10	Контейнер 20 футов DC	154,00	62,00	92,00	+
11	Контейнер 20 футов DC	154,00	62,00	92,00	+
12	Контейнер 20 футов DC	154,00	62,00	92,00	+
13	Контейнер 20 футов DC	154,00	62,00	92,00	+
14	Контейнер 20 футов FOSU201101	138,00	45,00	93,00	
15	Контейнер 20 футов ZIMU118443	138,00	45,00	93,00	
16	Контейнер 20футов б/у	98,00	51,00	47,00	+
17	Копировальный аппарат KonicaMinolta C227	108,00	69,00	39,00	+
18	Кофемашинa WMF2100 (Москва , Волоколамское шоссе)	106,00	50,00	56,00	+
19	Ноутбук Zenbook 14 OLED UX3405MA	108,00	5,00	103,00	
20	Планшет APPLE iPad Pro 2020 12'9 512Gb wi-fi+cellular MXF72RU	101,00	67,00	34,00	+
21	Поломоечная машина BD 43/35 C Ep 230V	136,00	68,00	68,00	+
22	Система автоматической пожарной сигнализации (АЛК)	275,00	134,00	141,00	
23	Система автоматической пожарной сигнализации (ПСК)	112,00	54,00	58,00	
24	Система запираания эвакуационных выходов	246,00	120,00	126,00	
25	Система контроля и управления доступа (СПБ., Оптиков.д.37)	140,00	85,00	55,00	
26	Система контроля и управления доступа во входной группе бизнес-центра	515,00	365,00	150,00	
27	Система спринклерного пожаротушения (ПБК)	420,00	153,00	267,00	
28	Смартфон Apple iPhone 12Pro 256Gb серебристый+ карта преимуществ Iport+Blak	124,00	86,00	38,00	+
29	Стойка администратора	198,00	152,00	46,00	
30	Экопарковка	868,00	308,00	560,00	

По некоторым основным средствам пересмотрен СПИ, в связи с тем, что они находятся в удовлетворительном состоянии и будут далее эксплуатироваться обществом(указано в таблице), о чем составлен соответствующий акт.

В соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», обществом по договору аренды земельного участка сформировано и отражено право пользования активом .

В соответствии с учетной политикой общества, стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации с использованием счета 02.

На 31.12.2024г. в строке 1150 бухгалтерского баланса , обществом отражено право пользования активом в размере остаточной стоимости :

№пп	Наименование	Первоначальная стоимость в тыс.руб.	Начисленная амортизация на 31.12.2024г. в тыс. руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2024г. В тыс. руб.
1	Земельный участок	289 938,00	18 220	271 718,00

3.2. Доходные вложения в материальные ценности.

В обществе учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н. В соответствии с утвержденной учетной политикой: основные средства – активы имеющие материально-вещественную форму, предназначенные для использования организацией в ходе обычной деятельности, предназначенные для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, способные приносить организации экономические выгоды, стоимостью свыше 100 000руб. 00 коп.

В состав доходных вложений в материальные ценности включается инвестиционная недвижимость, предназначенная исключительно для предоставления обществом за плату во временное владение и пользование, или во временное пользование с целью получения дохода.

Инвестиционная недвижимость сдается в аренду юридическим лицам на основании договоров аренды, что является основным видом деятельности общества. Сдаваемые в аренду помещения используются арендаторами для размещения складов, производств магазинов и офисов.

В соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» инвестиционная недвижимость общества учитывается по первоначальной стоимости, соответственно амортизация начисляется в соответствии с ФСБУ 6/2020.

Амортизация инвестиционной недвижимости, производится исходя из сроков полезного использования, определенных обществом самостоятельно.

Способ начисления амортизации для всех групп инвестиционной недвижимости – линейный.

Ежегодную переоценку инвестиционной недвижимости общество не проводит.

Учет затрат на ремонт инвестиционной недвижимости осуществляется по мере осуществления ремонта и включается в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Резерв предстоящих расходов на ремонт инвестиционной недвижимости не создается.

Стоимость вновь приобретенной инвестиционной недвижимости формируется с учетом фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление, доведения до пригодного состояния.

На 31.12.2024г в бухгалтерской отчетности инвестиционная недвижимость отражена по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Раскрытие изменений стоимости инвестиционных активов (руб.):

№пп	Инвестиционный актив	Первоначальная стоимость, тыс.руб	Начисленная амортизация на 31.12.2024г., тыс. руб	Остаточная стоимость на 31.12.2024г., тыс.руб
1	Здание (кадастровый номер 77:08:0005010:1071)	209 710 503,20	34 252 715,69	175 457 787,51
2	Здание (кадастровый номер 77:08:0005010:1072)	384 611 399,04	62 819 862,00	321 791 537,04
3	Здание (кадастровый номер 77:08:0005010:1073)	5 551 628,72	906 765,79	4 644 862,93
4	Здание (кадастровый номер 77:08:0005010:1074)	225 946 350,96	36 904 570,50	189 041 780,46
5	Здание (кадастровый номер 77:08:0005010:1075)	1 928 528,80	314 992,87	1 613 535,93
6	Здание (кадастровый номер 77:08:0005010:1076)	1 843 541,04	301 111,86	1 542 429,18
7	Здание (кадастровый номер 50:11:0010104:10246)	224 583 619,65	50 391 338,49	174 192 281,16
8	Помещение (кадастровый номер 78:34:0004155:12961) 3Н	143 906 458,41	19 111 478,85	124 794 979,56
9	Помещение (кадастровый номер 78:34:0004155:13207) 134Н	83 511 038,57	11 100 816,14	72 410 222,43
10	Помещение (кадастровый номер 78:42:1832202:7680)	16 510 890,85	2 424 036,62	14 086 854,23

11	Помещение (кадастровый номер 78:42:1832202:7681)	21 625 609,15	3 174 950,77	18 450 658,38
ИТОГО:				1 098 026 928,81

Обществом проведена оценка инвестиционных активов на обесценение (привлечены независимые оценщики). Справедливая стоимость инвестиционных активов определена в сумме не менее стоимости отраженной в бухгалтерской отчетности на 31.12.2024г (первоначальная стоимость минус начисленная амортизация).

3.3. Запасы.

В обществе учет основных средств осуществляется в соответствии с соответствием ФСБУ 5/2019 "Запасы" утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н. В соответствии с утвержденной учетной политикой: запасы это активы потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

Отпуск запасов осуществляется по себестоимости каждой единицы

3.4. Дебиторская задолженность.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками). Учет дебиторской задолженности организован в разрезе контрагентов, договоров и сроков возникновения.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой на основании данных проведенной инвентаризации.

Информация о структуре и движении дебиторской задолженности приведена в Приложении 5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В состав дебиторской задолженности включены следующие существенные виды дебиторской задолженности:

Наименование	Сумма тыс. руб. на 31.12.2024 г.	Сумма тыс. руб. на 31.12.2023 г.
Долгосрочная дебиторская задолженность	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность	16 953	10 963
в т.ч. расчеты с покупателями и заказчиками	9 934	2 255
ИТОГО	16 953	10 933

На 31.12.2024 обществом сформирован резерв по сомнительным долгам на сумму 3 194 тыс. руб.

3.5. Финансовые вложения .

На 31.12.2024 отражены суммы депозитов на срок не превышающие 12 месяцев, в размере 8 300, 000 тыс. руб.

3.6. Денежные средства .

Денежные средства по состоянию на 31.12.2024 составили 6 178 тыс. руб. в следующих банках:

Наименование банка	на 31.12.24г. Сумма, тыс руб.	на 31.12.23г. Сумма, тыс руб.
ООО "ЭКСПОБАНК"	891	25
СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"	5 270	6 540
ООО "Инбанк"	2	8
Касса общества	16	189
Итого:	6 178	6 762

Информация о движении представлена в Отчете о движении денежных средств.

3.7. Уставный капитал, не распределенная прибыль, использование прибыли.

Уставный капитал составляет 10 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль по данным бухгалтерского баланса на 31.12.2023г. составляла 106 083 тыс. руб.

В 2024 году:

- получена чистая прибыль от деятельности 28 587 тыс. руб.,
- распределены дивиденды в размере 106 000 тыс. руб.

Итого нераспределенная прибыль на 31.12.2024г. составила 28 670 тыс. руб.

3.8. Заемные средства .

На 31.12.2024 по строке 1410 бухгалтерского баланса отражены остатки заемных средств, срок погашения которых превышает 12 месяцев после отчетной даты в размере 1 032 143 тыс. руб., в том числе кредит ПАО «Промсвязьбанк» 107 143 тыс. руб., займы физических лиц и организаций 925 000 тыс. руб.

3.9. Заемные средства .

По строке 1510 пассива баланса на 31.12.2024 отражена задолженность по процентам по займам в размере 7 165 тыс. руб.

3.10. Кредиторская задолженность .

В состав кредиторской задолженности включены следующие существенные виды кредиторской задолженности:

Наименование	Сумма в тыс. руб. на 31.12.2024г.	Сумма в тыс. руб. на 31.12.2023г.
в т.ч. по расчетам с арендаторами	36 784	30 387
в т.ч. по расчетам с поставщиками, подрядчиками	4 463	2 473
в т.ч. по налогам и сборам	24 557	18 761
ВСЕГО	65 804	51 621

Вся задолженность по срокам погашения до 12 месяцев. Просроченной задолженности нет.

Информация о структуре и движении дебиторской задолженности приведена в Приложении 5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.11. Оценочные обязательства

В бухгалтерском балансе по стр. 1540 на 31.12.2024г. начислен резерв на оплату отпусков, в сумме 3 844 тыс. руб.

3.12. Прочие обязательства.

В соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», обществом по договору аренды земельного участка сформировано и отражено арендное обязательство.

На 31.12.2024г. в строке 1450 бухгалтерского баланса, обществом отражено арендное обязательство в размере 270 938 тыс. руб.

4. Отчет о финансовых результатах.

4.1. Доходы.

Основной вид деятельности общества: аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

В соответствии с п. 26. ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" утвержденного Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н, все объекты учета аренды (инвестиционная недвижимость) классифицируются обществом в качестве объектов учета операционной аренды, в связи с чем, выручка от реализации услуг признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога добавленную стоимость.

Доходы общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и на прочие:

Вид дохода	За 2024 год, тыс. руб.	За 2023 год, тыс. руб.
Доход от сдачи в аренду зданий, помещений.	385 296	341 490
Проценты к получению	1 751	789
Прочие доходы (от продажи помещений)	0,000	0,000
Прочие доходы	4 810	933

ИТОГО	391 857	343 212
-------	---------	---------

4.2. Расходы

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

В соответствии с утвержденной учетной политикой расходы признаются по методу начисления, то есть на дату оказания работ, услуг, поступления товаров и отражается в отчетности за минусом налога добавленную стоимость.

Расходы общества подразделяются на:

Вид расхода	За 2024 год, тыс. руб.	За 2023 год, тыс. руб.
Себестоимость продаж (расходы прямые)	97 582	82 032
Управленческие расходы	106 510	97 095
Проценты к уплате	150 339	116 068
Прочие расходы	1 350	3 615
ИТОГО	355 781	298 810

Прочие расходы за 2024 год в свою очередь складываются из:

Прочие внереализационные доходы (расходы)	1 038
Списание выделенного НДС на прочие расходы	52
Услуги банка	260
Итого	1 350

4.3. Налог на прибыль.

В 2024г. обществом начислен налог на прибыль в размере 7 345 тыс. руб.

4.4. Обеспечения обязательств

В соответствии с кредитным договором №72-20006/3396 от 03.12.2020г. имущество общества на сумму 328 869,900 тыс руб. находится в залоге:

По договору ипотеки 72-20006/3396-8 от 04.03.2021г.

Объект, кадастровый номер	Стоимость, руб.
78:34:0004155:12961	103 350 000,00
78:34:0004155:13207	64 961 250,00
	168 311 250,00

По договору ипотеки 72-20006/3396/4 от 04.03.2021

Объект, кадастровый номер	Стоимость, руб.
50:11:0010104:10246	160 557 900,00
	160 557 900,00

5. Отчет о движении денежных средств.

Отчет о движении денежных средств подготовлен в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011)», утв. Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 № 11н.

Общество не осуществляет расчеты в иностранной валюте и не имеет валютных банковских счетов.

В бухгалтерском балансе денежные потоки по всем счетам (сч. 50,51) отражены по строке 1250 «Денежные средства».

Денежные потоки в виде поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам в Отчете показаны в полном объеме, без учета НДС.

По строке «Прочие платежи» раздела «Денежные потоки от текущих операций» отражены:

- выдача подотчетных сумм,
- оплата налога на имущество,
- расходы на услуги банков,
- оплата госпошлины,
- прочие расходы

6. Раскрытие информации о выплатах связанным сторонам.

В 2024г. общество осуществляло выплаты следующим связанным сторонам:

Наименование контрагента	Основание определения его как связанной стороны	Дата операции	Содержание операции	Сумма операции (тыс. руб)
Управленческий персонал				
Григорьев В.И.	Трудовой договор №1 от 01.04.2014г.	2024 год	Оплата труда	6 222 (в т.ч. Оклад – 3 096; Премия- 1 786; Оплата по среднему за время нахождения в командировке-101; Отпускные-384 Взносы -855.)
Связанные стороны				
Мизгулин Д.А.	Протоколы общего собрания учредителей: от 14.03.2024 № 03/24, от 21.05.2024 №04/24, от 17.07.2022г. №05/24.	2024 год	Дивиденды	54 060,00
	Договор займа	2024 год	Проценты	5 540,00
Мизгулина И.И.	Договоры займа	2024 год	Проценты	28 536,00
Шмаков В.И.	Протоколы общего собрания учредителей: от 14.03.2024 № 03/24, от 21.05.2024 №04/24, от 17.07.2022г. №05/24.	2024 год	Дивиденды	14 840,00
	Договор займа	2024 год	Проценты	30 254 ,00
Никонов С.А.	Протоколы общего собрания учредителей: от 14.03.2024 № 03/24, от 21.05.2024 №04/24, от 17.07.2022г. №05/24.	2024 год	Дивиденды	14 840,00
	Договор займа	2024 год	Проценты	17 388,00
Смирнов А.М.	Протоколы общего собрания учредителей: от 14.03.2024 № 03/24, от 21.05.2024 №04/24, от 17.07.2022г. №05/24.	2024 год	Дивиденды	14 840,00
	Договор займа	2024 год	Проценты	15 468 ,00
Маринина Е.Г.	Протоколы общего собрания учредителей: от 14.03.2024 № 03/24, от 21.05.2024 №04/24, от 17.07.2022г. №05/24.	2024 год	Дивиденды	7 420 ,00
	Договор займа	2024 год	Проценты	13 600,00
Иные связанные стороны				
ООО "ГЕЛИОС» ОГРН 1187847013001	по руководителю и учредителю	-	-	-
ООО "УК "ЛИГОВСКИЙ 123" ОГРН 1137847318927	по руководителю	-	-	-
ООО "ГРК "ТЕРРИТОРИЯ" ОГРН 1217700466246	по учредителю	-	-	-

ООО "СЕВЕРНАЯ ВЕНЕЦИЯ" ОГРН 1057810320743	по учредителю	-	-	-
ООО "ГРАНД КАНАЛ" ОГРН 1079847129570	по учредителю	-	-	-
ООО "КОВЧЕГ" ОГРН 1187847007864	по учредителю	-	-	-
ООО "ТРЕЙД МОТОРС" ОГРН (238600004642	по учредителю	-	-	-
ООО "СТК ИНВЕСТ" ОГРН 1187847131790	по учредителю	-	-	-
ООО "ГР-ИН" ОГРН 1227800032646	по учредителю	-	-	-
ЛИТФОНД "ДОРОГА ЖИЗНИ" ОГРН 1097800000363	по учредителю	-	-	-

7. Условные факты хозяйственной деятельности.

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

8. События после отчетной даты.

На момент утверждения бухгалтерской отчетности, введенные экономические санкции против Российской Федерации пока не оказали прямого негативного влияния на деятельность общества, однако сохраняется высокая степень неопределенности в отношении влияния данных событий и возможных последующих изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Общества.

9. Риски.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, экономика которой проявляет характерные особенности, присущие группе развивающихся стран.

Правовая, налоговая и нормативная системы продолжает развиваться и подвержена изменениям.

Ухудшение финансового состояния возможно из-за все еще возможного снижения платежеспособности арендаторов, вследствие введенных санкций после 24.02.2022 г.

Организация не выявила существенную неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность.

10. Экологическая деятельность

Общество в 2024 году как и в предыдущий 2023 год, выполнило расчеты платы за негативное воздействие на окружающую среду (НВОС) с территории и отчиталось по движению Твердых коммунальных отходов в орган Росприроднадзора.

11. Краткий анализ финансово-хозяйственной деятельности общества

Основные экономические показатели, характеризующие устойчивость финансово-хозяйственной деятельности организации в 2024 г. (на основе сравнительного анализа 2023 и 2024 года):

Показатели	2023 год	2024 год	Качественные изменение показателя	
			тыс.руб.	в процентах
Валюта баланса	1 500 066,00	1 477 730,00	-22 336	-1,489
Внеоборотные активы	1 474 579,00	1 445 545,00	-29 034	-1,969
Нераспределенная прибыль	106 083,00	28 670,00	-77 413	-72,974

Выручка от продажи товаров, услуг	341 490,00	385 296,00	43 806	12,828
Прибыль балансовая	44 402,00	36 076,00	-8 326	-18,751
Прибыль от продаж	162 363,00	181 204,00	18 841	11,604
Себестоимость продаж	82 032,00	97 582,00	15 550	18,956

Общие выводы:

Финансовое положение общества можно признать достаточно устойчивым.

Генеральный директор

В.И. Григорьев

Главный бухгалтер

С.Г. Диякону

31.03.2025 г.

