

1. Деятельность

Основной вид деятельности организации в отчетном периоде:

Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (код ОКВЭД 68.20)

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность соответствует федеральным стандартам бухгалтерского учета.

2.1. Порядок и способ ведения бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы "1С:Бухгалтерия 8", редакция 3.0.

2.2. Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях и в порядке, установленном ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

2.3. Применение стандартов бухгалтерского учета

В связи с отнесением организации к субъектам малого предпринимательства, организация не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н
- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н

2.4. Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности

Организация составляет упрощенную бухгалтерскую отчетность, включающую бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и пояснения к ним.

2.5. Учет основных средств

Руководствуясь п. 5 ФСБУ 6, п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ"" Р-126/2021-КпР "Стоимостной лимит для основных средств", организация не учитывает в составе объектов основных средств объекты первоначальной стоимостью за единицу не более 100 000 рублей, за исключением основных средств, относящихся к недвижимому имуществу.

Руководствуясь п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ"" Р-100/2019-КпР "Реализация требования рациональности" организация не учитывает в составе капитальных вложений незначительные по стоимости затраты на улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. При этом, в ходе составления бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяется, что в отчетном периоде такие затраты по каждой группе основных средств не превышают 10% суммы начисленной амортизации.

Основные средства классифицируются по группам:

- здания
- сооружения
- офисное оборудование
- земельные участки
- другие виды основных средств

Все группы основных средств оцениваются по первоначальной стоимости (подп. а п. 13 ФСБУ 6).

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

Амортизация основных средств начисляется линейным способом для всех групп основных средств.

Организация применяет упрощенные способы ведения учета капитальных вложений, предусмотренные подп. а п. 4 и п.13 ФСБУ 26, и упрощенные способы ведения учета

основных средств, предусмотренные п. 3 ФСБУ 6.

2.6. Запасы

Организация не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения. В основном, это хозяйственные материалы на обслуживание объекта недвижимости и расходные материалы на мелкий текущий ремонт.

Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости, без создания резерва под обесценение запасов.

Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов определяется по средней себестоимости.

Средняя себестоимость рассчитывается периодически, по всем операциям за месяц.

2.7. Доходы, расходы

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

Доходом организации от основного вида деятельности в 2025 году является начисленная арендная плата от предоставления в аренду объекта недвижимости, принадлежащего организации в сумме 109 685 940,43 руб.;

Расходы на продажу (от основной деятельности) ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

За 2025 года они составили в сумме 21 594 950,70 руб.

В основном, это:

- Амортизация объектов недвижимости - 6 505 968,06 руб.;
- Расходы на оплату труда наемных работников - 3 932 281,60 руб.;
- Страховые взносы от ФОТ - 894 643,92 руб.;
- Плата за аренду 2-х земельных участков, арендуемых у Департамента городского имущества Москвы - 1 936 121,02 руб.;
- Равномерное списание расходов на приобретение на банкротных торгах прав аренды этих 2-х земельных участков - 3 351 039,54 руб.;
- Расходы на консультационные и юридические услуги, оказываемые сторонней организацией на предмет взаимоотношений с Департаментом городского имущества г. Москвы - 2 000 000,00 руб.;
- Расходы на клининг на объекте недвижимости - 1 670 976,00 руб.
- Прочие расходы - 1 303 920,56 руб. (расходы на неисключительные лицензии и права, материалы на мелкий тек.ремонт, хозяйственные товары, коммунальные расходы).

Прочим доходом организации в сумме 9 519 810,28 руб. за 2025 год является:

- компенсация арендатором коммунальных расходов - 9 416 911,95 руб.
- проценты от размещения на депозит денежных средств - 91 435,27 руб. Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99).
- доход от корректировки расходов по водоснабжению (Мосводоканал) в сторону уменьшения, выставленной в 2025 года за 2024 год - 11 463,06 руб.

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99)

Расходы будущих периодов - это неисключительные права и лицензии на ЭДО, а также расходы по приобретению на банкротных торгах прав аренды этих 2-х земельных участков.

Расходы на приобретение прав аренды списываются равномерно в течение всего срока договора аренды земельных участков.

Прочие расходы организации в 2025 год в общей сумме 43 256 171,11 руб. это:

- начисленные проценты к уплате по полученным займам за 2025 год составили 6 160 873,50 руб.;
- коммунальные расходы, подлежащие компенсации арендатором - 12 548 465,25 руб.;
- расходы на услуги банков - 250 337,34 руб.;
- расходы в виде штрафов от МЧС РФ по итогам проверки, осуществляемой на объекте недвижимости, принадлежащего организации - 90 000,00 руб.
- расходы по оплате электроэнергии, рассчитанной по нормативам АО "Мосэнергосбыт" в связи с установленной неисправностью электросчетчиков в сумме 24 182 173,02 руб., сумму которую организация оспаривала в судебных инстанциях и которая была вынесена судом в пользу АО "Мосэнергосбыт";
- прочие расходы (госпошлина) в сумме 24 322,00 руб.

Прочие Доходы и Расходы, за исключение расходов по процентам к уплате, отражены в Отчете о финансовых результатах за 2025 год в свёрнутом виде, а именно:

- Прочие доходы - 0,00 руб.;
- Прочие расходы - 27 575 487,33 руб.

2.8. Налог на имущество организации

Объекты недвижимости, принадлежащие организации находятся по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, Савёлки, пр-зд 5253, д.1 стр. 1 и дом 1 стр. 2.

Организация освобождена от уплаты налога на имущество в связи с применением УСНО, а также отсутствия в Приложении в Постановлению Правительства Москвы, где установлен Перечень объектов имущества, налог на имущество по которым исчисляется от кадастровой стоимости.

В ИФНС № 35 по г. Москве (код 7735) направляется письмо об освобождении организации от уплаты налога на имущество в соответствии с п.2 статьи 346.11 НК РФ.

Генеральный директор _____ Юрченко Александр Анатольевич

17 марта 2026 г.