

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о
финансовых результатах ООО «ЮНИСЕРВИС» за
2024 год

Москва, 2025 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
ООО "ЮНИСЕРВИС"

Содержание:

1. Общие сведения	4
1.1. Наименование и адрес	4
1.2. Сведения о долях	4
1.3. Сведения об изменениях к Уставу	4
1.4. Филиалы и представительства	4
1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности	5
1.6. Лицензии и допуски, членство в СРО	5
1.7. Численность работающих	5
2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами	5
2.1. Информация о бенефициарных владельцах Организации	5
2.2. Организации (лица), которые контролируют Организацию и которые контролируются Организацией, находятся под общим контролем	5
2.3. Операции со связанными сторонами	6
2.3.1. Остатки по операциям со связанными сторонами на начало и на конец периода	6
2.3.2. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами	8
2.3.3. Информация о размере вознаграждения основному управленческому персоналу	9
2.3.4. Потоки денежных средств по операциям со связанными сторонами	9
3. Учетная политика	10
3.1. Основа составления	10
3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах	12
3.3. Оценка справедливой стоимости	12
3.4. Капитальные вложения	12
3.5. Основные средства	14
3.6. Инвестиционная недвижимость	17
3.7. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	18
3.8. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018	19
3.9. Аренда у арендодателя ФСБУ 25/2018	21
3.10 Нематериальные активы	22
3.11 Учет запасов	24
3.12 Учет товаров	25
3.13. Учет готовой продукции	25
3.14. Учет спецодежды и спецодежды	25
3.15. Учет финансовых вложений	26
3.16 Учет кредитов и займов	26
3.17 Резервы	26
3.18. Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков:	28
3.19 Учет доходов	28
3.20 Учет расходов	29
3.21 Учет расчетов по налогу на прибыль	29
3.22 Денежные средства и денежные эквиваленты	29
3.23 Инвентаризация активов и обязательств	30
4. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской(финансовой) отчетности	30

5. Курсы валют на отчетную дату	30
6. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах	30
6.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах. Информация о доходах по обычным видам деятельности	30
6.2. Информация о прочих доходах	31
6.3. Информация о прочих расходах	31
6.4. Договоры аренды, по которым Организация выступает в качестве арендатора	32
6.5. Налог на прибыль	33
7. Комментарии к Бухгалтерскому балансу	35
7.1. Нематериальные активы	35
7.2. Капитальные вложения	35
7.3. Основные средства	35
7.4. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность	35
7.5. Финансовые активы	35
7.6. Запасы	36
7.7. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты	36
7.8. Прочие оборотные активы	36
7.9. Кредиторская задолженность	36
7.10. Задолженность по кредитам и займам	36
7.11. Комментарии к Отчету о движении денежных средств	37
7.12. Уставный, добавочный и резервный капитал	39
7.13. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды	39
8. События после отчетной даты	39
9. Урегулирование судебных разбирательств	39
10. Изменения в условных обязательствах и условных активах	41
11. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов	41
13. Информация по оценочным значениям	42
14. Информация по прекращаемой деятельности	42
15. Государственная помощь	42

1. Общие сведения

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности.

1.1. Наименование и адрес

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Юнисервис», сокращенное наименование ООО "Юнисервис"

Место нахождения: 119192, г. Москва, Мичуринский пр-кт, д. 5

Дата регистрации: 18.04.2005

Государственный регистрационный номер: 1057746700274

Основной вид деятельности: Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-ЭСКОРТ»; сокращенное наименование - ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ»;

Государственный регистрационный номер -1027700309669

Место нахождения - 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58, пом. XVIII, К 151, этаж 3
Общество является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»

Регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ) – 11606054905.

Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов организации:

Генеральный директор: Симак Виталий Леонидович

Совет директоров на 31.12.24г.: не формируется согласно Уставу.

Совет директоров на 31.12.23г.: не формируется согласно Уставу.

Контрольные органы. Ревизионная комиссия 31.12.24г.: в соответствии с п.16.1 Устава не создается.

Контрольные органы. Ревизионная комиссия 31.12.23г.: в соответствии с п.16.1 Устава не создается.

Формат представления числовых показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности: тыс. руб.

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

Организация заявляет о том, что оно намерено соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ "О противодействии коррупции".

Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

Для ведения бухгалтерского учета применяется программный продукт: 1С Бухгалтерия.

1.2. Сведения о долях

Размер уставного капитала составляет 10 000 руб. (Десять тысяч рублей).

1.3. Сведения об изменениях к Уставу

В отчетном периоде изменения в Устав не вносились

1.4. Филиалы и представительства

Общество не имеет филиалов и представительств.

1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основным видом деятельности ООО «Юнисервис» является Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

В отчетном году осуществлялись услуги по вывозу ТБО и строительного мусора; техническое обслуживание инженерных сетей; иная деятельность, отвечающая целям Организации и не противоречащая законодательству.

1.6. Лицензии и допуски, членство в СРО.

ООО «Юнисервис» имеет лицензии и свидетельства на следующие виды деятельности: лицензия 077 000523 от 22 апреля 2015г;

Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

1.7. Численность работающих

Среднегодовая численность работающих за 2024г: 149 человек.

Среднегодовая численность работающих за 2023г: 121 человек.

Численность работающих на отчетную дату (31.12.2024г.): 149 человек.

Численность работающих на отчетную дату (31.12.2023г.): 121 человек.

2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.

2.1. Информация о бенефициарных владельцах¹ Организации.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. бенефициарным владельцем долей Организации являлся Солощанский Олег Моисеевич (50,2% уставного капитала)

По состоянию на 31 декабря 2023 г. бенефициарным владельцем долей Организации являлся Эдель Константин Ефимович (50% уставного капитала)

2.2. Организации (лица), которые контролируют Организацию и которые контролируются Организацией, находятся под общим контролем.

По состоянию на 31 декабря 2024 г.

№п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны.	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной (п. 7-9 ПБУ11/2008)	Характер отношений (п. 6 ПБУ11/2008)
1	Солощанский Олег Моисеевич	Физическое лицо имеет право распоряжаться 50 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли Акционерного общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	Куделин Иван Юрьевич	Физическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции Акционерного общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию

¹ Бенефициарный владелец - это физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25% в капитале) клиентом - юридическим лицом либо имеет возможность контролировать действия клиента (ст. 3 Закона N 115-ФЗ). В отличие от Закона N 115-ФЗ Налоговый кодекс употребляет термин "взаимозависимые лица".

3	Алакаев Азамат Кельдимуратович	Физическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции Акционерного общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
4	ООО "МАСТЕРПРОФ" ООО "ЮНИ ПРЕМИУМ" ООО "УК"ЮНИСЕРВИС" ООО "СИТИ 24" ООО "ХК "ЮНИСЕРВИС" ООО «Мегамастер»	Все перечисленные лица находятся под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).

По состоянию на 31 декабря 2023 г.

№п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной (п. 7-9 ПБУ 11/2008)	Характер отношений (п. 6 ПБУ 11/2008)
1	Эдель Константин Ефимович	Физическое лицо имеет право распоряжаться 50 процентами общего количества голосов, принадлежащих на доли Акционерного общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	ООО «ДУ МКД»	Юридическое лицо, в котором ООО «Юнисервис» имеет право распоряжаться 100 процентами общего количества голосов, принадлежащих на доли данного юридического лица	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим лицом
5	ООО "МАСТЕРПРОФ" ООО "ЮНИ ПРЕМИУМ" ООО "УК"ЮНИСЕРВИС" ООО "СИТИ 24" ООО "ХК "ЮНИСЕРВИС" ООО ДУ МКД	Все перечисленные лица находятся под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).

Под характером отношений, указанным в таблице, подразумевается, что у Организации имеется право распоряжаться (прямо или косвенно) более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица.

2.3. Операции со связанными сторонами

2.3.1. Остатки по операциям со связанными сторонами на начало и на конец периода

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2024

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Основные средства	-	-	-	-	-
*Финансовые вложения	-	2000	-	-	2000
Прочие внеоборотные активы	-	-	-	-	-
Итого по разделу I	-	2000	-	-	2000
*Справочно: резервы по финансовым вложениям	-	-	-	-	-
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Дебиторская задолженность	-	-	-	116914	116914
*Справочно: резервы по дебиторской задолженности	-	-	-	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	-	-	-	50898	50898
Денежные средства и денежные эквиваленты	-	-	-	-	-

Тыс. руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	-	-	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-
Итого по разделу IV	-	-	-	-	-
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	-	-	-	166148	166148
Доходы будущих периодов	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2023

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Основные средства	-	-	-	-	-
Финансовые вложения	-	2000	-	-	2000
Прочие внеоборотные активы	-	-	-	-	-
Итого по разделу I	-	2000	-	-	2000

II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Дебиторская задолженность	-	21 484	-	78 231	99 715
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	-	20 000	-	9 035	29 035
Денежные средства и денежные эквиваленты	-	-	-	-	-
Прочие оборотные активы	-	-	-	-	-

Тыс. руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	-	-	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-
Итого по разделу IV	-	-	-	-	-
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	-	-	-	49 317	49 317
Доходы будущих периодов	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-

Форма расчетов со связанными сторонами в отчетном и сравнительном периоде - безналичная.

Задолженность с истекшим сроком давности по связанным сторонам в отчетном и сравнительном периоде не списывалась.

2.3.2. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами (за отчетный год)

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
Выручка	-	5164	-	78924	84088
Себестоимость продаж	-	-	-	-336425	-336425
Управленческие расходы	-	-	-8 667	-	-8 667
Проценты к получению	-	120	-	858	978
Прочие доходы	-	37500	-	-	37500

(за 2023 год)

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
-------------------------	-------------------------	----------------------	----------------------------------	--------------------------	-------

Выручка	-	12 107	-	38 526	50 633
Себестоимость продаж	-	-	-	-20 264	-20 264
Управленческие расходы	-	-	-8 106	-	-8 106
Проценты к получению	-	697	-	1 557	2 254
Проценты к уплате	-	-	-	-54	-54

Резервы в отношении расчетов со связанными сторонами не отражались в 2023 - 2024г.

2.3.3. Информация о размере вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Организация относит генерального директора.

Тыс.руб.

Номер строки	Наименование	2024	2023
1	Краткосрочные вознаграждения	7230	6 783
2	Страховые взносы	1437	1 323
3	Вознаграждения работникам по окончании трудовой деятельности	-	-
4	Прочие долгосрочные вознаграждения работникам	-	-
5	Выходные пособия	-	-
6	Итого	8667	8 106

Вознаграждения совету директоров и ревизионной комиссии в отчетном и сравнительном периодах не выплачивались.

Долгосрочные вознаграждения в отчетном и сравнительном периодах не выплачивались.

2.3.4. Поток денежных средств по операциям со связанными сторонами

(за 2024 год)

Тыс.руб.

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
Денежные потоки от текущих операций 4111 Поступления от продажи продукции, товаров, работ, услуг	23517 8817 24810 48140 25	ООО ДУ МКД ООО Мастерпроф ООО Сити 24 ООО Юни Премиум ООО Мегамастер
4119 Прочие поступления	817	ООО ДУ МКД
4121 Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	37500 4083 426201	ООО ДУ МКД ООО Мастерпроф ООО Мегамастер
Денежные потоки от инвестиционных операций 4213 от возврата предоставленных займов	20000	ООО ДУ МКД

(за 2023 год)

Тыс.руб.

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
Денежные потоки от текущих операций 4111 Поступления от продажи продукции, товаров, работ, услуг	3 928 3 192 8 319 18 017 125	ООО ДУ МКД ООО Мастерпроф ООО Сити 24 ООО Юни Премиум ООО УК ЮНИСЕРВИС
4119 Прочие поступления	7 514 2 238	ООО Сити 24 ООО Юни Премиум
4121 Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	40 583 2 922	ООО Мастерпроф ООО ДУ МКД
4123 процентов по долговым обязательствам	6 983 54	ООО ДУ МКД ООО Сити 24
Денежные потоки от инвестиционных операций 4213 от возврата предоставленных займов	10 000 400 508 5 820 10 200 437	ООО ДУ МКД ООО УК Юнисервис ООО Парк Сервис ООО Сити 24 ООО ЮНИ Премиум ООО ЮНИКОМ
4223 предоставление займов	30 000 35 46 8	ООО ДУ МКД ООО ХК Юнисервис ООО Парк Сервис ООО Юником
Денежные потоки от финансовых операций 4311 получение займов	14 700	ООО Сити 24
4323 погашение займов	14 700	ОООО Сити 24

3. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность Организации подготовлен на основе следующей учетной политики.

3.1. Основа составления

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил (стандартов) бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации, иными нормативными актами в области

бухгалтерского учета.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

Первичные документы оформляются в соответствии с требованиями Приказа Минфина России от 16.04.2021 N 62н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете".

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «ЮНИСЕРВИС» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Мы обращаем внимание что:

- ООО «ЮНИСЕРВИС» понесен чистый убыток в сумме (112 400) тыс. руб. за 2024 год и по состоянию на 31 декабря 2024 года обязательства ООО «ЮНИСЕРВИС» превышали его активы на 53 197 тыс. руб.;

- по состоянию на 31 декабря 2024г просроченная кредиторская задолженность составляет 115 518 тыс. руб. (на 31.2023г. - 3601 тыс. руб.), просроченная дебиторская задолженность составляет 195241 тыс. руб. (на 31.2023г. -218255 тыс. руб.), из нее собственников помещений-физических лиц, в сумме 173 223 тыс. руб. (на 31.2023г. - 173810 тыс. руб.), ведутся незаконченные судебные разбирательства с кредиторами по состоянию на дату подписания годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности на сумму 41125 тыс. руб. (на 31.2023г. -25543 тыс. руб.), имеются отрицательные денежные потоки от текущих операций за 2024г. в размере (48 970) тыс. руб.

Эти условия, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности ООО «Юнисервис» продолжать непрерывно свою деятельность.

Руководство Организации намерено продолжать деятельность в 2025 г, для чего принимает следующие меры:

1. Погашение долгов прошлых периодов к 4 кв. 2025 года, в т.ч. перед ресурсоснабжающими организациями, вследствие чего уменьшится нагрузка, связанная с начислением и выплатой неустоек и платы за пользование денежными средствами.
2. Повышение уровня собираемости дебиторской задолженности и эффективности судебно-претензионной работы с должниками вследствие будут уменьшены резервы по сомнительным и судебным долгам.
3. Проведение общих собраний с собственниками в жилых комплексах, обслуживаемых ООО «Юнисервис», направленных на увеличение ставок на облуживание.

В 2024 г. на деятельность организаций в Российской Федерации оказывает существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. А именно - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Организация принимает во внимание указанные факторы.

Оценка руководства Организации последствий влияния микро- и макроэкономических условий на деятельность:

- на оценочные значения влияния не оказано,
- на систему управления финансовыми рисками влияния не оказано,
- на оценку непрерывности деятельности влияния не оказано.

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

3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

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

3.3. Оценка справедливой стоимости

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

3.4. Капитальные вложения

Учет затрат на капитальные вложения начиная с 2022г. осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

При переходе на ФСБУ 26/2020 Организация применяет стандарт перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Под капитальными вложениями понимаются затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

В сумму фактических затрат при признании капитальных вложений включаются затраты на:

- а. приобретение имущества, предназначенного для использования непосредственно в качестве объектов основных средств или их частей либо для использования в процессе приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления объектов основных средств;
- б. строительство, сооружение, изготовление объектов основных средств;
- в. коренное улучшение земель;
- г. подготовку проектной, рабочей и организационно-технологической документации (архитектурных проектов, разрешений на строительство, др.);
- д. улучшение и (или) восстановление объекта основных средств (например, достройка, дооборудование, модернизация, реконструкция, замена частей, ремонт, технический осмотр, техническое обслуживание объектов основных средств с частотой более 12 месяцев и стоимостью более 50% от первоначальной стоимости ОС.);
- е. доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку;
- ж. проведение пусконаладочных работ, испытаний.

При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, аналогичном порядку, установленному Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008).

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: пункт 14 ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения".

Фактическими затратами в имущество, которое организация получает безвозмездно, считается справедливая стоимость этого имущества.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (более 6-ти месяцев) и существенных расходов на приобретение (более 100 000 руб.), сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

а) понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией, (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана) в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

б) определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при соблюдении условий, установленных настоящим пунктом, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

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

Капитальные вложения классифицируются в бухгалтерском учете исходя из целей управления организацией, включая нужды анализа, контроля и отчетности.

Последующий учет капитальных осуществляется с учетом тестирования на обесценение. Организация перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяет капитальные вложения на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36. И в случае установления обесценения отражает в бухгалтерском учете убыток от обесценения (Д91.2 К08 «Обесценение»). При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

В бухгалтерском балансе капитальные вложения отражаются по фактическим затратам на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление ОС за вычетом их обесценения.

Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020.

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.

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

3.5. Основные средства.

Учет основных средств (далее-ОС) начиная с 2022г. осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Порядок перехода на ФСБУ 6/2020 - альтернативный.

При переходе на ФСБУ 6/2020 "Основные средства" Организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, проводит единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному). Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость, признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и настоящей учетной политикой.

Основание: п. п. 48, 49 ФСБУ 6/2020

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. В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств 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.

В соответствии с п.10 ФСБУ 6/2020 если у одного объекта основных средств имеется несколько частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Критерий существенности в отношении стоимости объекта устанавливается в размере 50 % стоимости объекта в целом. Критерий существенности в отношении СПИ устанавливается в размер не менее 12 месяцев СПИ объекта в целом.

Кроме того, в качестве отдельного объекта ОС признаются существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев. Критерий существенности устанавливается в размере 50% от первоначальной стоимости ОС.

Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020.

Затраты по текущему ремонту основных средств сразу включаются в себестоимость продукции; работ; услуг. Резерв на ремонт ОС не создается.

Классификационные виды ОС

- здания;
- сооружения;
- машины и оборудование (кроме офисного оборудования);
- офисное оборудование;
- транспортные средства;
- другие виды основных средств

Основание: п. 11 ФСБУ 6/2020

Групповой учет ОС не ведется.

Основание: п. 7.4 ПБУ 1/2008

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

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

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

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

Организация перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяет объекты на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36. И в случае установления обесценения отражает в бухгалтерском учете убыток от обесценения (Д91.2 К02 Обесценение). Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой

стоимости". При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

Комплексом конструктивно сочлененных предметов считается один или несколько предметов одного или разного назначения, имеющие общие приспособления и принадлежности, общее управление, смонтированные на одном фундаменте, в результате чего каждый входящий в комплекс предмет может выполнять свои функции только в составе комплекса, а не самостоятельно.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Периодичность начисления амортизации ОС- на конец каждого месяца.

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"

Для всех основных средств используется один способ начисления амортизации.

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

Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом.

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

Срок полезного использования объекта основных средств определяется 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 01.01.02 № 1.

Принятые сроки полезного использования по группам приведены ниже:

Группировка основных средств	Сроки полезного использования
здания	30 лет
автотранспортные средства	3-5 лет
оборудование	3-5 лет
мебель	3-4 года
вычислительная техника	3-5 лет
прочее	3-5 лет.

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 и в случае необходимости пересматриваются. Уровень существенности, при превышении которого необходим обязательный пересмотр элементов амортизации -10 процентов от балансовой стоимости ОС.

Основание: п. 37 ФСБУ 6/2020

Операции по учету движения основных средств оформляются с использованием первичных учетных документов, утвержденных Приказом Госкомстата РФ от 21.01.2003 г. №7.

Инвентарный учет ОС ведется с использованием инвентарных карточек учета основных средств – форма 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.

3.6. Инвестиционная недвижимость

Учет инвестиционной недвижимости осуществляется в соответствии с Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н "Об утверждении Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства"

Инвестиционная недвижимость представляет собой отдельную группу основных средств.

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 (финансовой) отчетности проверяет объекты на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36. И в случае установления обесценения отражает в бухгалтерском учете убыток от обесценения (Д91.2 К02 Обесценение). Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

Инвестиционная недвижимость амортизируется в 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.

3.7. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи.

Учет долгосрочных активов к продаже (далее-ДАП) осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02, утвержденного приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н.

Под долгосрочным активом к продаже 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). Долгосрочными активами к продаже 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: пункт 10.1. ПБУ 16/02

Объект реклассифицируется в долгосрочные активы к продаже, 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 "Информация по прекращаемой деятельности", п. 2 Рекомендации Р-116/2020-КПП "Долгосрочные активы к продаже - определение".

Долгосрочный актив к продаже принимается к учету по балансовой стоимости реклассифицированного ОС (п. 10.2 ПБУ 16/02).

Для учета ДАП используется отдельный аналитический счет, открытый к счету 41 "Товары".

Поступления от реализации долгосрочного актива к продаже являются прочими доходами. Такой доход признается на дату перехода к покупателю права собственности на имущество в размере его договорной стоимости (п. п. 7, 10.1, 16 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н).

Одновременно с признанием дохода от продажи стоимость долгосрочного актива к продаже отражается в составе прочих расходов (п. п. 11, 16 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н).

В случае обесценения ДАП организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости ДАП над их чистой стоимостью продажи. Резерв создается по каждой единице. Тестирование на обесценение ДАП и оценка резерва производится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года. При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

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

В бухгалтерском балансе ДАП отражаются в составе запасов.

3.8. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018.

Учет аренды начиная с 2022г. ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" Организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются.

При этом стоимость права пользования активом (ППА) принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

(Основание: п. п. 49, 50 ФСБУ 25/2018)

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (далее-ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается в балансе в составе строки "Основные средства".

Право пользования активом признается по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом включает:

- а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- в) затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- г) величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

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

(Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018)

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- 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.

Указанное выше 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)

Если Организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г.

(Основание: п. 51 ФСБУ 25/2018)

Фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях:

изменения условий договора аренды;

изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;

изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. При этом негарантированной ликвидационной стоимостью предмета аренды считается предполагаемая справедливая стоимость предмета аренды, которую он будет иметь к концу срока аренды, за вычетом сумм, указанных в подпункте "е" пункта 7 ФСБУ 25, которые учтены в составе арендных платежей.

По договорам лизинга годовая ставка дисконтирования определяется как отношение превышения всех платежей по договору лизинга над ценой приобретения актива с поправкой на срок лизинга, переданного в лизинг.

В случае если ставка дисконтирования не может быть определена в соответствии с порядком, указанным выше, то применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды. В частности, по договорам аренды, не являющимся договорами лизинга.

Ставка дисконтирования пересматривается: при изменении величины обязательства по аренде.

Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

Ежемесячная сумма начисленной амортизации по ППА включается в состав расходов по обычным видам деятельности и относится на счета 20, 25, 26 в зависимости от того, для чего используются арендованные активы (п. п. 5, 16, 18 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н).

В составе расходов Общество-арендатор признает проценты и амортизацию ППА. Если арендуемые активы используются в операционной деятельности (СМР, изготовление продукции, добыча, содержание аппарата управления), то проценты включаются в состав прочих расходов ежемесячно (Д91.2 К 76.07.5). Величина процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки. В течение срока аренды обязательство увеличивается на сумму процентов и уменьшается на уплаченные арендные платежи (п. п. 18, 19, 20 ФСБУ 25/2018, п. п. 11, 18 ПБУ 10/99).

3.9. Аренда у арендодателя ФСБУ 25/2018.

Учет аренды начиная с 2022г. ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

В отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022года не применяется ФСБУ 25/2018.

Объекты учета аренды классифицируются Обществом-арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды. Данная классификация производится арендодателем по каждому договору аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой (п. 24 ФСБУ 25/2018). Финансовая аренда арендодателем признается только в следующих случаях (п. 26 ФСБУ 25/2018):

- срок аренды сопоставим со сроком полезного использования предмета аренды;
- приведенная стоимость арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды;
- в иных случаях, если очевидно, что риски и выгоды владения предметом аренды перешли к арендатору.

В перечисленных случаях аренда признается финансовой и имеет иной порядок отражения в учете.

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды, если к арендатору переходят экономические выгоды и риски,

обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды. Соблюдением указанного условия является любое из следующих обстоятельств:

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

3.10 Нематериальные активы

Учет нематериальных активов (далее – НМА), начиная с 2024 года, ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н.

Переходные положения

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" (применительно к капвложениям в НМА) перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Квалификация объектов в составе НМА

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 000 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

(Основание: п. 7 ФСБУ 14/2022)

В целях контроля за наличием и движением результатов интеллектуальной деятельности и средствами индивидуализации, на которые у организации имеются исключительные права, но которые не соответствуют критериям п. 4 ФСБУ 14/2022 для признания в качестве НМА, их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

(Основание: п. 9 ФСБУ 14/2022)

Для целей бухгалтерского учета НМА классифицируются по видам:

- произведения науки, литературы и искусства;
- программы для электронных вычислительных машин;
- базы данных;
- изобретения;
- полезные модели;
- промышленные образцы;
- секреты производства (ноу-хау);
- селекционные достижения;

- лицензии и разрешения;
- и др.

(Основание: п. 12 ФСБУ 14/2022)

На основании установленного срока полезного использования объекты НМА включаются в следующие группы амортизации.

Группа амортизации	Срок полезного использования объекта
1	От 1 до 2-х лет
2	Свыше 2-х до 3-х лет
3	Свыше 3-х до 5-ти лет
4	Свыше 5-ти до 7-ми лет
5	Свыше 7-ми до 10-ти лет
6	Свыше 10-ти до 15-ти лет
7	Свыше 15-ти до 20-ти лет
8	Свыше 20-ти до 25-ти лет
9	Свыше 25-ти до 30-ти лет
10	Свыше 30-ти лет

Капитальные вложения в нематериальные активы оцениваются в упрощенном порядке:

- без включения:
 - процентов, связанных с капвложениями;
 - оценочных обязательств, возникших при осуществлении капвложений;
- без учета скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых поставщиком;
- без учета дисконтирования в случае длительной отсрочки (рассрочки) платежа.

Затраты, не включенные в сумму капвложений в НМА, признаются расходами периода, в котором они понесены.

(Основание: пп. "а" п. 4 ФСБУ 26/2020, п. 13 ФСБУ 14/2022)

Организация определяет фактические затраты при осуществлении капитальных вложений в НМА (в части оплаты неденежными средствами) в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг, вне зависимости от возможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых активов, работ, услуг.

(Основание: п. 13 ФСБУ 26/2020)

Переоценка и обесценение НМА

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

(Основание: п. 15 ФСБУ 14/2022)

Амортизация НМА

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

(Основание: п. 30 ФСБУ 14/2022)

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

(Основание: п. 38 ФСБУ 14/2022)

Изменение продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, признается существенным, если разница между текущим сроком полезного использования и предполагаемым составляет не менее 10 % от величины текущего срока. Срок полезного использования таких объектов НМА подлежит уточнению.

(Основание: п. 42 ФСБУ 14/2022)

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает способ начисления амортизации, исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание следующее: все группы НМА амортизируются линейным способом.
(*Основание: п. 39 ФСБУ 14/2022*)

3.11 Учет запасов

Организация, начиная с отчетности за 2021г. применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы".
Последствия изменения учетной политики организации в связи с началом применения *ФСБУ 5/2019* отражаются перспективно.

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 (п. п. 2, 11, 17, 32, 33 *ФСБУ 5/2019*).

Согласно п. 28 *ФСБУ 5/2019* 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 в зависимости от ситуации определяется в соответствии с МСФО (*пункты 28-33 МСФО (IAS) 2 «Запасы»*).

Оценка незавершенного производства

Организация формирует незавершенное производство при оказании услуг.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг. К таким затратам относятся:

- а) материальные затраты;
- б) затраты на оплату труда;
- в) отчисления на социальные нужды;
- г) амортизация;
- д) прочие затраты.

Модель оценки незавершенного производства - в сумме фактической себестоимости.

Классификация затрат на прямые и косвенные

Прямые:

- а) материальные затраты;
- б) затраты на оплату труда;
- в) отчисления на социальные нужды;
- г) амортизация;

Косвенные:

- д) прочие затраты.

Косвенные расходы распределяются пропорционально прямым затратам.

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.

3.12 Учет товаров

Учет полученных товаров в розничной торговле

Полученные товары учитываются по стоимости их приобретения.

Учет транспортно-заготовительных расходов, возникающих при покупке товаров

Транспортно-заготовительные расходы при приобретении товаров включаются в себестоимость приобретенных товаров (счет 41 «Товары»).

Списание товаров

Для оценки всех товаров при их передаче на продажу или иные цели используется один способ.

При передаче на продажу или иные цели стоимость всех товаров списывается в расходы по средней себестоимости.

3.13. Учет готовой продукции

Себестоимость, по которой учитывается готовая продукция

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости.
Основание: П.28 ФСБУ 5/2019

В качестве учетных цен на готовую продукцию применяется фактическая производственная себестоимость.

Списание готовой продукции

Для оценки всей готовой продукции при ее передаче на продажу или иные цели используется один способ.

При передаче на продажу или иные цели стоимость всей готовой продукции списывается в расходы по фактической себестоимости каждой единицы.

3.14. Учет спецодежды и спецодежды.

Спецодежда и спецодежда учитываются в порядке, предусмотренном для учета основных средств, если данный актив используется сроком свыше 1 года и его стоимость превышает лимит отнесения к основным средствам.

Затраты на приобретение спецодежды и спецодежды сроком службы более 12 месяцев, но имеющие стоимость ниже лимита, отнесения к основным средствам, признаются расходами периода, в котором они понесены. При этом организуется оперативный учет движения указанных активов.

Основание: п.5 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

3.15. Учет финансовых вложений

Единица учета финансовых вложений

Единицей учета финансовых вложений является партия.

Основание: пункт 5 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Стоимость финансовых вложений

Несущественные затраты при приобретении финансовых вложений учитываются в первоначальной стоимости финансовых вложений.

Основание: пункт 11 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Критерий существенности – 5% от стоимости финансовых активов.

Переоценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость

Оценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, корректируется ежеквартально.

Основание: пункт 20 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Учет долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, относится на финансовые результаты (в составе прочих доходов или расходов) равномерно по мере получения дохода, причитающегося по ценным бумагам в соответствии с условиями выпуска.

Основание: пункт 22 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Расчет дисконтированной стоимости по долговым ценным бумагам и займам

По долговым ценным бумагам и займам расчет дисконтированной стоимости не производится.

Основание: пункт 23 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Списание финансовых вложений

При списании финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, они оцениваются по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО).

Основание: пункт 26 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

3.16. Учет кредитов и займов

Учет прочих расходов, связанных с получением заемных средств

Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были произведены.

Основание: пункт 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

Учет причитающихся процентов или дисконта по выданным векселям

Начисленные проценты или дисконт на вексельную сумму отражаются в прочих расходах в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Основание: пункт 15 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

Учет причитающихся процентов или дисконта по размещенным облигациям

Начисленные проценты или дисконт по облигациям учитываются в прочих расходах в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Основание: пункт 16 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

3.17. Резервы

Резервы под обесценение запасов

Создается резерв по обесценению запасов (в случае установления 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:

Д90.2 (или если не было выручки от продажи запасов в отчетном периоде -91.2) К14.

При выбытии запасов, величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде. Восстановление резерва отражается записью: Д90.2 К14 красное сторно. Такая запись отражается при условии, что фактическая себестоимость товара относится в дебет счета 90.2.

В том случае, если стоимость запасов при выбытии списывается на счет 91.2, то резерв восстанавливается записью: Д91.2 К14 красное сторно.

Основание: п. 31 ФСБУ 5/2019.

Резерв сомнительных долгов

Создается резерв сомнительных долгов по расчетам с другими лицами.
Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Резервирование производится по следующим основаниям:

Начисление резерва производится на конец отчетного периода - квартала, а также перед составлением годовой бухгалтерской отчетности. Сомнительная дебиторская задолженность выявляется в результате инвентаризации расчетов с дебиторами.

Резерв по сомнительным долгам формируется отдельно по юридическим и физическим лицам.

Для расчета резерва на сомнительную дебиторскую задолженность для юридических лиц создается резерв со сроком просрочки платежей свыше 12 месяцев в размере 100%.

При этом исключается задолженность по внутригрупповым операциям.

Для расчета резерва на сомнительную дебиторскую задолженность для физических лиц резерв определяется как дебиторская задолженность физических лиц свыше 6 месяцев, умноженная на вероятность погашения, согласно утвержденной методике расчета резерва по сомнительным долгам.

Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов не создаются.

Основание: пункт 72 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Резерв под обесценение финансовых вложений

Резерв под обесценение финансовых вложений создается ежегодно по состоянию на 31 декабря каждого отчетного года в следующем порядке.

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.

Существенным считается отклонение расчетной стоимости финансового вложения (в сторону снижения или в сторону повышения) от его учетной стоимости в размере 30%.

Под расчетной стоимостью финансовых вложений понимается величина экономических выгод, которые Организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях своей деятельности. При этом расчетной стоимостью финансовых вложений в виде доли участия в другом хозяйственном обществе

является действительная стоимость доли. Действительная стоимость доли участника общества соответствует части стоимости чистых активов общества, пропорциональной размеру доли участника.

Величина резерва под обесценение финансовых вложений определяется как разница между расчетной стоимостью финансовых вложений и стоимостью, по которой финансовые вложения отражены в бухгалтерском учете (учетная стоимость).

В отношении компании, объявленных банкротом и (или) в отношении которых начата процедура ликвидации, расчетная стоимость финансовых вложений признается равной нулю. В этом случае резерв создается в размере 100% учетной стоимости.

Если у руководства Организации имеются обоснованные подозрения, что балансовая стоимость финансовых вложений превышает справедливую стоимость, резерв создается в размере разницы между учетной стоимостью и расчетной величиной, определяемой по данным независимого оценщика.

Если на момент создания резерва имеются документально подтвержденные сведения о намерении Организации в течение 12 месяцев после отчетной даты продать финансовые вложения, резерв под обесценение не создается.

На сумму создаваемых резервов делаются записи по дебету счета 91 "Прочие доходы и расходы" и кредиту счета 59 "Резервы под обесценение вложений в ценные бумаги". При повышении рыночной стоимости финансовых активов, по которым ранее были созданы соответствующие резервы, производятся записи по дебету счета 59 "Резервы под обесценение вложений в ценные бумаги" в корреспонденции со счетом 91 "Прочие доходы и расходы". Аналогичная запись делается при списании с баланса ценных бумаг, по которым ранее были созданы соответствующие резервы.

3.18. Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков:

При расчете оценочного обязательства по оплате отпусков производится точный расчет обязательства по каждому работнику с последующим суммированием полученных результатов. Производится оценка обязательства по одному работнику - это сумма, которую надо было бы ему выплатить в качестве отпускных либо как компенсацию за неиспользованный отпуск при увольнении, если бы он уходил в отпуск или увольнялся непосредственно на отчетную дату (разд. II Методических рекомендаций МР-1-КпТ "Оценочные обязательства по расчетам с работниками").

Величина резерва на оплату отпусков включает страховые взносы, относящиеся к сумме отпускных (компенсации за неиспользованный отпуск) (Письмо Минфина России от 27.01.2012 N 07-02-18/01, разд. II Методических рекомендаций МР-1-КпТ "Оценочные обязательства по расчетам с работниками"). При последующем начислении взносов на сумму отпускных взносы относятся за счет резерва.

3.19 Учет доходов

Классификация доходов

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

- Управление МКД;
- Техническая эксплуатация строений и нежилых помещений (кроме МКД);
- Строительные, монтажные и ремонтные работы;
- Услуги по прайсу и фиксированному тарифу;
- Аренда;
- Коммунальные ресурсы;
- Прочие работы и услуги по договорной стоимости.

Основание: пункт 4 ПБУ 9/99 «Доходы организации»

Метод признания доходов и расходов

Доходы и расходы признаются методом начисления на дату передачи товаров, результатов выполненных работ, на дату оказания услуг покупателю.
Основание: пункт 12,13 ПБУ 9/99 «Доходы организации».

3.20 Учет расходов

Расходы будущих периодов

К расходам будущих периодов относятся лицензии на программы.

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Основание: пункт 65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Незавершенное производство

Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости. В учете общества может формироваться НЗП по домам, которые начали обслуживать в отчетном периоде. В процессе заключения договоров выручка не признается.

Модель оценки незавершенного производства - в сумме прямых затрат без включения косвенных затрат.

Порядок признания управленческих расходов

Управленческие не распределяются и признаются в периоде возникновения.

Основание: пункт 9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»

3.21 Учет расчетов по налогу на прибыль

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.

Расчет величины отложенных налоговых активов и обязательств при составлении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 произведен исходя из налоговой ставки по налогу на прибыль в размере 25%.

(Основание: ст. 284 НК РФ, абз. 4 п. 14 ПБУ 18/02)

3.22 Денежные средства и денежные эквиваленты

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- ✓ депозитные вклады, по договорам, заключенным до востребования или на срок до 3-х месяцев;
- ✓ высоколиквидные векселя, которыми будет произведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев.

Высоколиквидные векселя, это ценные бумаги наиболее крупных, ликвидных и надежных компаний со стабильными показателями получаемых доходов и выплачиваемых дивидендов, энергетических, газовых, нефтяных и телекоммуникационных компаний. Список российских компаний формирует ММВБ (Котируемый список "А" 1-го уровня).

3.23 Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с требованиями статьи 11 Закона РФ от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», в случаях, установленных в п.3 ст.11. Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости, на основании приказов по Организации. Инвентаризация объектов основных средств проводится один раз в три года.

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.

4. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской(финансовой) отчетности

Организация подвержена финансовым рискам.

К финансовым рискам относятся: рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности.

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги). В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Организацией формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Организацией как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Организации.

5. Курсы валют на отчетную дату

Дата	1 Доллар США	1 ЕВРО
с 31 декабря 2024 года	101,6797	106,1028
с 31 декабря 2023 года	89,6883	99,1919

6. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах.

6.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах. Информация о доходах по обычным видам деятельности.

В отчетном периоде получены следующие доходы по обычными видами деятельности: тысяч рублей

Наименование	Показатель за 2024 г.	Показатель за 2023 г.	Абсолютное изменение, в тыс. руб.	Относительное изменение, в %
Управление МКД:	1 517 441	1 385 061	132 380	8,7
Содержание и ремонт имущества МКД	1 209 915	1 115 119	94 796	7,8
Обеспечение охраны и пропускного режима	145 893	126 982	18 911	13,0
Услуги дежурных по подъезду	138 162	119 736	18 426	13,3
Услуги рецепции и службы размещения	15 409	15 037	372	2,4
Сбор, накопление и вывоз ТБО	51	14	37	72,5
Содержание и ремонт механизированных парковочных систем	8 011	8 173	-162	-2,0
Коммунальные ресурсы от РСО:	981 229	890 131	90 842	9,3
Водоотведение	70 177	62 636	7 458	10,6
ХВС	58 441	51 221	7 137	12,2
ГВС	123 372	119 005	4 340	3,7
Отопление	322 402	298 994	23 408	7,3
Электроэнергия	313 227	268 328	44 836	14,3
МКД. Обращение с ТКО	93 410	89 947	3 463	3,7
Техническая эксплуатация строений и нежилых помещений (кроме МКД)	90 878	86 654	4 224	4,6
Техобслуживание и содержание иных объектов недвижимости	73 599	70 190	3 409	4,6
Обеспечение охраны и пропускного режима	17 279	16 464	815	4,7
Аренда:	4978	5008	-30	-0,6
Аренда помещений	4978	5008	-30	-0,6
Аренда транспорта и техники	-	-	-	-
Аренда инвентаря и оборудования	-	-	-	-
Прочие работы и услуги по договорной стоимости:	63 440	53 843	9 597	15,1
Клининг	-	125	-125	-
Вывоз ТБО, КГМ и строительного мусора	1 009	927	82	8,1
Услуги, связанные с финансово-хозяйственной, кадровой и правовой деятельностью	56 343	47 466	8 877	15,8
- Прочие услуги:	6 088	5 325	763	12,5
Услуги по прайсу и фиксированному тарифу	8 914	10 945	-2 031	0,0
Платные услуги, оказываемые жильцам дома	8 914	10 945	-2 031	-22,8
Итого	2 666 880	2 431 642	234 982	8,8

6.2. Информация о прочих доходах

В составе прочих доходов Организации признаны: тысяч рублей

Наименование	2024 год	2023 год
Госпошлина	2017	820
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	14096	11 989
Резерв по сомнительным долгам	6061	20 561
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	4185	2 011
Оценочные обязательства по оплате труда	255	49
Исправительные операции по операциям	255	3328
Доходы, связанные с реализацией имущественных прав	10000	94 000
Доходы (расходы), связанные с реализацией основных средств	5333	2 758
Прочие доходы	4985	5263
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества (реализация материалов)	38	58
Итого	47225	140 837

6.3 Информация о прочих расходах

В составе прочих расходов Организации признаны:

тысяч рублей

Наименование расходов	2024 год	2023 год
Налог на имущество	814	880
Доходы (расходы), связанные с реализацией материалов	33	66
Расходы, связанные с реализацией имущественных прав	2000	14 005
Резерв по сомнительным долгам	86313	15 720
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	2568	18 253
Штрафы, пени и неустойки	137476	43 929
Расходы на услуги банков	9488	10 190
Госпошлина	5060	4 935
Пени по налогам	109	118
Исправительные операции по операциям	6992	4 630
Убыток прошлых лет	723	5 822
Прочие расходы	48323	9621
Доходы (расходы), связанные с реализацией основных средств	6734	4002
Оценочные обязательства по оплате труда	-	2 883
Итого	306633	135 054

Реструктуризации деятельности, прекращения деятельности организации в отчетном периоде не было.

6.4 Договоры аренды, по которым Организация выступает в качестве арендатора

Организация с 2022г. по операциям аренды применяет ФСБУ 25/2018.

Переменные арендные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок не установлены.

Доходов и расходов, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде нет.

Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды не производились.

Денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды представляют собой авансы и депозиты отсутствовали.

Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях не производились.

Пересмотр фактической стоимости и обязательства по аренде в отчетном периоде производился. Корректировки, связанные с пересчетом представлены в таблице ниже «Обязательства по долгосрочной аренде» и «Активы по долгосрочным договорам аренды, в соответствии с условиями которых Организация является арендатором».

Ограничения использования предмета аренды отсутствовали.

Активы по долгосрочным договорам аренды,
в соответствии с условиями которых Организация является арендатором

Тыс. руб.	Основные средства 2024 г.	Инвестиционная недвижимость 2024г.	Основные средства 2023 г.	Инвестиционная недвижимость 2023г.
Остаток ИПА на 1 января	84599	-	74 203	-
Амортизационные отчисления за период	-50982	-	-41 161	-

	Основные средства 2024 г.	Инвестиционная недвижимость, 2024г.	Основные средства 2023 г.	Инвестиционная недвижимость 2023г.
Тыс.руб.				
Корректировки, связанные с пересчетом	10371	-	51 557	-
Списание	-	-	-	-
Остаток ППА на 31 декабря	43988	-	84 599	-

**Обязательства по долгосрочным договорам аренды,
в соответствии с условиями которых Организация является арендатором**

тыс. руб.	Номинальная ставка процента (интервал процентных ставок)	Год погашения	Балансовая стоимость Долгосрочные на 31.12.24	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.24	Балансовая стоимость Долгосрочные на 31.12.23	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.23
Обязательства по долгосрочной аренде	10,73-18,38	2027	15883	29770	85014	2 359

Обязательства по долгосрочной аренде (в бухгалтерском балансе отражены по строкам «Прочие обязательства» (долгосрочные и краткосрочные).

Тыс.руб.	2024 г.	2023 г.
Обязательства по долгосрочной аренде на 1 января	87 373	67 476
Процентный расход	6848	7 142
Оплата	51 740	49 176
Корректировки, связанные с пересчетом	3 172	61 931
Обязательства по долгосрочной аренде на 31 декабря	45 653	87 373

Будущие арендные платежи, относящиеся к краткосрочным договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев на 31.12.2024г. отсутствуют, на 31.12.2023г. - 6519 тыс. руб.

6.5. Налог на прибыль.

Применяемые налоговые ставки: 20%

Сопоставление условного расхода по налогу на прибыль с фактическим расходом по налогу на прибыль

Тыс.руб.

		за 2024г.	за 2023г.
1	Прибыль (убыток) до налогообложения (строка 2300 ОФР)	(131272)	174460
2	Условные налоговые отчисления (условное возмещение) по базовой ставке (строка 1*20%)	(26254)	34892
3	Постоянный налоговый расход (доход) ПНО (ПНА)	8432	(1581)

4	Возникновение (погашением) временных разниц в отчетном периоде (строка 2412 Отчета о финансовых результатах «Отложенный налог на прибыль» относящиеся к налогу текущему налогу на прибыль за 2024г. по ставке 20%)	17 822	(20450)
5	Поправки на доходы или расходы, принимаемые к налогообложению по ставкам налога, отличным от базовой ставки	-	-
6	Признание (списание) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
7	Текущий налог на прибыль (строка 2411 Отчета о финансовых результатах «Текущий налог на прибыль») (строка 2+строка 3+ строка 4)	0	(12861)
8	Перерасчет ОНА и ОНО по ставке 25% на 31.12.2024г. (строка 2412) Отчета о финансовых результатах «Отложенный налог на прибыль»	9 170	-
9	Перерасчет временных разниц за прошлые периоды в 2024г. (строка 2412)Отчета о финансовых результатах «Отложенный налог на прибыль»	(7 070)	-
10	Итого отложенные налоги (строка 2412 Отчета о финансовых результатах «Отложенный налог на прибыль») (строка 4+ строка 8+9)	19922	(20450)
11	Перерасчет налога на прибыль за предыдущие периоды (строка 2460 Отчета о финансовых результатах)	(1050)	-

Налоговое воздействие временных разниц и отложенного налогового убытка

Тыс.руб.

	на 31/12/24	Отражено в ОФР	на 31/12/23
Раздел I. Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, и отложенного налогового убытка			
Дебиторская задолженность	246	246	0
Материалы	1151	168	983
Основные средства	0	0	0
Оценочные обязательства и резервы	10448	10448	0
Расходы будущих периодов	10946	-4540	15 486
Резервы сомнительных долгов	22469	11041	11428
Убытки прошлых лет	2454	2454	
Арендные обязательства	12740	-5883	18623
Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы»)	60454	13934	46520
Раздел II. Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу	на 31/12/24	Отражено в ОФР	на 31/12/23
Материалы	1151	168	983

Основные средства	12128	-5861	17989
Проценты по обязательствам	1326	-295	1621
Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»)	14605	-5988	20593

7.Комментарии к Бухгалтерскому балансу.

7.1. Нематериальные активы

Состав приведен в Пояснении 1.

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

Обесценение не установлено.

7.2. Капитальные вложения

Балансовая стоимость капитальных вложений приводится в пояснении 2.2.

Обесценения капитальных вложений не установлено.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений, отраженные в строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса отсутствуют.

Обесценение авансов выданных не установлено.

7.3. Основные средства

Состав активов приведен в Пояснении 2.

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

Обесценение основных средств не установлено.

Договорные обязательства по будущим операциям по приобретению основных средств отсутствуют.

Не амортизируемых основных средств не имеется.

Не используемых объектов основных средств не имеется.

В отчетном и сравнительном периодах не было признания доходов в составе прибыли (убытка) суммы возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов основных средств, капитальных вложений предоставленного организации другими лицами.

7.4. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность

Наименование	31/12/2024 г.	31/12/2023 г.
Стоимость долгосрочных финансовых вложений в виде участия в уставных капиталах других организаций, по которым текущая рыночная стоимость не определяется	0	2000

Обесценение не установлено.

Совместная деятельность не осуществлялась.

7.5. Финансовые активы

Состав приведен в Пояснении 3.

Обесценение не установлено.

7.6. Запасы.

Состав приведен в Пояснении 4.

Суммы авансов(дебиторской задолженности), выданные на приобретение запасов нет.
Обесценения запасов до чистой стоимости продажи не установлено.

7.7. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты.

Состав приведен в Пояснении 5.

Информация о созданных резервах приводится в Пояснении 5.

7.8. Прочие оборотные активы

Расшифровка к статье бухгалтерского баланса 1260 «Прочие оборотные активы».

Тыс.руб.

Наименование	31.12.24	31.12.23
Платежи по прочим видам страхования	198	68
Расходы будущих периодов		1 888
Итого	198	1956

7.9. Кредиторская задолженность.

Состав приведен в Пояснении 5.

Кредиторская задолженность контрагентов отражается в оценке в соответствии с условиями договоров.

7.10. Задолженность по кредитам и займам.

Долгосрочные кредиты и займы на 31/12/24

Тыс.руб.

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
ООО СЕРВИС-ПРОФ	331	03.04.2026	23	-	-
Солощанский Олег Моисеевич	71500	31.01.2026	-	-	-
Итого	71831	-	23	-	-

Краткосрочные кредиты и займы на 31/12/24

Тыс.руб.

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
ООО СЕРВИС-ПРОФ	-	-	23	-	-
Итого	-	-	23	-	-

Долгосрочные кредиты и займы на 31.12.2023г
Тыс.руб.

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
ООО Сервис-проф	391	03.04.2026	5	-	-
Итого	391	-	-	-	-

Краткосрочные кредиты и займы на 31/12/23г.
Тыс.руб.

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
ООО Сервис-проф	-	-	5	-	-
Итого	-	-	5	-	-

7.11. Комментарии к Отчету о движении денежных средств.

Отчет о движении денежных средств представляет собой обобщение данных о денежных средствах, а также высоколиквидных финансовых вложениях, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (далее - денежные эквиваленты).

К денежным эквивалентам Организация относит открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или краткосрочные депозиты сроком размещения менее 90 дней.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций. Денежные потоки от текущих операций, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) организации от продаж.

Денежные потоки организации от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов организации, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования на долговой основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств организации, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций.

Денежные потоки организации, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств свернуто показаны следующие денежные потоки:

а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);

б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

В 2024г. (2023г) операций с иностранной валютой не осуществлялось, остатков иностранной валюты на счетах в банках на конец отчетного (сравнительного) периода нет.

Расшифровка строки 4119 "Прочие поступления"
тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2024 год	Сумма за 2023 год
Доходы (расходы), связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования		80 000
Проценты	16845	13 644
Поступления по договорам управления	29026	18 735
Госпошлина, возмещение	2026	1930
Возврат от подотчетного лица	2656	2412
Прочие	1166	1224
Итого	51719	117 945

Расшифровка строки 4129 "Прочие платежи":
тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2024 год	Сумма за 2023 год
Прочие налоги (имущественно, НДС)	1619	126 582
Расходы на услуги банков	5930	10 190
Госпошлина	4990	3 062
Комиссия банка	3559	3 957
Прочие	-	6 042
Итого	16098	149 833

Расшифровка к строке баланса 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»
Тыс.руб.

Показатель	31.12.24	31.12.23
Остаток денежных средств 31.12	235282	183252
Остаток денежных эквивалентов 31.12 (депозиты до востребования и сроком до 3-х месяцев)	18700	80000
Итого	253982	263252

Расшифровка строки 4329 "Прочие платежи"

Тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2024 год	Сумма за 2023 год
Выплаты, осуществленные арендатором в счет уменьшения непогашенной суммы обязательств по аренде	51740	49176
Итого	51740	49176

7.12. Уставный, добавочный и резервный капитал тысяч рублей

Показатель	31/12/2024 г.	31/12/2023 г.
Уставный капитал	10	10

Уставный капитал оплачен полностью.

7.13. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды.

Информация по сегментам в отчетности не раскрывается, поскольку в соответствии с Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010)" организация не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и ею принято решение не раскрывать в бухгалтерской (финансовой) отчетности информацию по сегментам.

8. События после отчетной даты

После отчетной даты распределение прибыли между участниками за 2024г. не производилось.

Событие после отчетной даты существенное, Организацией на 31.12.2024г. создан резерв на сумму решения ИФНС России №29 по г. Москве № 16/15616 от 20.12.2024, которое вступило в силу 21.01.2025г, по результатам налоговой проверки ООО «Юнисервис» признает суммы доначислений по НДС и налогу на прибыль, а также налоговых санкций в общем размере 35727 тыс. руб.

9. Урегулирование судебных разбирательств

Организация выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств, по результатам которых не считает возможным возникновение каких-либо существенных негативных последствий, за исключением тех, в отношении которых был начислен резерв по состоянию на 31.12.2024г.

№ судебного дела	ИСТЕЦ	Предмет иска	Сумма, тыс. руб.	Примечание
02-6773/2024	Кислова Т.Р.	Залив	1881	Рассматривается в первой инстанции
02-7382/2024	Волонина Е.А.	Иск о перерасчете ТО	408	Рассматривается в первой инстанции
02-9352/2024	Романов С.В.	Залив	1 229	Рассматривается в первой инстанции
02-9263/2024	Куратова М.Н.	Залив	810	Рассматривается в первой инстанции
02-8285/2024	Поехалова Л.А.	Залив	997	Рассматривается в первой инстанции

02-0598/2024	ООО "СК "Согласие"	Залпы	74	Рассматривается в первой инстанции
А40-232645-2023	ПАО МОЭК	Ресурсы	668	Вступает в силу 31.01.2025

10. Изменения в условных обязательствах и условных активах

Условных обязательств и активов не имеется за исключением информации о незаконченных судебных разбирательствах, изложенной в настоящих пояснениях.

11. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за этот отчетный период. Для целей составления бухгалтерской(финансовой) отчетности существенной признается сумма, отношение

которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее пяти процентов.

Существенные ошибки в 2024 году не выявлены.

12. Информация о причинах составления исправленной бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 г.

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2024 г. является исправленной и заменяет бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2024 г. от 18.03.2025 г. Исправление связано с раскрытием существенных показателей и учетной политики в текстовых пояснениях.

13. Информация по оценочным значениям

Оценочным значением является величина резерва под обесценение финансовых вложений, резерва по сомнительным долгам, других оценочных резервов.

В Организации оценочные значения создаются по: сомнительным долгам, обесценению финансовых вложений, по отпускам, по судебным разбирательствам.

Основанием для создания резерва по юридическим лицам выступают: инвентаризация расчетов по состоянию на конец отчетного года. По дебиторской задолженности юридических лиц резерв по сомнительным долгам создается при просрочке свыше 1 года, за исключением внутригрупповой задолженности. Расчет резерва по сомнительным долгам для физических лиц производится в отношении дебиторской задолженности, сроком возникновения более 6 (шести) месяцев. Анализ состояния дебиторской задолженности проводится в разрезе лицевых счетов, зданий (объектов), ЖК с учетом их состояния (в портфеле/ вне портфеля) при следующих условиях:

17% в отношении дебиторской задолженности, сроком возникновения более 6 (шести) месяцев (в портфеле);

57 % в отношении дебиторской задолженности (вне портфеля)

Лицевые счета должников, по которым нет достаточной информации для их привлечения в рамках Приказного производства процент резерва составляет 100% вне зависимости от срока возникновения дебиторской задолженности.

По состоянию на 31/12/24г. на сумму 89878 тыс. руб., на 31/12/23г. на сумму 57630 тыс. руб. были созданы резервы под сомнительные долги на величину просроченной задолженности не обеспеченной залогом, поручительством.

Обязательства по отпускам и иные оценочные резервы раскрыты в таблице 7 пояснений.

Резервы по обесценению финансовых вложений и запасов не создавались по причине отсутствия признаков обесценения.

14. Информация по прекращаемой деятельности

Общество в отчетном и сравнительном периоде не осуществляло и не планирует прекращение, а также существенное изменение финансово-хозяйственной деятельности.

15. Государственная помощь

Организация в 2024г. (2023г.) не получала государственную помощь, бюджетные средства и бюджетные кредиты.

Генеральный директор

Симак Виталий Леонидович

Главный бухгалтер

Подофа Ольга Викторовна

ДАТА 01.04.2025

МП

