

Бухгалтерская отчетность
за январь - март 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТРУЖЕНИКОВ"
Идентификационный номер налогоплательщика
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью
Форма собственности Частная собственность
Адрес в пределах места нахождения
119121, Москва г, пер Тружеников 1-й, д. 14, стр. 1, помещ. 5/1/1

по ОКПО
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

30144423
7704788006
12300
16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН
ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 31 марта 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТРУЖЕНИКОВ"
Единица измерения тыс. руб.

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

Коды		
0710001		
31	03	2025
30144423		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	2 102	2 617	6 055
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		660	1 176	6 055
	Приобретение нематериальных активов		1 442	1 442	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	11 575	12 872	746 699
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		11 575	12 872	9 350
	Незавершенное строительство		-	-	6 559
	Права пользования активами		-	-	725 541
	Иные незавершенные капитальные вложения		-	-	5 249
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	2 564 361	2 744 361	1 000 000
	в том числе:				
	Предоставленные займы		2 564 361	2 744 361	1 000 000
	Отложенные налоговые активы	1180	5 566	4 987	171 228
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-

	Итого по разделу I	1100	2 583 604	2 764 837	1 923 983
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	3 260 901	2 898 527	1 587 402
	в том числе:				
	Сырье и материалы		719	719	1 521
	Товары		26 052	-	-
	Затраты на строительство инвестиционного объекта		3 234 130	2 897 808	1 585 881
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	286 146	227 139	102 759
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		2 066	2 066	2 091
	НДС по приобретенным МПЗ		2 760	2 847	2 955
	НДС по приобретенным услугам		7 266	6 836	2 187
	НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ		5 493	235	-
	НДС по услугам заказчика-застройщика		60 085	50 486	-
	НДС при строительстве инвестиционного объекта		208 476	164 669	95 526
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	3 545 949	2 933 783	988 684
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		402 477	255 809	510
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 219 395	822 770	599 168
	Расчеты по налогам и сборам		-	-	73
	Сальдо по ЕНС		491	528	56
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 923 586	1 854 676	388 877
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	180 000	-	915 420
	в том числе:				
	Предоставленные займы		180 000	-	915 420
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	70	1 750	243
	в том числе:				
	Расчетные счета		70	1 750	93
	Депозитные счета		-	-	150
	Прочие оборотные активы	1260	1 056 000	954 732	420 724
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		8	108	56 415
	Условный доход по услугам застройщика		1 055 992	954 624	364 308
	Итого по разделу II	1200	8 329 067	7 015 931	4 015 232
	БАЛАНС	1600	10 912 671	9 780 768	5 939 214

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	10 000	10 000	10 000
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	12 420	12 420	12 420
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(13 462)	(11 685)	2 330
	Итого по разделу III	1300	8 958	10 735	24 750
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	10 625 837	9 643 702	4 885 722
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		9 443 205	8 633 733	4 565 309
	Долгосрочные займы		24 323	22 094	35 344
	Проценты по долгосрочным кредитам		1 156 825	986 957	259 082
	Проценты по долгосрочным займам		1 484	918	25 987
	Отложенные налоговые обязательства	1420	78	78	181 878
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	725 541
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		-	-	725 541
	Итого по разделу IV	1400	10 625 915	9 643 780	5 793 141
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	277 798	126 253	121 323
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		161 708	18 066	85 653
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	8
	Расчеты по налогам и сборам		-	-	1 190
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		116 090	108 187	34 472
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	277 798	126 253	121 323
	БАЛАНС	1700	10 912 671	9 780 768	5 939 214

Генеральный директор
"УК "ЛОНСДЕНЛИТ"

(наименование должности)

Синявский Алексей Вадимович

(расшифровка подписи)

29 апреля 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за январь - март 2025 г.

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

Коды		
0710002		
31	03	2025
30144423		
384		

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТРУЖЕНИКОВ"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Выручка	2110	101 369	254 354
	в том числе:			
	Услуги застройщика Тружеников		101 369	254 354
	Себестоимость продаж	2120	(97 284)	(49 485)
	в том числе:			
	Услуги застройщика Тружеников		(97 284)	(49 485)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 085	204 869
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 194)	(900)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 891	203 969
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	75 971	83 657
	Проценты к уплате	2330	(78 205)	(221 097)
	Прочие доходы	2340	1 210	326
	в том числе:			
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		1 210	-
	Курсовые разницы		-	326
	Прочие расходы	2350	(4 224)	(65 878)
	в том числе:			
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	-
	Расходы на услуги банков		(4 085)	(54 592)
	Иная операционная деятельность		(139)	(11 286)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(2 357)	977
	Налог на прибыль организаций	2410	580	(220)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(220)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	580	-
	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	(1 777)	757

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 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	(1 777)	757
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор УО ООО
"УК "ЛОНСДЕЙЛИТ"

(наименование должности)

Синявский Алексей Вадимович

(расшифровка подписи)

29 апреля 2025



Отчет об изменениях капитала
за январь - март 2025 г.

Коды			
0710004			
Отчетная дата	31	03	2025
(число, месяц, год)			
по ОКПО	30144423		
по ОКЕИ	384		

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТРУЖЕНИКОВ"
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	10 000	-	-	12 420	-	2 330	24 750
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10 000	-	-	12 420	-	2 330	24 750

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - март 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	757	757
	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 31 марта 2024 г.	3250	10 000	-	-	12 420	-	3 088	25 508
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10 000	-	-	12 420	-	(11 685)	10 735
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10 000	-	-	12 420	-	(11 685)	10 735

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - март 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(1 777)	(1 777)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 марта 2025 г.	3300	10 000	-	-	12 420	-	(13 462)	8 958

Генеральный директор ООО «ТОНСДЕЙЛИТ»
(наименование должности)
Синяевский Алексей Вадимович
(расшифровка подписи)

29 апреля 2025 г.



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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТРУЖЕНИКОВ"
 Единица измерения тыс. руб.

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

Коды		
0710005		
31	03	2025
30144423		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 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	(813 381)	(437 015)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(656 183)	(348 166)
	в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(157 198)	(88 849)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(813 381)	(437 015)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	1 284
	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	-	1 000
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	284
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	150
	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	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	150
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	1 434
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	811 701	435 699
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	811 701	435 699
	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 - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	-
	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	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	811 701	435 699
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(1 680)	118
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	1 750	93
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	70	211
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор ООО
"УК "ЛОНСДЕЙВ"

(наименование должности)

(подпись)

Синявский Алексей Вадимович

(расшифровка подписи)

29 апреля 2025 г.



Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 1 квартал 2025 года
ООО «Специализированный застройщик «Тружеников»

1. Общие сведения

1.1. Наименование и адрес

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Тружеников», сокращенное наименование ООО «Специализированный застройщик «Тружеников» (далее – Организация).

Место нахождения: 119121, Москва г, пер Тружеников 1-й, д. 14, стр. 1, помещ. 5/1/1

Дата регистрации: 11.08.2011

Государственный регистрационный номер: 1117746622410

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика объекта «Многоэтажный жилой дом по адресу: г. Москва, пер. Тружеников 1-й, влд.12»

Информация об исполнительных и контрольных органах:

Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор Управляющей организации ООО «УК «Лонсдейлит» Синявский Алексей Вадимович на основании Протокола общего собрания участников ООО «Специализированный застройщик «Тружеников» от 11.04.2022г.

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тыс. руб.

Бухгалтерская отчетность сформирована Организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Ведение бухгалтерского учета возложено на Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Лонсдейлит» ИНН 9701148386 на основании Договора оказания услуг по управлению юридическим лицом управляющей организацией № 6/н от 12.04.2022 г. согласно Протокола общего собрания участников ООО «Специализированный застройщик «Тружеников» от 11.04.2022г.

1.2. Сведения о долях

Размер уставного капитала составляет 10 000 тыс. руб. В отчетном периоде уставный капитал не изменялся.

1.3. Сведения об изменениях к Уставу

В отчетном периоде изменения в Устав не вносились.

1.4. Филиалы и представительства

Организация не регистрировала филиалы и представительства.

1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основным видом деятельности¹ Организации является деятельность заказчика-застройщика (ОКВЭД 71.12.2)

1.6. Лицензии и допуски, членство в СРО

Организация не осуществляет лицензируемые виды деятельности, и виды

¹ Наименования видов деятельности в соответствии с уставом

деятельности, которые обязывают быть членом СРО.

1.7. Численность работающих

Численности работающих на отчетную дату (31.03.2025): 0 человек.

Численности работающих на отчетную дату (31.03.2024): 0 человек.

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Организации сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности и принятой учетной политикой Организации.

2.1. Основа составления отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из требований Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», действующих в Российской Федерации правил (стандартов) бухгалтерского учета и отчетности, Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н.

Активы и обязательства Компании оценены в бухгалтерской отчетности по фактическим затратам, за исключением активов, по которым в установленном порядке учтена корректировка стоимости или созданы резервы на обесценение.

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Тружеников» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

У собственников и руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

2.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранной валюте, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные знаки в кассе организации, средства на банковских счетах, денежные и платежные документы, финансовые вложения и ценные бумаги (за исключением акций), средства в расчетах, включая расчеты по заемным обязательствам с юридическими и физическими лицами (за исключением средств, полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), выраженные в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на 31.03.2025.

Пересчет стоимости активов в иностранной валюте по мере изменения курса

По мере изменения курса рубля производится пересчет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте за исключением выданных авансов. Пересчет осуществляется по официальному курсу ЦБ РФ, действовавшему на дату совершения операции в иностранной валюте и на последнее число отчетного месяца; средняя величина курсов при пересчете не применяется.

Основание: п. 7 ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

2.3. Оценка справедливой стоимости

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Организация применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные.

2.4. Капитальные вложения

Учет затрат на капитальные вложения осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденного Приказом

Минфина России от 17.09.2020 № 204н (в ред. Приказа Минфина России от 30.05.2022 № 87н).

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 к капитальным вложениям в нематериальные активы раскрыты в разделе 5.2 настоящих Пояснений.

2.4.1. Под капитальными вложениями понимаются затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств и нематериальных активов при одновременном соблюдении следующих условий:

- понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод Организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

2.4.2. Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый объект основных средств, объект нематериальных активов или восстанавливаемый объект основных средств.

2.4.3. При осуществлении капитальных вложений по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, фактическими затратами (в части оплаты неденежными средствами) считается справедливая стоимость передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг.

Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

При невозможности определения справедливой стоимости передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается справедливая стоимость приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг.

При невозможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается балансовая стоимость передаваемых активов, фактические затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг.

Основание: п. 13 ФСБУ 26/2020

2.4.4. Фактическими затратами в имущество, права на результаты интеллектуальной деятельности и средств индивидуализации, которые организация получает безвозмездно, считается справедливая стоимость таких имущества, прав.

2.4.5. Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами или нематериальными активами.

В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом, организация признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений.

2.5. Основные средства

Учет основных средств осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- а) имеет материально-вещественную форму;

б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;

в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана)

д) стоимость объекта 100 000 руб. и более за единицу.

Объекты основных средств стоимостью не более 100 000 руб. за единицу списываются в расходы в момент принятия их к учету. Для обеспечения надлежащего контроля за наличием и движением таких активов организуется забалансовый учет.

Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств определяется при первоначальном признании ОС и является оценочным значением.

Основание: п. 37 ФСБУ 6/2020

Ликвидационная стоимость считается равной нулю, если:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Основные средства классифицируются Организацией по следующим видам:

- инвестиционная недвижимость
- здания, сооружения,
- машины и оборудования (кроме офисного),
- офисное оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь,
- земельные участки,
- другие виды основных средств.

Основание: п. 11 ФСБУ 6/2020

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

Аналитический учет основных средств ведется отдельно по каждому инвентарному объекту по следующим признакам классификации:

- по признаку субъекта использования (основные средства, эксплуатируемые самостоятельно; основные средства, сданные в аренду)
- по признаку участия в основной деятельности (основные средства, используемые в процессе производства, основные средства непромышленного характера).

Переоценка основных средств по текущей (восстановительной) стоимости по состоянию на конец отчетного года не производится. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Основание: п. 13 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Стоимость объектов основных средств производится посредством начисления амортизации. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020 "Основные средства"

Амортизация по всем видам основных средств начисляется линейным способом.

Основание: пункт 35 ФСБУ 6/2020 "Основные средства"

Срок полезного использования объекта основных средств определяется Организацией самостоятельно при принятии объекта к учету, исходя из:

а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

При определении срок полезного использования основных средств используется Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», и оформляется приказом по Организации.

В случае приобретения основных средств, бывших в употреблении, норма амортизации определяется с учетом срока использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации предыдущими собственниками.

Не подлежат амортизации:

- основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (в частности, земельные участки, объекты природопользования, музейные предметы и музейные коллекции);
- используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации объекты основных средств, которые законсервированы и не используются при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд.

Ежегодно элементы амортизации (срок полезного использования, ликвидационная стоимость) проверяются на соответствие условиям использования объекта основных средств и, в случае необходимости, пересматриваются.

Основание: п. 37 ФСБУ 6/2020

Инвентарный учет ОС ведется с использованием инвентарных карточек учета основных средств по форме ОС-6.

Объект основных средств, который выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета, при этом в учете разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта основных средств и затратами на его выбытие, с одной стороны, и поступлениями от выбытия этого объекта, с другой стороны, признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект основных средств.

2.6. Инвестиционная недвижимость

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (далее – инвестиционная недвижимость).

Переоценка инвестиционной недвижимости не производится. После признания инвестиционная недвижимость оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Основание: пункт 13 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Организация перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проверяет объекты на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". При установлении факта обесценения, на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется приказ по Организации.

Инвестиционная недвижимость амортизируется в общем порядке, установленном для основных средств.

В бухгалтерском балансе инвестиционная недвижимость отражается по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

2.7. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи

Учет долгосрочных активов, предназначенных для продажи (далее – ДАП), осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02, утвержденным приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н.

Под долгосрочным активом, предназначенным для продажи, понимается объект основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которого прекращено в связи с принятием решения о его продаже, и имеется подтверждение того, что возобновление использования этого объекта не предполагается (принято соответствующее решение руководства, начаты действия по подготовке актива к продаже, заключено соглашение о продаже, другое). ДАП считаются также предназначенные для продажи материальные ценности, остающиеся от выбытия, в том числе частичного, внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, за исключением случая, когда такие ценности классифицируются в качестве запасов.

Основание: п. 10.1. ПБУ 16/02

Объект переклассифицируется в ДАП, если Организация:

- приняла решение о продаже объекта;
- прекратила действия по осуществлению капитальных вложений в ОС;
- не планирует их возобновлять (за исключением действий, необходимых для подготовки объекта к продаже);
- имеет подтверждение того, что завершение вложений и последующая эксплуатация ОС не предполагаются.

Основание: п. 10.1 ПБУ 16/02, п. 2 Рекомендации Р-116/2020-КПР "Долгосрочные активы к продаже – определение"

Долгосрочный актив к продаже принимается к учету по балансовой стоимости переклассифицированного основного средства или иного внеоборотного актива.

Основание: п. 10.2 ПБУ 16/02

Для бухгалтерского учета ДАП используется отдельный субсчет к счету 41 "Товары".

В бухгалтерском балансе ДАП отражаются в составе запасов.

Поступления от реализации ДАП являются прочими доходами. Прочий доход признается на дату перехода к покупателю права собственности на имущество в размере его договорной стоимости.

Основание: п. п. 7, 10.1, 16 ПБУ 9/99.

Одновременно с признанием дохода от продажи стоимость долгосрочного актива к продаже отражается в составе прочих расходов.

Основание: п. п. 11, 16 ПБУ 10/99

Тестирование на обесценение ДАП и оценка резерва производится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года. В случае обесценения ДАП организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости ДАП над их чистой стоимостью продажи.

Основание: п. 30 ФСБУ 5/2019, п. 4 ПБУ 21/2008, п. 7 ПБУ 9/99.

2.8. Учет аренды

Бухгалтерский учет арендных операций ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

В целях бухгалтерского учета арендой является договор аренды, субаренды, лизинга, сублизинга, а также иные договоры, положения которых по отдельности или во взаимосвязи предусматривают предоставление за плату имущества во временное пользование при выполнении одновременно следующих условий:

- имущество предоставляется в пользование на определенный срок;
- предоставляемое в пользование имущество идентифицируется (оно определено в договоре, и этим договором не предусмотрена его замена по усмотрению передающей стороны в любой момент в течение срока договора);
- получившая в пользование имущество сторона вправе:
 - i. определять, как и для какой цели его использовать (в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками имущества);
 - ii. получать экономические выгоды от его использования.

Классификация объектов учета аренды производится на раннюю из двух дат:

- дату, на которую предмет аренды становится доступным для использования арендатором, или
- дату заключения договора аренды.

Срок аренды для целей бухгалтерского учета рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей). При этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки, а также условия и намерения реализации таких возможностей.

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды (лизинга). Данная классификация производится Организацией по каждому договору аренды (субаренды) с учетом требования приоритета содержания перед формой.

Основание: п. 24 ФСБУ 25/2018

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета *операционной аренды*, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет Организация. Соблюдением указанного условия является любое из следующих обстоятельств:

- срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;
- предметом аренды являются имеющие неограниченный срок использования объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются;
- на дату предоставления предмета аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды;
- иное обстоятельство, свидетельствующее о том, что экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель.

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета *неоперационной (финансовой) аренды (лизинга)*, если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды. Соблюдением указанного условия является любое из следующих обстоятельств:

- условиями договора аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды;
- арендатор имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права;
- срок аренды сопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;
- на дату заключения договора аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды;
- возможность использовать предмет аренды без существенных изменений имеется только у арендатора;
- арендатор имеет возможность продлить установленный договором аренды срок аренды с арендной платой значительно ниже рыночной;
- иное обстоятельство, свидетельствующее о переходе к арендатору экономических выгод и рисков, обусловленных правом собственности арендодателя на предмет аренды.

Классификация объекта учета аренды пересматривается в случае изменения договора аренды. Изменения оценочных значений или изменения фактов и обстоятельств, не меняющие условия договора аренды, не могут рассматриваться в качестве оснований пересмотра классификации объекта учета аренды.

В части применения норм ФСБУ 25/2018 рассчитываемые на основе кадастровой стоимости с применением плавающей ставки арендные платежи по земельному участку фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

В связи с этим по общему правилу они не считаются арендными платежами, учитываемыми при формировании стоимости права пользования активом и обязательства по аренде, а включаются по мере наступления срока их уплаты в текущие расходы или в стоимость других активов.

Организация не имеет переданных в аренду активов, в отношении которых применяются положения ФСБУ 25/2018.

2.9. Нематериальные активы

Бухгалтерский учет нематериальных активов (НМА) с 01.01.2024 ведется в соответствии ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2023 № 86н.

Признание нематериальных активов

Активы стоимостью менее 100 тыс. руб., характеризующиеся признаками, установленными п. 4 ФСБУ 14/2022 для нематериальных активов, не признаются НМА. Затраты на приобретение и создание таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с их приобретением, созданием.
Основание: п. 7 ФСБУ 14/2022

Единицей учета НМА является инвентарный объект. Для целей бухгалтерского учета НМА классифицированы по следующим группам:

- программы для ЭВМ;
- базы данных;
- патенты;
- изобретения;
- промышленные образцы;
- лицензии;
- ноу-хау;
- иное.

Оценка нематериальных активов

В бухгалтерском учете НМА оцениваются по первоначальной стоимости.

Основание: п. 15 ФСБУ 14/2022

Срок полезного использования нематериальных активов

Срок полезного использования нематериального актива определяется исходя из:

- срока действия прав организации на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации;
- срока действия специального разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности;
- ожидаемого периода использования объекта нематериальных активов с учетом нормативных, договорных и других ограничений использования, намерений руководства организации в отношении использования такого объекта;
- ожидаемого морального устаревания, например, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию, работы, услуги, производимые с использованием нематериального актива;

– срока полезного использования иного актива, с которым объект нематериальных активов непосредственно связан (например, срока полезного использования материального носителя (вещи), в которой выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации);

– других факторов, влияющих на использование объекта нематериальных активов организацией.

Основание: п. 31 ПБУ 14/2022

Амортизация нематериальных активов

Амортизация по всем нематериальным активам начисляется линейным способом.

Основание: п. 40 ПБУ 14/2022

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

Основание: п. 38 ПБУ 14/2022

2.10 Учет запасов

Учет запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным приказом Минфина от 15.11.2019 № 180н.

В бухгалтерском балансе в составе запасов также отражены затраты по созданию объекта недвижимости создаваемых для других лиц, а именно объекта «Многоэтажный жилой дом по адресу: г. Москва, пер. Тружеников 1-й, влд. 12», который реализуется в рамках Федерального закона 214-ФЗ от 22.12.2004 г. «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

Единица учета запасов

Единицей учета материалов является номенклатурный номер.

Оценка запасов

Оценка запасов на дату приобретения осуществляется исходя из фактической себестоимости, при этом приобретенные запасы оцениваются исходя из цены поставщика с учетом существенных скидок, уступок, вычетов, премий, льгот.

Основание: п. п. 2, 11, 17, 32, 33 ФСБУ 5/2019

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы, отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы». Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

Последующая оценка запасов после их признания (т.е. оценка на отчетную дату) производится, по наименьшей из следующих величин:

- либо по фактической себестоимости запасов;
- либо по чистой стоимости продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, определяется как цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.

Основание: п.п. 28, 29 ФСБУ 5/2019

Обесценение запасов

Проверка запасов на обесценение проводится 1 раз в год, на отчетную дату.

В случае установления факта обесценения запасов, Организация создает резерв под обесценение запасов в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

Балансовая стоимость запасов определяется как их фактическая себестоимость за вычетом резерва под обесценение.

Транспортно-заготовительные расходы

Транспортно-заготовительные расходы организации принимаются к учету путем их непосредственного (прямого) включения в фактическую себестоимость материала, присоединения к договорной цене материала, присоединения к денежной оценке вклада в уставный (складочный) капитал, внесенный в форме материально-производственных запасов, присоединения к рыночной стоимости безвозмездно полученных материалов.

Списание запасов

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

Средняя себестоимость рассчитывается периодически по мере поступления каждой новой партии запасов.

2.11. Учет финансовых вложений

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

Единица учета финансовых вложений

Под единицей учета финансовых вложений понимается однородная совокупность финансовых вложений, например, акции одного эмитента и т.п. При этом в аналитическом учете формируется информация по единицам бухгалтерского учета, а также по организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является организация, организациям-заемщикам и т.п.).

Основание: п. 5 ПБУ 19/02

Стоимость финансовых вложений

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые Организацией продавцу, в соответствии с договором;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов. В случае, если Организации оказаны информационные и консультационные услуги, связанные с принятием решения о приобретении финансовых вложений, и Организация принимает решения не приобретать данные финансовые вложения, стоимость указанных услуг относится на финансовые результаты (в составе прочих расходов) того отчетного периода, когда было принято решение не приобретать финансовые вложения;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу (агенту), за услуги по приобретению финансовых вложений;
- иные затраты Компании, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Основание: п. 11 ПБУ 19/02

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость активов, переданных или подлежащих передаче. Стоимость активов, переданных или подлежащих передаче Организацией, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах Организация определяет стоимость аналогичных активов.

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость;
- финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Списание финансовых вложений

При списании финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, они оцениваются по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Основание: п. 26 ПБУ 19/02

2.12. Денежные средства и денежные эквиваленты

Следующие активы признаются Организацией денежными эквивалентами:

- депозитные вклады по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;

2.13. Учет кредитов и займов

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утв. приказом Минфина от 06.10.2008 № 107н.

Обязательства по полученным кредитам и займам в зависимости от срока погашения отражаются в бухгалтерском балансе как:

- краткосрочные (если срок погашения не более 12 месяцев после отчетной даты);
- долгосрочные (если срок погашения превышает 12 месяцев после отчетной даты).

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.

Учет прочих расходов, связанных с получением заемных средств

Дополнительные расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда они были произведены.

Основание: п. 8 ПБУ 15/2008

Учет причитающихся процентов или дисконта по выданным векселям

Выпущенные Организацией векселя отражаются в бухгалтерском учете по номинальной стоимости. Начисленные проценты или дисконт на вексельную сумму отражаются в прочих расходах в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Основание: п. 15 ПБУ 15/2008

2.14. Резервы

Резервы под обесценение запасов

Резерв под обесценение запасов создается в случае установления факта обесценения.

Для создания резерва по обесценению запасов перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проводится тест на обесценение запасов (включая незавершенное производство) по состоянию на отчетную дату.

Резерв под обесценение создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Резерв под обесценение запасов отражается записью:

Основание: п. 31 ФСБУ 5/2019.

Резерв сомнительных долгов

Организация создает резерв сомнительных долгов по расчетам с контрагентами и иными лицами. Резервирование производится в размере 100% по следующим основаниям:

- когда по оценке Организации реально существует вероятность полной либо частичной неоплаты сомнительной задолженности;
- при возбуждении процедуры банкротства в отношении должника.

Основание: п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н

Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов не создаются.

Основание: п. 72 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н

Организация формирует оценочные обязательства на оплату отпусков в порядке, определенном ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н. Величина оценочного обязательства отражается на счете 96 «Резервы предстоящих расходов» и включается в состав прочих расходов.

Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков

При расчете оценочного обязательства по оплате отпусков производится упрощенный расчет в целом по организации. Метод применяется на промежуточные отчетные даты с последующим уточнением обязательства по каждому работнику при проведении инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года (разд. V Методических рекомендаций МР-1-КпТ "Оценочные обязательства по расчетам с работниками").

Резерв под обесценение финансовых вложений

Резерв под обесценение финансовых вложений создается ежегодно по состоянию на 31 декабря каждого отчетного года в случае наличия существенного снижения расчетной стоимости финансовых вложений.

По состоянию на 31 декабря каждого года проводится проверка наличия условий устойчивого снижения стоимости (обесценение) финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, а также корректируется сумма созданного резерва под обесценение финансовых вложений.

2.15. Учет доходов

Учет доходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н.

Классификация доходов

К доходам от обычных видов деятельности относятся выручка от продажи продукции, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее выручка).

Выручка подлежит учету по следующим видам деятельности:

- Услуги застройщика;
- Реализация объектов недвижимости.

Все иные поступления, отвечающие критериям, установленным ПБУ 9/99, признаются прочими доходами.

Основание: п. 4 ПБУ 9/99

Метод признания доходов и расходов

Доходы и расходы признаются методом начисления на дату передачи продукции, результатов выполненных работ, на дату оказания услуг покупателю.

Основание: п.п. 12, 13 ПБУ 9/99

Выручка по услугам застройщика признается по мере готовности услуги на конец отчетного периода, поскольку услуга застройщика носит длительный характер.

Выручка начисляется на последнее число месяца на основании следующего расчета:

Выручка от реализации услуг застройщика	=	Суммы фактически понесенных расходов, связанных с оказанием услуг, за отчетный период
---	---	---

В связи с невозможностью определения норматива рентабельности проекта до его окончания, для целей расчета условного дохода от услуг застройщика предусмотрен расчет условного дохода (выручки), как по малозавершенным договорам, т.е. в размере фактически понесенных расходов по услугам Застройщика (сч. 20.01 и сч. 91.02).

По окончании строительства начисленный условный доход подлежит распределению по объектам недвижимости.

Последний раз условный доход, подлежащий распределению по Объектам недвижимости, начисляется на дату, предшествующую первому Акту приема-передачи объекта недвижимости по ДДУ

Основание: раздел VI.2 Учетной политики.

3.16. Учет расходов

Учет расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 10/99 «Доходы организации», утв. Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

Расходы будущих периодов

К расходам будущих периодов (РБП) Организация относит следующие суммы, единовременно уплаченные и подлежащие отнесению на расходы в последующих отчетных периодах:

- на приобретение лицензий и разрешений, сертификацию продукции, работ и услуг;
- за предоставленное неисключительное право пользования ПО в виде фиксированного разового платежа;
- на приобретение экземпляров программного обеспечения.

В бухгалтерском балансе расходы будущих периодов отражаются по строке «Прочие оборотные активы». РБП списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся.

Основание: п. 65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н

Порядок признания управленческих и коммерческих расходов

Управленческие и коммерческие расходы не распределяются и признаются в полной сумме в периоде их возникновения в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Основание: п. 9 ПБУ 10/99

В связи с тем, что Организация ведет учет по объекту строительства с расчетом условной выручки, который предусматривает ежемесячный расчет условной выручки застройщика, то происходит ежемесячное списание накопленных затрат на счете 20.1 «Услуги застройщика», на основании которых был начислен условный доход. Расходы распределяются полностью.

Основание: раздел VII.2 Учетной политики.

2.17. Учет расчетов по налогу на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль осуществляется Организацией в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утв. 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

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и обязательства отражаются развернуто.

Основание: п. 19 ПБУ 18/02

2.18. Инвентаризация активов и обязательств

Обязательная инвентаризация активов и обязательств проводится Организацией в соответствии с требованиями ст. 11 федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», п. 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н). Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости, по решению руководства, на основании приказов по Организации.

Инвентаризация объектов основных средств проводится один раз в три года.

Основание: п. 1.5 Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утв. Приказом Минфина России от 13.06.1995 № 49.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета отражаются на счетах бухгалтерского учета в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

2.19. Изменения учетной политики

В учетную политику на 2025 год изменения не вносились.

3. Отражение и раскрытие информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

3.1. Существенность показателей отчетности и ошибок

Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если это предусмотрено соответствующими положениями (федеральными стандартами) по бухгалтерскому учету или если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

В целях детализации статей отчетности показатель считается существенным, если его величина составляет 5% и более от показателя соответствующей статьи. Показатели, составляющие менее 5% от показателя статьи, раскрываются обособленно в пояснениях к бухгалтерской отчетности в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи годовой бухгалтерской отчетности не менее чем на 5%.

3.2. Бухгалтерский баланс

3.2.1. Суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от покупателей и заказчиков, отражаются за вычетом НДС.

3.2.2. Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

3.3. Отчет о финансовых результатах

3.3.1. В отчете о финансовых результатах организация показывает прочие доходы за минусом расходов, относящихся к этим доходам, когда:

- соответствующие правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение доходов,
- доходы и связанные с ними расходы, возникающие в результате одного и того же аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности своих активов, результат от выбытия объекта основных средств, курсовые разницы, результат

переоценки внеоборотных активов, результат обесценения внеоборотных активов и восстановление обесценения,

- не являются существенными для характеристики финансового положения Общества и их свернутое отражение не способно повлиять на решение пользователей бухгалтерской отчетности.

В отчете о финансовых результатах или пояснениях раскрываются (с учетом существенности) показатели доходов и расходов за отчетный период, связанные с:

- обесценением запасов и восстановлением такого обесценения,
- обесценением внеоборотных активов и восстановлением такого обесценения,
- переоценкой внеоборотных активов,
- выбытием внеоборотных активов,
- урегулированием судебных разбирательств,
- списанием оценочных обязательств.

3.4. Отчет о движении денежных средств

3.4.1. Организация отражает в составе денежных средств и денежных эквивалентов:

- остатки денежных средств на расчетных счетах и в кассе Организации;
- денежные переводы в пути на отчетную дату;
- банковские депозиты на срок до 3-х месяцев.

3.4.2. Для целей составления отчета о движении денежных средств существенным признается денежный поток, составляющий 5 и более процентов от суммы соответствующего раздела отчета о движении денежных средств.

3.4.3. В отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков) и платежей поставщикам (подрядчикам) Организация отражает без учета НДС.

3.4.4. В отчете о движении денежных средств отражаются свернуто:

- суммы НДС, полученные в составе поступлений от покупателей и заказчиков и перечисленные в составе платежей поставщикам (подрядчикам) (по строке 4129);
- суммы НДС, уплаченные в бюджетную систему РФ и возвращенные из бюджета (по строке 4129).

3.4.5. Оплата налоговых платежей, платежей на обязательное социальное страхование, таможенных платежей отражается Организацией в составе денежных потоков от текущей деятельности.

3.4.6. Денежные потоки в иностранной валюте отражаются в отчете о движении денежных средств по курсу ЦБ РФ на дату платежа.

3.4.7. Суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств от поставщиков. Суммы поступлений от продажи продукции, товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств, осуществленных в адрес покупателей.

3.4.8. Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода пересчитываются в рубли по курсу, действующему соответственно на 31 марта 2024 года и 31 марта 2025 года.

3.5. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации

Управление рисками осуществляется в рамках единой корпоративной системы Организации и определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления,

направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Организации и распространяющийся на все области его практической деятельности.

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета о движении денежных средств

4.1. Нематериальные активы

В отчетности нематериальные активы показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период использования.

Факт обесценения НМА не установлен.

Наименование показателя	на 31.03.2025		на 31.12.2024		на 31.12.2023	
	Перв. стоимость	Перв. стоимость	Перв. стоимость	Амортизация	Перв. стоимость	Амортизация
3D-модель объекта "МЖД с помещениями свободного назначения и подземной а/с Тружеников пер.,12	2 760	2 760	2 760	2 650	2 760	1 325
3D-модель Хамовники,12	270	180	270	146	270	11
3д модель и виртуальный тур по Объекту: г.Москва,1-й Тружеников,д.14,стр.1	50	50	50	50	50	8
Видеоролик для объекта Хамовники 12	1 650	1 650	1 650	1 523	1 650	-
Виртуальный 3D тур Хамовники 12	950	950	950	950	950	73
Сайт СЗ Тружеников	1 955	1 385	1 955	1 140	1 955	163
Итого	7 635	6 975	7 635	6 459	7 635	1 580

4.2. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	на 31.03.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Мобильная версия сайта Хамовники,12	1 442	1 442	-
Итого	1 442	1 442	-

4.3. Основные средства

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период.

Факт обесценение объектов основных средств не установлен.

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по видам и группам.

Наименование показателя	на 31.03.2025		на 31.12.2024		на 31.12.2023	
	Перв. стоимость	Амортизация	Перв. стоимость	Амортизация	Перв. стоимость	Амортизация
Компьютеры и пр. устройства	1 284	702	1 284	624	1 284	279

Мебель	15 806	5 304	15 806	4 522	10 152	1 807
Техническое оборудование	1 612	1 364	1 612	992	-	-
Прочие ОС	530	287	530	221	-	-
ППА по Дог.аренды ЗУ №М-01-044621 от 24.03.2014	-	-	-	-	725 541	-
Итого	19 232	7 657	19 232	6 360	736 977	2 086

4.4. Финансовые вложения

Наименование показателя	на 31.03.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Долгосрочные финансовые вложения - замы	2 564 361	2 744 361	1 000 000
Краткосрочные финансовые вложения – займы	180 000	-	915 420
Итого	2 744 361	2 744 361	1 915 420

4.5. Запасы

Наименование показателя	на 31.03.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Сырье и материалы	719	719	1 521
Товары	26 052	-	-
Затраты на строительство инвестиционного объекта	3 234 130	2 897 808	1 585 881
Итого	3 260 901	2 898 527	1 587 402

4.6. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты

Сомнительная дебиторская задолженность отсутствует.

Наименование показателя	на 31.03.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Расчеты с покупателями и заказчиками	402 477	255 809	510
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 219 395	822 770	599 168
Расчеты по налогам и сборам	-	-	73
Сальдо по ЕНС	491	528	56
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 923 586	1 854 676	388 877
Итого	3 545 949	2 933 783	988 684

4.7. Обязательства

Наименование показателя	на 31.03.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023

Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	10 625 837	9 643 702	4 885 722
Кредиты	9 443 205	8 633 733	4 565 309
Займы	24 323	22 094	35 344
Проценты по кредитам	1 156 825	986 957	259 082
Проценты по займам	1 484	918	25 987
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	277 798	126 253	121 323
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	161 708	18 066	85 653
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	8
Расчеты по налогам и сборам	-	-	1 190
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	116 090	108 187	34 472
Проценты по займам и кредитам	-	-	-
Итого	10 903 635	9 769 955	5 007 045

4.8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	на 31.03.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Полученные -всего	9 383 554	7 990 264	1 482 257
Средства дольщиков на счетах эскроу	9 383 554	7 990 264	1 482 257
Выданные - всего	18 243 873	18 243 873	16 721 258
ПАО СБЕРБАНК, г. Москва. ДЗ имущественных прав № 380B00KVU-ИП/2 - 21.07.2023	11 599 205	11 599 205	11 599 205
ПАО СБЕРБАНК, г. Москва Договор ипотеки № 380B00KVU-ДИ/1 - 21.07.2023	214 615	214 615	214 615
ПАО СБЕРБАНК, г. Москва Договор ипотеки № 380B011XB/И1 от 29.10.2024	214 615	214 615	-
ПАО СБЕРБАНК, г. Москва Договор о предоставлении банковской гарантии № 380G011XY от 11.10.2024	436 000	436 000	-
ПАО СБЕРБАНК, г. Москва Соглашение о взаимодействии (эскроу) №4207 - 10.08.2023	4 907 438	4 907 438	4 907 438
Крючков Дмитрий Анатольевич Договор поручительства № 380G011XY/П-1 от 11.10.2024	436 000	436 000	-
ТАЛЬВЕН ООО Договор поручительства № 380G011XY/П-2 от 11.10.2024	436 000	436 000	-
Итого	27 627 427	26 234 137	18 203 515

4.9 Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	за январь-март 2025	за январь - март 2024
Амортизация	1 746	1 890
Вознаграждение за услуги по реализации объектов	60 282	16 383
Расходы на рекламу	4 071	12 143
Услуги застройщика	30 535	18 150
Прочие расходы	650	919
Итого	97 284	49 485

5. Пояснения к прочим формам баланса

5.1. Денежные средства и денежные эквиваленты

Подробная информация о составе и движении денежных средств отражена в Отчете о движении денежных средств. Общество осуществляет операции с денежными средствами в безналичной форме. На 31.03.2025г. недоступные для использования суммы денежных средств отсутствуют.

5.2. Собственный капитал

Информация о движении собственного капитала отражена в Отчете об изменении капитала. На отчетную дату отражено Уставный капитал – без изменений составляет 10 000 тыс. руб., добавочный - без изменений составляет 12 420 тыс. руб., резервный капитал не создавался.

5.3. Нераспределенная прибыль (убыток)

За 1 квартал 2025 года финансовым результатом деятельности Общества является убыток 1 777 тыс. руб. В течение отчетного периода Общество дивиденды не выплачивало.

5.4. Выручка

Расшифровка выручки от реализации по видам деятельности и соответствующих расходов отражена в Отчете о финансовых результатах.

Организация для целей бухгалтерского учета признает выручку по услугам застройщика по мере готовности услуги на конец отчетного периода, поскольку услуга застройщика носит длительный характер. Выручка от реализации услуг застройщика за отчетный период равна сумме понесенных расходов, связанных с оказанием услуг за отчетный период (сч. 20.01 и сч. 91.02 услуги банка)

5.5. Прочие доходы и расходы

Расшифровка прочих доходов и расходов отражена в Отчете о финансовых результатах.

5.6. Налог на прибыль

Применяемые налоговые ставки: 25%.

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» балансовым методом без отражения постоянных и временных разниц.

Суммы текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль отражены в Отчете о финансовых результатах.

6. Информация о связанных сторонах

Ценообразование по сделкам между связанными сторонами основывается на договорной основе с соблюдением следующих принципов:

- безусловное покрытие прямых затрат,
- соответствие цены рыночному уровню с учетом конкурентных преимуществ исполнителя, а также объема поставленных товаров, оказываемых услуг.

Уровень существенности для денежных потоков между Обществом и являющихся по отношению к нему дочерними, зависимыми или основными обществами составляет 5% от валюты баланса (п.20 ПБУ 23/2011).

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались.

Информация по связанным сторонам, отраженная в бухгалтерском балансе представлена в таблице

Наименование показателя	на 31.03.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Материнское предприятие			
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	1 930 744	1 930 744	-
Финансовые вложения	1 930 744	1 930 744	-

Потоки денежных средств по операциям со связанными сторонами представлена в таблице

Наименование показателя	1 квартал 2025	2024	2023
Денежные потоки от финансовых операций:	-	1 930 744	-
строка 4311 – Получение кредитов и займов	-	1 930 744	-

7. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год и должны быть раскрыты в Пояснениях к бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 7/98, не происходили.

8. Информация о существенных фактах

По состоянию на 31.03.2025г. существенные факты отсутствуют.

9. Участие в совместной деятельности

Общество не участвует в совместной деятельности.

Информация, которую следует раскрыть согласно Приказу Минфина РФ от 24.11.2003 №105н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Информация об участии в совместной деятельности» ПБУ 20/03» отсутствует.

9. Информация о судебных разбирательствах

На момент подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности судебные разбирательства, оказывающие существенное влияние на отчетность Организации, отсутствуют.

10. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не собирается прекращать какую-либо деятельность. На 31.03.2025 года отсутствуют факты, свидетельствующие о прекращаемой деятельности, которые следует раскрыть, согласно Приказу Минфина РФ от 02.07.2002 №66н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02.

11. Непрерывность деятельности

Руководством проведена оценка способности Организации продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. При этом не установлены события (условия), которые могут вызвать сомнения в способности Организации продолжать свою деятельность непрерывно.

12. Государственная помощь

Организация в 1 квартале 2025 года, в 2024 году так же, как и в 2023 году, не получала государственную помощь, бюджетные средства и бюджетные кредиты.

Генеральный директор УО ООО
"УК "ЛОНСДЕЙЛИТ" на основании
Договора оказания услуг по
управлению юридическим лицом от
12.04.2022 г.
Вадимович

Синявский

Алексей

29 апреля 2025 г.
МП

