

Бухгалтерская отчетность

за январь - июнь 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АК БАРС

Организация: НЕДВИЖИМОСТЬ

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью

Форма собственности Частная собственность

Адрес в пределах места нахождения

107023, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, ул. Малая Семёновская, д.9, стр.3

по ОКПО

82339739

ИНН

1660238957

по ОКОПФ

12300

по ОКФС

16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс

на 30 июня 2025 г.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды

0710001

30 06 2025

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АК БАРС

Организация: НЕДВИЖИМОСТЬ

по ОКПО

82339739

Единица измерения тыс. руб.

по ОКЕИ

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		-	-	-
	Приобретение нематериальных активов		-	-	-
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ		-	-	-
	Авансы, выданные для приобретения НМА		-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	261 476	535 114	759 745
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		12 982	9 027	219
	Оборудование к установке		-	-	-
	Незавершенное строительство		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Права пользования активами		248 494	523 831	759 525
	Иные незавершенные капитальные вложения		-	2 256	-
	Затраты по строительству		-	-	-

	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	605 221	605 221	-
	в том числе:				
	Паи и акции		-	-	-
	Долговые ценные бумаги		-	-	-
	Предоставленные займы		605 221	605 221	-
	Отложенные налоговые активы	1180	251 442	265 511	178 199
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Авансы на приобретение прочих внеоборотных активов		-	-	-
	Затраты по строительству		-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 118 139	1 405 845	937 944
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	4 125 375	2 899 435	819 292
	в том числе:				
	Сырье и материалы		-	17	-
	Готовая продукция		-	-	-
	Товары		-	-	-
	Товары отгруженные		-	-	-
	Незавершенное производство		3 758 953	2 660 530	790 181
	НДС в части строительства объектов недвижимости по инвестиционной деятельности		366 422	238 889	29 111
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	601	319	301
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		117	-	-
	НДС по приобретенным НМА		-	-	-
	НДС по приобретенным МПЗ		1	-	-
	НДС по приобретенным услугам		483	319	301
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	761 812	428 149	79 102
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		579 100	323 715	54 694
	Прочая		182 712	104 434	24 407
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Депозитные счета		-	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	470	32	372
	в том числе:				
	Касса		-	-	-
	Расчетные счета		470	32	372
	Прочие оборотные активы	1260	7	202	10
	в том числе:				
	НДС налоговый агент		3	187	10
	Расходы будущих периодов		4	15	-
	Прочие выданные авансы		-	-	-
	Итого по разделу II	1200	4 888 265	3 328 138	899 077
	БАЛАНС	1600	6 006 404	4 733 983	1 837 021

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка основных средств		-	-	-
	Переоценка НМА		-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(345 269)	(233 066)	(59 646)
	Итого по разделу III	1300	(345 259)	(233 056)	(59 636)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	4 100 311	4 206 393	166 909
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		3 715 481	3 968 466	-
	Долгосрочные займы		384 830	237 927	166 909
	Отложенные налоговые обязательства	1420	136 709	188 178	163 555
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	52 867	267 134	172 504
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		52 867	267 134	172 504
	Итого по разделу IV	1400	4 289 887	4 661 705	502 967
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	1 841 622	123 841	667 759
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		1 841 622	-	580 574
	Краткосрочные займы		-	123 841	87 185
	Кредиторская задолженность	1520	68 546	39 604	505 361
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		8 444	2 150	3 395
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам		14	190	2
	Прочая задолженность		60 088	37 265	501 964
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	7	5	3
	в том числе:				
	Резерв ежегодных отпусков		7	5	3
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	151 601	141 884	220 567
	в том числе:				
	Право пользования предметом аренды		151 601	141 884	220 567

	Итого по разделу V	1500	2 061 776	305 333	1 393 690
	БАЛАНС	1700	6 006 404	4 733 983	1 837 021

Генеральный директор
(наименование должности)


(подпись)

Аникеев Владислав Сергеевич
(расшифровка подписи)

22 июля 2025 г.



**Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АК БАРС
Организация: НЕДВИЖИМОСТЬ
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	06	2025
82339739		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(115 519)	(24 873)
	Управленческие расходы	2220	(501)	(358)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(116 020)	(25 231)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	48 020	25 135
	Проценты к уплате	2330	(80 726)	(49 805)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(878)	(14 074)
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		(86)	(62)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(149 604)	(63 975)
	Налог на прибыль организаций	2410	37 401	13 662
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	37 401	13 662
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности		-	-
	Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности		-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(112 203)	(50 313)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе:			
	Прирост стоимости основных средств		-	-
	Прирост стоимости нематериальных активов		-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(112 203)	(50 313)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Аникеев Владислав Сергеевич

(расшифровка подписи)

22 июля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	06	2025
82339739		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата

(число, месяц, год)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АК БАРС
"НЕДВИЖИМОСТЬ"

по ОКПО

по ОКЕИ

Организация: _____
Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	-	-	(59 646)	(59 636)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10	-	-	-	-	(59 646)	(59 636)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(50 313)	(50 313)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2024 г.	3250	10	-	-	-	-	(109 959)	(109 949)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	(233 066)	(233 056)
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10	-	-	-	-	(233 066)	(233 056)

Аникиев Владислав Сергеевич
(расшифровка подписи)

22 июля 2025 г.



**Отчет о движении денежных средств
за январь - июнь 2025 г.**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АК БАРС
Организация: НЕДВИЖИМОСТЬ"
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	06	2025
82339739		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	-	-
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	-	-
	Платежи - всего	4120	(1 189 383)	(1 020 213)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 006 413)	(789 451)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(48)	(53)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	(71 137)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(182 922)	(159 572)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 189 383)	(1 020 213)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	(605 221)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(605 221)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(605 221)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	1 189 821	2 163 581
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 189 821	2 163 581
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	(538 157)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(538 157)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 189 821	1 625 424
	Сальдо денежных потоков за период	4400	438	(10)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	32	372
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	470	362
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

22 июля 2025 г.

Аникиев Владислав Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)



4. Основные средства
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переклассифицировано	
					первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - июль 2025 г.	9 404	(377)	5 193	-	-	(1 237)	-	-	14 596 (1 614)
	За январь - июль 2024 г.	235	(15)	-	-	-	(23)	-	-	235 (38)
в том числе: Другие виды основных средств	За январь - июль 2025 г.	9 404	(377)	5 193	-	-	(1 237)	-	-	14 596 (1 614)
	За январь - июль 2024 г.	235	(15)	-	-	-	(23)	-	-	235 (38)
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Земельные участки	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	пересеченная	
					фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За январь - июль 2025 г.	1 027 138	(503 307)	1 031	(202 493)	554	(74 430)	-	825 676	(577 182)
	За январь - июль 2024 г.	1 026 909	(267 384)	229	-	-	(117 948)	-	1 027 138	(385 331)
в том числе: Здания	За январь - июль 2025 г.	455	(432)	1 031	(673)	554	(145)	-	813	(23)
	За январь - июль 2024 г.	226	(185)	229	-	-	(110)	-	455	(296)
Земельные участки	За январь - июль 2025 г.	1 026 683	(502 874)	-	(201 820)	-	(74 285)	-	824 863	(577 159)
	За январь - июль 2024 г.	1 026 683	(267 199)	-	-	-	(117 838)	-	1 026 683	(385 037)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	изменения видов запасов	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За январь - июнь 2025 г.	2 899 418	-	1 225 957	-	-	-	-	-	X	X	4 125 375	-
	За январь - июнь 2024 г.	819 292	-	669 039	-	-	-	-	-	X	X	1 488 331	-
в том числе: Незавершенное производство	За январь - июнь 2025 г.	2 660 530	-	1 098 424	-	-	-	-	-	-	-	3 768 953	-
	За январь - июнь 2024 г.	790 181	-	627 008	-	-	-	-	-	-	-	1 417 189	-
НДС в части строительства объектов недвижимости по инвестиционной деятельности	За январь - июнь 2025 г.	238 889	-	127 533	-	-	-	-	-	-	-	366 422	-
	За январь - июнь 2024 г.	29 111	-	42 031	-	-	-	-	-	-	-	71 143	-
Иные виды запасов	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано				переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	397 975	-	363 837	-	-	-	-	-	-	761 812	-	
	За январь - июнь 2024 г.	54 715	-	192 298	-	-	-	-	-	-	247 013	-	
в том числе: Авансы выданные	За январь - июнь 2025 г.	323 715	-	255 385	-	-	-	-	-	-	579 100	-	
	За январь - июнь 2024 г.	54 694	-	167 163	-	-	-	-	-	-	221 857	-	
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - июнь 2025 г.	74 260	-	108 452	-	-	-	-	-	-	182 712	-	
	За январь - июнь 2024 г.	21	-	25 136	-	-	-	-	-	-	25 157	-	

Итого	За январь - июнь 2025 г.	397 975	-	363 837	-	-	-	-	761 812	X	-
	За январь - июнь 2024 г.	54 715	-	192 298	-	-	-	-	247 013	X	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)						На конец периода
			поступило			списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано		
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	4 473 527	1 236 374	-	(1 556 723)	-	-	4 153 178	
	За январь - июнь 2024 г.	339 413	2 408 715	-	(7 499)	-	-	2 740 629	
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	305 329	2 792 170	599 053	(1 634 776)	-	-	2 061 776	
	За январь - июнь 2024 г.	1 090 315	84 448	145 470	(888 563)	-	-	431 670	
Итого	За январь - июнь 2025 г.	4 778 856	4 028 544	599 053	(3 191 499)	-	X	6 214 954	
	За январь - июнь 2024 г.	1 429 728	2 493 163	145 470	(896 062)	-	X	3 172 299	

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	1 702 720	902 429	-
в том числе:			
Средства на счетах эскроу	1 702 720	902 429	-
Выданные - всего	806 537	1 613 074	806 537
в том числе:			
Банковские гарантии	806 537	1 613 074	806 537

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Материальные затраты	25	-
Затраты на оплату труда	39	38
Отчисления на социальные нужды	12	12
Амортизация	1 358	110
Прочие затраты	114 586	25 072
Итого по элементам	116 020	25 231
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	116 020	25 231

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-

**Общество с ограниченной ответственностью
«СЗ «АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ»**

**ИНН 1660238957 КПП 772101001
109202, г.Москва, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ
НИЖЕГОРОДСКИЙ, УЛ БАСОВСКАЯ, Д. 16, СТР. 1**

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
за 2 квартал 2025 года**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ» за 2 квартал 2025 г., подготовленной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с п.6 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденным приказом Минфина РФ №43н от 06.07.1999 г.

Раздел 1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ» (далее – Общество) является коммерческой организацией.

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ»;

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО «СЗ «АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ».

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Место нахождения: 109202, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нижегородский, л. Басовская, д. 16, стр. 1

Почтовый адрес: 109202, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нижегородский, л. Басовская, д. 16, стр. 1;

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа:

109202, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нижегородский, л. Басовская, д. 16, стр. 1;

Сведения об образовании юридического лица:

ООО «СЗ «АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ» зарегистрировано в МИФНС № 18 по Республике Татарстан 10 февраля 2015 года, основной государственный регистрационный номер 1151690018996, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 16 № 007476252.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 1660238957;

Код причины постановки на учет (КПП): 772101001. С 24 апреля 2023 года организация сменила место постановки на учет и на текущий момент зарегистрирована в ИФНС № 21 по г. Москве.

Правовое положение ООО «СЗ «АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности учредителей Общества определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Средняя численность работников по состоянию на 30.06.2025 года - 2 человека.

Средняя численность работников по состоянию на 31.12.2024 года - 2 человека.

Средняя численность работников по состоянию на 31.12.2023 года - 2 человека.

С 10.02.2015 года генеральным директором назначен Хуснуллин Раиль Яхиевич.

Решением № 3/23 от 02.02.2023 года сняты полномочия с Хуснуллина Р. Я.

с 03.02.2023 года генеральным директором назначен Белов Евгений Александрович;

с 12.04.2024 года генеральным директором назначен Аникеев Владислав Сергеевич.

Учредители

В 2022 году произошла смена учредителей. Единственный учредитель общества Хуснуллин Раиль Яхиевич – реализовал 100 % доли уставного капитала ООО "СЗ "СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ".

С 30.09.2022г. единственным учредителем Общества является ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ"

Бенефициарный владелец - Ганзюк Сергей Семенович, ИНН 500800831142

Органы управления Общества

Участник общества;

Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

ООО «СЗ «АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ» ведет хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Основным видом деятельности является ОКВЭД 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий».

В настоящее время Общество является Застройщиком в двух девелоперских проектах:

Проект 1 – проект застройки земельного участка кадастровый номер 77:03:0003025:5121, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Потешная, вл. 5, стр. 1, 2.

Проект 2 – проект застройки земельного участка кадастровый номер 77:03:0006001:4660, расположенного по адресу Российская Федерация, г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Перово, Электродная улица, земельный участок 2А.

В декабре 2023 года была получена разрешительная документация для начала строительства:

- Разрешение на строительство № 77-03-021308-2023 от 29.12.2023 г. на проект по адресу г. Москва, ул. Потешная, вл. 5, стр. 1, 2. со сроком действия до 30.06.2026 года.

- Разрешение на строительство № 77-03-021309-2023 29.12.2023 г. на проект по адресу г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Перово, Электродная улица, земельный участок 2А. со сроком действия до 02.10.2025 года.

Генеральным подрядчиком проектов является ООО "ОБЛСТРОЙИНВЕСТ" (ИНН: 7722729564).

Срок реализации проекта и получения разрешения на ввод в эксплуатацию комплекса апартаментов EvoPark Сокольники (Помещения гостиничного типа для временного проживания), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Потешная, вл. 5 – 2 квартал 2026 года, комплекса апартаментов EvoPark Измайлово (Помещения гостиничного типа для временного проживания), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Электродная, 2А – 4 квартал 2025 года.

Строительство реализуется Застройщиком с привлечением средств дольщиков на счета эскроу.

Доходы от участия в проекте Общество планирует получить после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов строительства, формирования себестоимости и определения экономии Застройщика.

Источниками финансирования расходов по проектам являются кредитные и заемные средства.

Общество филиалов, обособленных подразделений не имеет.

Лицензии на осуществление деятельности отсутствуют/ не требуются.

2 Учетная политика

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с последующими изменениями и дополнениями). Формы бухгалтерской отчетности сформированы в соответствии с приказом №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» от 02.06.2010 г. Все числовые показатели приведены в тыс. руб.

Общество подлежит обязательному аудиту на основании Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ, статья 3, часть 5.

При подготовке бухгалтерской отчетности не имелось значительной неопределенности в отношении событий и условий, которые могли бы породить существенные сомнения в применимости допущений.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 %.

Отражение движения денежных средств, поступающих по договорам долевого участия на счета ЭСКРОУ

Исходя из Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России, раскрывающей понятие актива, денежные средства, поступающие по договорам долевого участия на счета эскроу, не признаются активом организации, так как до окончания строительства не поступают на расчетный счет застройщика и не находятся под его контролем.

Учет денежных средств, поступающих по договорам долевого участия на счета эскроу ведется на отдельном забалансовом счете 014 «Средства участников долевого строительства на счетах эскроу».

2.1 Доходы Общества

В течение строительства общество формирует затраты, которые отражаются в составе оборотных активов баланса.

Выручка застройщика определяется после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и определения экономии средств после передачи объектов строительства инвесторам.

Средства, полученные от дольщиков до завершения строительства не являются средствами застройщика и находятся на счетах эскроу.

Финансирование строительства происходит за счет заемных и кредитных средств.

Кредитные средства выделяются под открытые дольщиками в банке счета эскроу.

2.2 Отражение в отчетности затрат на строительство при выполнении функции Застройщика

В составе запасов (строка 1210 ББ) Общество учитывает затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

Информация о величине накопленных затрат включает суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству

Общество проводит ежегодную проверку на обесценение запасов. В случае выявления обесценения фактической стоимости запасов, создается резерв.

2.3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

2.4. Нематериальные активы

Общество не имеет нематериальных активов на 31.12.2024г. и на 30.06.2025 г.

2.5. Основные средства и капитальные вложения

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Оценка сроков полезного использования объектов основных средств является предметом профессионального суждения руководства, основанного на опыте использования аналогичных активов. При определении сроков полезного использования активов руководство принимает во внимание следующие факторы: характер ожидаемого использования, оценку технологического устаревания, физический износ и среднюю эксплуатацию активов, планов по замене.

По всем объектам основных средств ликвидационная стоимость по состоянию на 31.12.2024г и 30.06.2025г. равна нулю. Ежегодно Общество пересматривает СПИ и при необходимости корректирует ликвидационную стоимость.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
-------------------------	--

Здания	30-31
Сооружения	7-10
Офисное оборудование	3-5
Машины и оборудование	3-10
Транспортные средства	7-10

Срок полезного использования зависит от намерений руководства в отношении актива и может быть меньше, чем срок его экономической службы. В таком случае, как правило, определяется ликвидационная стоимость объекта основного средства.

Ликвидационная стоимость объекта основного средства признается равной «0» если:

- Общество не ожидает поступлений от выбытия объекта по окончании срока полезного использования, в том числе от продажи извлеченных из него материальных ценностей;
- ожидаемая к поступлению сумма не может быть определена (например, в связи с большим сроком полезного использования);
- ожидаемая сумма поступлений не является существенной, если она составляет менее 1,5% от стоимости объектов основных средств по группе.

Ликвидационная и остаточная стоимость, сроки полезного использования и методы начисления амортизации активов анализируются, как минимум, ежегодно и при необходимости корректируются.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Организация проводит проверку капвложений и основных средств на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

На каждую отчетную дату Общество оценивает актив на предмет наличия признаков возможного обесценения. Если подобные признаки имеют место, Общество проводит оценку возмещаемой суммы такого актива. В случае если балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую сумму, такой актив считается обесцененным и его стоимость списывается до возмещаемой суммы

2.6. Учет арендных отношений.

Учет арендных отношений осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (Приказ Минфина России от 16.10.2018 N 208н).

Если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды, то договор аренды считается краткосрочным и арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды. Более 1 года-в учете отражаются ППА и арендные обязательства.

Учет при получении имущества в аренду.

Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, определенной в соответствии с действующим договором кредитной линии.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, в любом из следующих случаев:

срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018)

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете 01.03 "Арендованные основные средства" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Учет при передаче имущества в аренду.

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой. Классификация договора производится в соответствии с условиями, указанными в п.25-26 ФСБУ 25/2018.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. В целях определения чистой инвестиции в аренду по договорам лизинга, справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения у поставщика для лизингополучателя.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

2.7 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 № 180н.

В составе запасов Общество учитывает затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

Информация о величине накопленных затрат включает суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству.

Общество проводит ежегодную проверку на обесценение запасов. В случае выявления обесценения фактической стоимости запасов – создается резерв.

В балансе запасы отражаются с учетом начисленного резерва.

Учет приобретения материалов

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

(Основание: п. 2 ФСБУ 5/2019)

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

Учет списания материалов

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется 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. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

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.

(Основание: п. 8 ФСБУ 5/2019)

2.8 Товары.

Учет товаров ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России 15.11.2019 № 180н.

Учет приобретения товаров

Товары учитываются организацией по фактической себестоимости, в которую включаются затраты, связанные с их приобретением (кроме затрат на заготовку и доставку до центральных складов (баз), производимых до момента передачи товаров в продажу). Произведенные затраты относятся непосредственно в дебет счета 41 "Товары". Счет 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" не используется.

Затраты на заготовку и доставку товаров до центральных складов (баз), производимые до момента передачи товаров в продажу, относятся в дебет счета 44 "Расходы на продажу".

Единицей бухгалтерского учета товаров является номенклатурный номер.

При отпуске товаров их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость товаров на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

2.9 Учет затрат. Незавершенное производство.

В составе управленческих расходов учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, а именно:

заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;

затраты по аренде помещений общехозяйственного назначения;

стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;

другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

(Основание: Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26))

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).

(Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26), пп. "г" п. 26 ФСБУ 5/2019)

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции не включаются затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса (сверхнормативный расход сырья, материалов, энергии, труда, потери от простоев, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины). Такие затраты предварительно аккумулируются на счетах учета затрат на производство, обособляются в аналитическом учете (или определяются расчетным путем) и списываются на прочие расходы.

(Основание: пп. "а" п. 26 ФСБУ 5/2019, п. 11 ПБУ 10/99)

При производстве нескольких видов продукции (оказании нескольких видов услуг) общепроизводственные расходы, не имеющие непосредственного отношения к производству какого-то конкретного наименования продукции (оказанию конкретного вида услуг), являются косвенными затратами.

Косвенные затраты распределяются между конкретными видами продукции, работ, услуг пропорционально сумме прямых затрат по видам продукции (товаров, работ, услуг).

Коммерческие расходы — это расходы, непосредственно связанные с реализацией товара и на конец отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 «Продажи» в качестве условно-постоянных).

Готовая продукция

Учет готовой продукции ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Учет выпуска готовой продукции

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление. Счет 40 "Выпуск продукции (работ, услуг)" не используется.

(Основание: п. п. 23, 24 ФСБУ 5/2019)

Единицей бухгалтерского учета готовой продукции является номенклатурный номер.

(Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019)

При отпуске готовой продукции ее оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость готовой продукции на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

Резервы под обесценение запасов

Резерв под обесценение материалов, товаров, готовой продукции создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов) в случае, когда балансовая стоимость меньше справедливой. Проверка на обесценение проводится ежегодно в период инвентаризации.

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов в составе прочих расходов. Если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения.

(Основание: п. 7 ПБУ 1/2008, п. 11 ПБУ 10/99, п. 24 ПБУ 4/99)

2.10 Финансовые вложения.

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.

Последующая оценка финансовых вложений

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально.

(Основание: п. 20 ПБУ 19/02)

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

(Основание: абз. 6 п. 38 ПБУ 19/02)

Снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, признается существенным при наличии следующих условий:

- на текущую и предыдущую отчетные даты учетная стоимость финансовых вложений выше их расчетной стоимости на 15 процентов и более;

- расчетная стоимость на предыдущую отчетную дату на 15 и более процентов выше расчетной стоимости на текущую отчетную дату;

- отсутствуют свидетельства того, что расчетная стоимость на следующую отчетную дату окажется на 15 и более процентов выше расчетной стоимости на текущую отчетную дату;

- наблюдается снижение величины поступающих доходов на 15 и более процентов по сравнению с доходами на предыдущую отчетную дату (если поступление доходов в отчетном периоде предусмотрено условиями размещения).

При наличии перечисленных условий организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

2.11 Резервы по сомнительным долгам.

Выявление сомнительной дебиторской задолженности

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

(Основание: п. п. 6, 35, 50 ПБУ 4/99)

Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

(Основание: п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;

- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;

- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

(Основание: абз. 2 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

(Основание: Письмо Минфина России от 27.01.2012 № 07-02-18/01 (раздел "Резервирование сомнительных долгов"))

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

(Основание: абз. 4 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

2.12 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам.

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

Учет процентов по займам и кредитам

В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива. В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев. Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 1 000 000 (один миллион) рублей.

(Основание: п. 7 ПБУ 15/2008)

Проценты по кредитам, полученным на текущую деятельность, формируют стоимость затрат на строительство (незавершенного производства).

2.13 Расчеты по налогу на прибыль.

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

(Основание: абз. 2 п. 3 ПБУ 18/02)

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

(Основание: абз. 3 п. 22 ПБУ 18/02)

Налоговая стоимость актива определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", как сумма, которая для целей налогообложения подлежит вычету из любых налогооблагаемых экономических выгод, которые будут поступать в организацию при возмещении балансовой стоимости этого актива. Если они не будут подлежать налогообложению, налоговая стоимость соответствующего актива считается равной его балансовой стоимости.

Налоговая стоимость обязательства определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", как его балансовая стоимость, уменьшенная на суммы, которые в будущих периодах будут подлежать вычету в налоговых целях в отношении данного обязательства. Если доходы получены авансом, налоговая стоимость возникшего в результате обязательства равна его балансовой стоимости за вычетом любой суммы соответствующего дохода, в которой он не будет облагаться налогом в будущих периодах.

(Основание: п. 8 ПБУ 18/02, п. п. 7, 8 МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль», п. 7.1 ПБУ 1/2008)

2.14 Оценочные обязательства

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н

Расчет оценочных обязательств или резервов (по отпускам) производится путем умножения ежемесячного процента отчислений на ФОТ: Ежемесячный процент отчислений * ФОТ. При этом

ФОТ — это все, что включается для расчета среднего по отпускным и в текущих релизах на состав этого ФОТ нет возможности повлиять.

2.15 Активы, обязательства, доходы, расходы, выраженные в иностранной валюте.

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, и курсовых разниц ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте" (ПБУ 3/2006), утвержденным Приказом Минфина России от 27.11.2006 № 154н.

Пересчет в рубли выраженных в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, суммы доходов и расходов производится по официальному курсу этой валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте.

Пересчет по среднему курсу за период не производится.

(Основание: п. п. 4, 5, 6 ПБУ 3/2006)

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится только на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату. По мере изменения курса пересчет не производится.

(Основание: п. 7 ПБУ 3/2006)

2.16 Государственная помощь.

Учет государственной помощи ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет государственной помощи" ПБУ 13/2000, утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2000 № 92н.

Бюджетные средства признаются в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий:

- имеется уверенность, что организация выполнит условия предоставления средств;
- имеется уверенность, что средства будут получены.

При отсутствии такой уверенности бюджетные средства признаются в бухгалтерском учете по мере их фактического получения.

(Основание: п. п. 5, 7, 12 ПБУ 13/2000)

Поступление бюджетных средств на финансирование уже понесенных расходов отражается с использованием счета 86 "Целевое финансирование" в том же порядке, что и поступление бюджетных средств на финансирование предстоящих расходов.

(Основание: п. п. 7, 10 ПБУ 13/2000, п. 6 Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" ПБУ 1/2008)

2.17 Бухгалтерская отчетность

При составлении бухгалтерской отчетности организация руководствуется нормами Положения по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н, Положения по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" ПБУ 23/2011, утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 № 11н, а также требованиями к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету.

Промежуточная бухгалтерская отчетность для представления органам управления, учредителям (участникам, акционерам), кредиторам и иным заинтересованным пользователям составляется ежеквартально.

(Основание: ч. 4, 5 ст. 13 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете")

Существенность показателей отчетности и ошибок

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет **10 %** и более от показателя

статьи. Показатели, составляющие менее 10 % от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

(Основание: абз. 2 п. 11 ПБУ 4/99, п. 3 Приказа Минфина России от 02.07.2010 № 66н, Письмо Минфина России от 24.01.2011 № 07-02-18/01 (разд. "Существенность информации, раскрываемой в бухгалтерской отчетности"))

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 10 %. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

(Основание: п. 3 ПБУ 22/2010)

Бухгалтерский баланс

Незавершенные капитальные вложения в объекты ОС, учитываемые на счетах 08 "Вложения во внеоборотные активы" и 07 "Оборудование к установке", включаются в показатель строки 1150 "Основные средства" (1160 "Доходные вложения в материальные ценности") бухгалтерского баланса и в случае существенности отражаются обособленно по строке, расшифровывающей соответствующий показатель.

Вложения в объекты НМА, учитываемые на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы", включаются в показатель строки 1110 "Нематериальные активы" бухгалтерского баланса и в случае существенности отражаются обособленно по строке, расшифровывающей этот показатель.

Затраты по незаконченным и неоформленным НИОКР, учитываемые на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы", включаются в показатель строки 1120 "Результаты исследований и разработок" бухгалтерского баланса и в случае существенности отражаются обособленно по строке, расшифровывающей этот показатель.

(Основание: п. 20 ПБУ 4/99, таблица 2.2 "Незавершенные капитальные вложения" разд. 2 "Основные средства", таблица 1.5 "Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов" разд. 1 "Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)" Примера оформления пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Приложение № 3 к Приказу Минфина России от 02.07.2010 № 66н))

Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском балансе по строке 1160 "Доходные вложения в материальные ценности".

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются за вычетом НДС.

(Основание: Приложение к Письму Минфина России от 09.01.2013 № 07-02-18/01 (разд. "Оценка задолженности по уплаченным (полученным) авансам (предварительной оплате)", Рекомендация Р-29/2013-КПР "НДС с авансов выданных и полученных" Бухгалтерского методологического центра)

Доходы будущих периодов, признанные в связи с получением бюджетных средств на финансирование капитальных затрат, отражаются в бухгалтерском балансе по обособленной статье в составе долгосрочных обязательств. При этом суммы, отнесенные в отчетном периоде на финансовые результаты, представляются в отчете о финансовых результатах в качестве отдельной статьи доходов.

(Основание: пп. "а" п. 21 ПБУ 13/2000)

Отчет о финансовых результатах

В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в следующих случаях:

- правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;

- доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения организации.

Свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:
положительные и отрицательные курсовые разницы;
прочие доходы от предоставления имущества в аренду и связанные с этим прочие расходы;
прочие доходы от выбытия объектов НМА и связанные с этим прочие расходы;
прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, резервы сомнительных долгов);
прочие доходы от выбытия основных средств

(Основание: п. 18.2 ПБУ 9/99, п. 21.2 ПБУ 10/99, п. 44 ФСБУ 6/2020)

Расходы на приобретение незначительных активов стоимостью менее установленного лимита, не признаваемых в составе ОС, включаются в ту статью (статьи) отчета о финансовых результатах, в которую включалась бы амортизация ОС в отсутствие такого лимита. При представлении элементов затрат на производство в приложениях (пояснениях) к отчету о финансовых результатах указанные расходы отражаются вместе с амортизацией.

(Основание: п. 9 Рекомендации Р-126/2021-КпР)

Доходы, признанные в связи с получением бюджетных средств на финансирование текущих затрат, представляются в отчете о финансовых результатах в качестве отдельной статьи, а в случае незначительности их суммы - включаются в сумму прочих доходов.

(Основание: п. 21 ПБУ 13/2000)

В конце каждого месяца коммерческие и управленческие расходы относятся на финансовый результат.

Отчет о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости.

В случае соответствия указанным критериям в отчете о движении денежных средств в качестве денежных эквивалентов организации, в частности, указываются:

депозиты до востребования;

векселя крупных стабильных банков (в том числе беспроцентные).

(Основание: п. п. 5, 23 ПБУ 23/2011, п. 7.1 ПБУ 1/2008, п. 7 МСФО (IAS) 7 "Отчет о движении денежных средств", п. 5 Письма Минфина России от 21.12.2009 № ПЗ-4/2009)

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от текущих операций. Под краткосрочной перспективой понимается срок, не превышающий трех месяцев с момента приобретения финансовых вложений.

(Основание: пп. "з" п. 9, п. 23 ПБУ 23/2011)

Платежи организации в связи с приобретением, созданием, улучшением, восстановлением незначительных активов стоимостью менее установленного лимита, не признаваемых в составе ОС, представляются в отчете о движении денежных средств в составе денежных потоков от инвестиционных операций.

(Основание: п. 9 Рекомендации Р-126/2021-КпР)

Иные особенности составления бухгалтерской отчетности

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в части раскрытия информации об основных средствах используется следующий подход.

В сверке остатков основных средств на начало и конец отчетного периода, которая требуется согласно пп. "б" п. 45 ФСБУ 6/2020, суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения приводятся вместе, единым показателем.

Амортизация и обесценение за отчетный период показываются в начисленных суммах, включаемых в совокупный финансовый результат за этот период (с учетом включения амортизации в себестоимость другого актива). Они представляются в пояснениях отдельно друг от друга.

Особенности деятельности Застройщика

Бухгалтерский учет капитальных затрат, связанных со строительством объектов недвижимости по инвестиционной деятельности, ведется на счете 08, субсчет 76 «Капитальное строительство».

Накопленные затраты строительству объекта отражены в бухгалтерской отчетности в разделе II «Оборотные активы» по строке «Запасы», поскольку по окончании строительства объекта все затраты на него передаются инвесторам/Участникам долевого строительства.

Генеральный директор
22 июля 2025 г.

Аникеев В.С.

