зОбщество с ограниченной ответственностью

«Специализированный Застройщик Р-Девелопмент»

119331, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ломоносовский, пр-кт Вернадского, д. 29, помещ. 5Н/5
ИНН/КПП 7736364659/773601001, ОГРН 1247700684318

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2025г.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «Специализированный Застройщик Р-Девелопмент» за 2025 год составлена в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учёта.

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный Застройщик Р-Девелопмент» за 2025 год.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1 Раскрытие информации об основных видах экономической деятельности

ООО «Специализированный Застройщик Р-Девелопмент» было создано 16 октября 2024г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1247700684318. Лист записи выдан Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

Зарегистрировано по адресу: 119331, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ломоносовский, пр-кт Вернадского, д. 29, помещ. 5Н/5.

Фактический адрес Общества: 119331, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ломоносовский, пр-кт Вернадского, д. 29, помещ. 5Н/5.

Общество осуществляет следующие виды деятельности: по ОКВЭД 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Общество не осуществляло в 2025 году лицензируемых видов деятельности, не имеет полученных лицензий.

Численность сотрудников общества на 31 декабря 2025 года составляет – 1 человек.

Уставный капитал общества складывается из номинальной стоимости доли его участника Захарова Александра Васильевича в размере 10 000 руб., что составляет 100% доли.

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов, представительств.

Высшим органом управления Обществом является Общее собрание участников.

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор, избираемый Общим собранием участников. Срок полномочий исполнительного органа – 5 лет. С 16 октября 2024 на должность генерального директора назначен Захаров Александр Васильевич.

Должность главного бухгалтера в штатное расписание не вводилась. Ответственность за организацию бухгалтерского учета возложена на Генерального директора.

2 Основные положения учетной политики

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» (утверждено Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н) и иными законодательными и нормативными актами.
Факты хозяйственной деятельности отражаются в учете по методу начисления.

Ведение бухгалтерского учета в организации передается на договорных началах специализированной организации. Ответственность за ведение бухгалтерского учета возложена на Генерального директора Общества.

Основные средства

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве основных средств необходимо единовременное выполнение условий, установленных пунктом 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»:
а) имеет материально-вещественную форму;
б) предназначен для использования 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 Общество создано;
в) предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
г) способен приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых оно создана).

Активы, которые характеризуются указанными признаками, но имеющие стоимость ниже 40 000 рублей, с учетом несущественности информации о таких активах, учитываются в особом порядке. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. В целях обеспечения сохранности при эксплуатации, указанные в настоящем пункте активы, стоимостью за единицу ниже 40 000 рублей, после передачи в эксплуатацию, учитываются на забалансовом счете до момента полной потери эксплуатационных качеств.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления Обществом за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в

составе инвестиционной недвижимости на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

Если имущество было принято к бухгалтерскому учету в качестве объекта основного средства и впоследствии было передано другому Обществу за плату во временное пользование с целью получения дохода, то Общество осуществляет перевод указанного имущества на счет 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

Под инвестиционной недвижимостью понимается отдельная группа основных средств, в которую входят объекты имущества, предназначенные для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости.

К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальные активы или иных внеоборотных активов.

Первоначальная стоимость приобретенной инвестиционной недвижимости включает цену ее покупки и любые затраты, непосредственно относящиеся к ее приобретению, а именно, оплату профессиональных юридических и консультационных услуг и иных затрат по сделке.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. По объектам инвестиционной недвижимости начисляется амортизация. Начисление амортизации приостанавливается, если ликвидационная стоимость объекта инвестиционной недвижимости становится равной его балансовой стоимости или превышает ее.

На объекты инвестиционной недвижимости, которые передаются в операционную аренду, не распространяются положения ФСБУ 25/2018.

В бухгалтерской отчетности инвестиционная недвижимость отражается по строке 1160 «Инвестиционная недвижимость». По этой строке с обособленным отражением отражаются суммы незавершенных капитальных вложений и оборудование к установке, относящиеся к объектам инвестиционной недвижимости.

После признания объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Общество не проводит переоценку основных средств.
В соответствии с пунктом 24 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» первоначальная стоимость объекта основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта в момент, завершения таких капитальных вложений.

Амортизация начисляется для всех групп основных средств линейным способом, исходя из установленного срока полезного использования.

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 Общества 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.

Начисление амортизации объекта основных средств:

а) начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;

б) прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее – элементы амортизации) объектов основных средств определяются при признании их в бухгалтерском учете.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки, при необходимости, Общество принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие, в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном п. 38 ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Объект основных средств, который выбывает или не способен приносить Обществу экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета. Списание объекта основных средств обусловливается:

а) прекращением использования этого объекта вследствие его физического или морального износа при отсутствии перспектив продажи или возобновления использования;

б) передачей этого объекта другому лицу в связи с его продажей, меной, передачей в виде вклада в капитал другой организации, передачей в не операционную (финансовую) аренду, передачей в некоммерческую организацию;

в) физическим выбытием этого объекта в связи с его утратой, стихийным бедствием, пожаром, аварией и другими чрезвычайными ситуациями;

г) истечением нормативно допустимых сроков или других предельных параметров эксплуатации этого объекта, в результате чего его использование становится невозможным;

д) прекращением Обществом деятельности, в которой использовался этот объект, при отсутствии возможности его использования в продолжающейся деятельности.

Объект основных средств подлежит списанию в том отчетном периоде, в котором он выбывает или становится неспособным приносить Обществу экономические выгоды в будущем.

Нематериальные активы

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных необходимо единовременное выполнение следующих условий:

- отсутствие материально-вещественной (физической) структуры;
- возможность идентификации (выделения, отделения) Обществом от другого

имущества;

- способность приносить экономические выгоды в будущем, в частности при использовании в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд Общества;
- объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- Обществом не предполагается последующая перепродажа данного имущества;
- Общество имеет право на получение экономических выгод, на получение которых организация имеет право (в частности, в отношении такого актива у организации при его приобретении (создании) возникли исключительные права, права в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование права на такой актив);
- Общество может ограничить доступ иных лиц к таким активам.

К нематериальным активам могут быть отнесены следующие объекты, отвечающие всем условиям признания актива в составе нематериальных:

- научные и технологические открытия и разработки, результат которых оформлен, например, в виде изобретения, полезной модели, промышленного образца, ноу-хау и т.п. (п. 11, 12 ФСБУ 14/2022), которые можно применять в самой организации.
- Результаты НИОКР, подлежащие правовой охране, но не оформленные в установленном законодательством порядке, а также не подлежащие правовой охране по нормам законодательства, могут быть признаны в качестве НМА (п. 17.3 ФСБУ 26/2020, п. 4 ФСБУ 14/2022)
- оформленные авторские права на произведения литературы и искусства, в т.ч. музыкальное, кинофильм, видеоролик, театрально-зрелищное представление, мультимедийный продукт (п. 11, 12 ФСБУ 14/2022);
- исключительное или неисключительное право на товарный знак / знак, обслуживания, исключительное обслуживания, исключительное право на фирменное наименование, которое Общество приобрело по договору (п. 4, 6 ФСБУ 14/2022);
- исключительное право на компьютерную программу (п. 4 ФСБУ 14/2022) со сроком полезного использования более 12 месяцев;
- справочные системы, электронные журналы, права на другие компьютерные программы, полученные по лицензионным договорам и установленные на компьютере/сервере Общества (подп. «г» п. 4 ФСБУ 14/2022) со сроком полезного использования более 12 месяцев;
- исключительное или неисключительное право на товарный знак / знак, обслуживания, исключительное обслуживания, исключительное право на фирменное наименование, которое приобрели по договору (п. 4, 6 ФСБУ 14/2022);
- сайт, на который у компании есть исключительные права;
- гудвил, созданный не силами Общества (НМА, который создается, когда Общество приобретает другое общество по цене, превышающей стоимость ее чистых активов);
- информация о клиентах, приобретенная по договору (п. 4 ФСБУ 14/2022);
- прочие активы: лицензии или разрешения на ведение деятельности (подп. «в» п. 6 ФСБУ 14/2022) со сроком использования более 12 месяцев, долгосрочные права на использование природных ресурсов

НМА оцениваются по первоначальной стоимости, которой является общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений (п. 13 ФСБУ 14/2022, п. 18 ФСБУ 26/2020). В дальнейшем объект НМА не переоценивается, и его балансовая стоимость определяется в качестве первоначальной стоимости за минусом начисленной амортизации. Фактические затраты на НИОКР, относящиеся к стадии исследований, не включаются в стоимость НМА (пп. а п. 17.6 ФСБУ 26/2020).

Расходы на НИОКР, в результате которых создается объект НМА, признаются капитальными вложениями только при одновременном соблюдении ряда условий. При их невыполнении данные расходы признаются расходами периода, в котором были понесены (п. п. 17.3, 17.6 ФСБУ 26/2020).

Затраты на улучшение показателей функционирования НМА включаются в сумму капитальных вложений и в момент их завершения увеличивают первоначальную стоимость объекта НМА (п. 28 ФСБУ 14/2022, пп. м п. 5, п. 18 ФСБУ 26/2020).

Общество устанавливает лимит стоимости НМА в размере 100 000 рублей. Обществом не применяется стандарт ФСБУ 14/2022 к НМА, имеющим стоимость за единицу ниже вышеуказанного лимита.

Затраты на приобретение, создание малоценных НМА признаются расходами в периоде их осуществления (п. 7 ФСБУ 14/2022).

Вещи, в которых выражены результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, признаются материальными носителями. Общество учитывает материальный носитель в составе НМА.

В целях исчисления амортизации при принятии нематериального актива к бухгалтерскому учету Общество определяет срок его полезного использования и ликвидационную стоимость.

Ликвидационная стоимость — величина, которую организация получила бы при выбытии НМА за вычетом предполагаемых затрат на выбытие (п. 35 ФСБУ 14/2022). В подавляющем большинстве случаев ликвидационная стоимость НМА равна нулю, кроме случаев, когда:

- НМА торгуется на активном рынке;
- при гарантированном выкупе НМА по окончании срока его использования.
- Определение срока полезного использования нематериального актива производится исходя из:
- срока действия прав на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- срока действия специального разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности;
- ожидаемого периода использования объекта НМА с учетом нормативных, договорных и других ограничений использования, намерений руководства организации в отношении использования такого объекта;
- ожидаемого морального устаревания (например, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию, работы, услуги, производимые с использованием НМА);
- срока полезного использования иного актива, с которым объект НМА непосредственно связан (например, СПИ материального носителя (вещи), в которой выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации);
- других факторов, влияющих на использование объекта НМА Обществом.

Установление срока полезного использования по товарным знакам осуществляется с учетом следующих принципов:

- по товарным знакам, служащим для индивидуализации юридического лица (брэнд), по которым нет объективной возможности установить срок полезного использования, срок не устанавливается. По таким товарным знакам амортизация не начисляется;
- по товарным знакам, служащим для индивидуализации объектов строительства, подлежащих последующему выбытию, срок полезного использования устанавливается с даты регистрации товарного знака до планируемой даты завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию.
- по товарным знакам, служащим для индивидуализации объектов строительства, подлежащих последующей эксплуатации, срок полезного использования устанавливается на 10 лет.

- по товарным знакам, по которым в удостоверяемых свидетельствах установлен срок действия регистрации таких товарных знаков, срок полезного использования устанавливается на такой срок.

Амортизация начисляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания НМА и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта. Начисление амортизации НМА Обществом осуществляется ежемесячно.

Амортизация приостанавливается, если ликвидационная стоимость НМА стала больше или равна его балансовой стоимости (п. 35 ФСБУ 14/2022). Расчет суммы амортизации осуществляется линейным способом. Ликвидационная стоимость амортизации не подлежит.

Элементы амортизации Общество проверяет на соответствие условиям использования НМА в конце каждого отчетного года и при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении (п. 42 ФСБУ 14/2022), Общество изменяет элементы амортизации НМА.

Общество проверяет объекты НМА на обесценение и учитывает изменения их балансовой стоимости в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» (п. 43 ФСБУ 14/2022).

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Оборотные активы» в составе дебиторской задолженности, без учета НДС.

Учет капитальных вложений

Для обобщения информации о затратах на сооружение и изготовление объектов, предназначенных к использованию в качестве основных средств, Общество применяет стандарт ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Для вышеуказанных целей используется счет 08 «Вложения во внеоборотные активы».

На счете 08, субсчет 01, «Приобретение земельных участков» учитываются затраты по приобретению Обществом земельных участков.

На счете 08, субсчет 02, «Приобретение объектов природопользования» учитываются затраты по приобретению Обществом объектов природопользования.

На счете учета 08, субсчет 04, «Приобретение объектов основных средств» учитываются затраты по приобретению оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа.

На счете учета 08, субсчет 05, «Приобретение нематериальных активов» учитываются затраты на приобретение нематериальных активов.

На счете 08, субсчет 03, «Строительство объектов основных средств» учитываются затраты по возведению зданий и сооружений, монтажу оборудования и другие расходы, предусмотренные сметами, сметно-финансовыми расчетами, ведомостями на строительство объектов или выполнение работ и титульными списками на капитальное строительство.

Под капитальными вложениями для целей бухгалтерского учета понимаются затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств, определяемые в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Признание активов основными средствами производится согласно учетной политике.

Не учитываются в качестве капитальных вложений затраты на выполнение Обществом работ, оказание услуг по созданию, улучшению, восстановлению средств производства для других лиц, а также затраты на приобретение, создание активов, предназначенных для продажи (п. 3 ФСБУ 26/2020).

Капитальные вложения признаются по мере осуществления фактических затрат, в отношении которых соблюдаются условия, установленные п. 6 ФСБУ 26/2020.

В фактические затраты при признании капитальных вложений включаются фактические затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов ОС, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ), но с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот.

Капитальные вложения подлежат списанию с бухгалтерского учета в связи с их выбытием или неспособностью приносить Обществу экономические выгоды в будущем.

Учет расходов (затрат) на создание (строительство) объектов недвижимости

Для обобщения информации о затратах Общества в земельные участки и объекты природопользования; в объекты, которые после завершения строительства предназначены для передачи дольщикам и инвесторам используется счет 08 «Вложения во внеоборотные активы» субсчет 03.

В стоимость вышеуказанных объектов строительства включаются расходы на СМР, указанные в актах выполненных работ, составленных по форме КС-2, согласно отчету технического заказчика.

Расходы на содержание застройщика отражаются по отдельной номенклатуре объекта строительства в разрезе следующих статей затрат:

- оплата труда;
- отчисления на социальные нужды;
- материальные расходы;
- амортизация основных средств;
- технический надзор и контроль за ходом строительства;
- почтовые, курьерские, транспортные и иные аналогичные услуги;
- рекламные расходы;
- добровольное страхование;
- аренда и содержание офиса;
- юридические, бухгалтерские, казначейские услуги;
- информационные услуги;
- начисленные проценты по кредитным и заемным средствам, привлеченным в целях финансирования строительства объектов недвижимости и объектов обременения, а также вознаграждения банку, связанные с привлечением и обслуживанием кредита;
- банковские услуги;
- госпошлины;
- иные расходы, непосредственно связанные с содержанием службы застройщика.

Обременения застройщика - дополнительные расходы застройщика, не входящие в общий проект и строительство мероприятия, необходимые для создания и эксплуатации объекта, объектов недвижимости, в целях обеспечения жителей планируемой многоэтажной жилой застройки объектами социальной инфраструктуры, носящие общий характер и относящиеся ко всем объектам строительства: инженерные сети, объекты социальной инфраструктуры, объекты УДС, благоустройства территории.

Расходы на создание объектов недвижимости отражаются в разделе I бухгалтерского баланса в составе прочих внеоборотных активов.

Бухгалтерский учет аренды

Бухгалтерский учет аренды осуществляется Обществом в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при единовременном выполнении следующих условий:

1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;

2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);

3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;

4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

Классификация объектов учета аренды производится на раннюю из двух дат: дату, на которую предмет аренды становится доступным для использования арендатором, или дату заключения договора аренды.

Классификация объектов учета аренды пересматривается при изменении соответствующего договора аренды.

В состав арендных платежей включаются платежи (за вычетом сумм налога на добавленную стоимость) обусловленные договором аренды, в том числе:

а) определенные в твердой сумме платежи арендатора арендодателю, вносимые периодически или единовременно, за вычетом платежей, осуществляемых арендодателем в пользу арендатора, в том числе возмещение арендодателем расходов арендатора;

б) переменные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок, определенные на дату предоставления предмета аренды;

в) справедливая стоимость иного встречного предоставления, определенная на дату предоставления предмета аренды;

г) платежи, связанные с продлением или сокращением срока аренды, установленные договором аренды, когда такое изменение учитывается при расчете срока аренды;

д) платежи, связанные с правом выкупа предмета аренды арендатором, в случае, когда арендатор намерен воспользоваться таким правом;

е) суммы, подлежащие оплате (получению) в связи с гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды.

Общество, являясь арендатором, признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

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.

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.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты.

Фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях, установленных ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

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).

Право пользования активом по предмету аренды, относящегося по характеру использования к группе основных средств, по которой арендатор принял решение о проведении переоценки, не переоценивается.

Объекты учета аренды классифицируются Обществом, являющимся арендодателем, в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета финансовой аренды. Данная классификация производится Обществом по каждому договору аренды.

Объекты учета аренды классифицируются Обществом в качестве объектов учета 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.

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

а) срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;

б) предметом аренды являются имеющие неограниченный срок использования объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются;

в) на дату предоставления предмета аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды;

г) иное обстоятельство, свидетельствующее о том, что экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель.

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

В случае классификации объекта учета аренды в качестве объекта учета финансовой аренды арендодатель признает инвестицию в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды.

Инвестиция в аренду оценивается в размере ее чистой стоимости.

Чистая стоимость инвестиции в аренду определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по процентной ставке, при использовании которой приведенная валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды равна сумме справедливой стоимости предмета аренды и понесенных арендодателем затрат в связи с договором аренды.

Валовая стоимость инвестиции в аренду определяется как сумма номинальных величин причитающихся арендодателю будущих арендных платежей по договору аренды и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды.

Чистая стоимость инвестиции в аренду после даты предоставления предмета аренды увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей.

Проценты, начисляемые по инвестиции в аренду, признаются арендодателем в качестве доходов периода, за который они начислены.

В случае классификации объектов учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды арендодатель не изменяет прежний принятый порядок учета актива в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Земельные участки, которые используются Обществом для создания объектов недвижимости, не классифицируются Обществом как объекты бухгалтерского учета, к которым должен применяться п. 5 ФСБУ 25/2018. Одним из условий, отсутствие которого не даёт права классифицировать предмет аренды в качестве объекта учёта аренды, применительно к вышеуказанному стандарту, является условие наличия права арендатора на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды. Застройщик, действующий в рамках Федерального Закона 214-ФЗ, не получает экономических выгод от использования земельного участка в течение срока аренды, а получает ее только в момент исполнения Застройщиком всех обязательств по проекту, передачи последнего объекта по АПП по виду объекта недвижимости «квартира» участникам долевого строительства и определения финансового результата. Права владения земельным участком застройщика прекращаются до момента определения финансового результата.

Учет запасов

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Общества, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасами Общество признает:

а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

б) инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением тех, которые включены в состав основных средств;

в) готовую продукцию (объекты недвижимости и помещения в них: квартиры, апартаменты, нежилые помещения на нижних этажах, кладовые, машиноместа), предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности Общества;

г) товары (в том числе, объекты недвижимости и помещения в них), приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности Общества;

д) затраты, понесенные на производство продукции/оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее - незавершенное производство).

е) объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности Общества.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости при одновременном соблюдении следующих условий:

а) затраты, понесенные в связи с приобретением или созданием запасов, обеспечат получение Обществом экономических выгод в будущем;

б) сумма затрат (или приравненная к ней величина), понесенных в связи с приобретением или созданием запасов может быть определена.

В фактическую себестоимость запасов включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования в соответствии с пп. 10-15 ФСБУ 5/2019 «Запасы».

В себестоимость приобретаемых (создаваемых) запасов не включаются затраты, указанные в п. 18 ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Оценка запасов Общества на отчетную дату осуществляется в соответствии с главой III ФСБУ 5/2019 г.

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

Себестоимость запасов, которые не могут обычным образом заменять друг друга, а также запасов, учитываемых в специальном порядке, рассчитывается в отношении каждой единицы учета запасов.

В момент передачи в производство (эксплуатацию) запасов, их стоимость погашается полностью.

Общество обеспечивает надлежащий контроль (с использованием забалансового учета) наличия и движения материальных ценностей, в т.ч. инструмента, инвентаря, специальной одежды, специальной оснастки (специальных приспособлений, специальных инструментов, специального оборудования), а также предметов мебели, оборудования информационных технологий и других аналогичных объектов используемых при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами. В целях обеспечения сохранности в производстве или при эксплуатации, указанные в настоящем пункте запасы, в том числе, предназначенных для управленческих нужд, (счета учета 10.06, 10.09, 10.10), стоимостью за единицу свыше 100 000 руб., после передачи в производство, эксплуатацию, учитываются на забалансовом счете до момента полной потери эксплуатационных качеств.

Отражение дебиторской и кредиторской задолженности

Дебиторская и кредиторская задолженности отражаются в отчетности исходя из их реальных величин на отчетную дату с учетом изменения курсов валют.

Авансы, выданные и полученные в иностранной валюте, отражаются в учете по официальному курсу, установленному Центральным банком Российской Федерации на дату поступления (списания) денежных средств, и на отчетную дату не переоцениваются (п. 7 ПБУ 3/2006).

Штрафы, пени и неустойки, признанные должником или по которым получены решения суда об их взыскании, относятся на финансовые результаты и до их получения или уплаты отражаются в бухгалтерском балансе по статьям дебиторов или кредиторов.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя Общества и относятся на финансовые результаты. Списанная дебиторская задолженность отражается за бухгалтерским балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым срок исковой давности истек, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя Общества и относятся на финансовые результаты.

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность отражается по строке 1230 «Дебиторская задолженность», за исключением авансовых платежей, связанных с созданием инвестиционных активов, а также дебиторской задолженности, которая подлежит погашению в течение более 12 месяцев после отчетной даты.

Дебиторская задолженность классифицируется с учетом сроков её погашения следующим образом:

- Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, которая отражается в бухгалтерском балансе по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы»
- Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, которая отражается в бухгалтерском балансе по строке 1230 «Дебиторская задолженность»

Кредиторская задолженность классифицируется с учетом сроков её погашения следующим образом:

- Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты;
- Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты.
- Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, отражается в бухгалтерском балансе в разделе «Долгосрочные обязательства».
- Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, отражается в бухгалтерском балансе в разделе «Краткосрочные обязательства».

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность отражается за вычетом резерва по сомнительным долгам, сформированного в порядке, установленном разделом «Резервы» учетной политики Общества. Дебиторская задолженность, сформированная в связи с приобретением инвестиционных активов (ОС, инвестиционной недвижимости), отражается в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» (кроме НМА).

В бухгалтерской отчетности не допускается зачет между дебиторской и кредиторской задолженностью, включая дебиторскую и кредиторскую задолженности, числящиеся по одному контрагенту и договору, если это не обусловлено условиями договора.

Денежные эквиваленты

В соответствии с п.5 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко

обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К денежным эквивалентам Общество относит открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или с возможностью досрочного изъятия средств, краткосрочные депозиты, краткосрочные векселя кредитных организаций и иные высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения (размещения) до 3-х месяцев.

Показатели ОДДС отражаются в валюте Российской Федерации - рублях.

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.

Разнонаправленные потоки денежных средств, которые подлежат свернутому отражению в ОДДС, могут отражаться развернуто при несущественности сумм.

В случае если на отчетную дату свернуть денежные потоки не представляется возможным (например, денежное поступление состоялось, а платеж не совершен), такие потоки отражаются развернуто вне зависимости от существенности сумм.

Эквивалентами денежных средств являются краткосрочные высоколиквидные вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К денежным эквивалентам относятся:

- депозиты до востребования и открытые на срок не более трех месяцев;
- долговые ценные бумаги сроком погашения не более трех месяцев;
- банковские овердрафты».

Суммы НДФЛ и страховые взносы от фонда оплаты труда в ОДДС отражаются в составе выплат, связанных с оплатой труда работников.

Учет доходов

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности, в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденным приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, подразделяются на:

а) доходы от обычных видов деятельности:

- от оказания услуг бронирования помещений в МКД;
- от продажи объектов недвижимости (помещений в них);
- от оказания услуг застройщика (включая финансовый результат, в виде полученной экономии, который формируется как разница между денежными средствами, квалифицируемыми Обществом как средства целевого финансирования, и целевыми расходами, произведенными Обществом для возведения объектов строительства, помещений в них);
- от оказания юридических услуг.

б) прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее - выручка).

Прочими доходами являются:

- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);
- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, услуг;
- от сдачи имущества (в т.ч. земельных участков) в аренду;

- начисленные проценты по заемным средствам
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете Общества в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

В состав прочих доходов включаются активы, полученные безвозмездно, в том числе безвозмездная финансовая помощь, полученная от участника (учредителя).

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

а) Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

б) сумма выручки может быть определена;

в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества;

г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

д) расходы, которые произведены или будут произведены в связи с конкретной операцией, могут быть определены.

Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Прочие поступления признаются в бухгалтерском учете в следующем порядке:

а) штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, а также возмещения причиненных убытков - в отчетном периоде, в котором судом вынесено решение об их взыскании или они признаны должником;

б) проценты по займам (кредитам) начисляются за каждый истекший отчетный период в соответствии с условиями договора.

в) суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которой срок исковой давности истек, - в отчетном периоде, в котором срок исковой давности истек;

в) иные поступления - по мере образования (выявления).

В состав прочих доходов включаются активы, полученные безвозмездно, в том числе безвозмездная финансовая помощь, полученная от участника (учредителя).

Учет расходов

Расходы Общества, в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы. Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, не связанные с созданием объектов недвижимости.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на:

Прямые расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг.

Для отражения прямых расходов используется счет 20.01 «Основное производство». В частности, этот счет используется для учета затрат по оказанию услуг от сдачи имущества/ земельных участков в аренду.

Аккумулированные суммы расходов списываются ежемесячно со счета 20.01 «Основное производство» в дебет счета 90.01.1 «Продажи» при формировании себестоимости услуг.

По дебету счету 20.01 «Основное производство» Обществом ведется аналитический учет по подразделениям, номенклатурным группам, статьям затрат.

Коммерческие расходы

Для отражения коммерческих расходов используется счет 44 «Расходы на продажу» предназначенный для обобщения информации о расходах, связанных с продажей продукции, товаров, работ и услуг.

Аналитический учет по счету 44 «Расходы на продажу» ведется по видам и статьям расходов.

По дебету счета 44.01 «Расходы на продажу» накапливаются суммы произведенных Обществом расходов, связанных с продажей продукции, товаров, работ и услуг и списываются ежемесячно в дебет счета 90.07.1 «Продажи» в полном объеме.

Общехозяйственные расходы (расходы на нужды управления и другие общехозяйственные расходы, не связанные непосредственно с процессом производства продукции, выполнением работ, оказанием услуг).

К прочим видам деятельности относятся выполнение работ, оказание услуг, не относящихся к основным видам деятельности. Продукция, работы и услуги прочих видов деятельности могут быть потреблены внутри Общества или реализованы на сторону.

Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод Общества, имеется в случае, когда Общество передало актив либо существует определенность в отношении передачи актива.

Если в отношении любых расходов, осуществленных Обществом, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете Общества признается дебиторская задолженность.

Для отражения общехозяйственных расходов используется счет 26 «Общехозяйственные расходы» с последующим ежемесячным списанием в дебет счета 90.08.1 «Продажи».

Амортизация признается в качестве расхода исходя из величины амортизационных отчислений, определяемой на основе стоимости амортизируемых активов, срока полезного использования и принятых Обществом способов начисления амортизации.

Прочие расходы

Для отражения прочих расходов используется счет 91 «Прочие расходы». На счете 91 отражаются следующие расходы:

- суммы входного НДС, не подлежащего возмещению и не включаемого в стоимость расходов;
- суммы курсовых разниц;

- штрафы, пени, неустойки и другие виды санкций за нарушение условий хозяйственных договоров;
- расходы, связанны по сдаче в аренду/субаренду имущества (в т.ч. земельных участков);
- расходы от возмещения причиненных убытков;
- расходы на проведение конкурсов на создание архитектурной концепции, мастер-плана, товарных знаков и брэнда Общества, за исключением тех расходов, которые оплачены контрагенту-победителю данного конкурса;
- начисленные проценты по кредитным и заемным средствам;
- иные расходы, не связанных с созданием инвестиционных объектов и объектов жилой недвижимости.

Структура расходов и принципы их отражения на счетах бухгалтерского учета не изменяется в отчетных периодах, в которых выручка в Общества отсутствует (п. 17 ПБУ 10/99 «Расходы организации», утверждено Приказом Минфина РФ N33.1н от 06.05.1999 г.).

Учет расходов будущих периодов

Произведенные в отчетном периоде расходы, обуславливающие получение экономических выгод (доходов) в течение последующего или нескольких последующих отчетных периодов, отражаются в бухгалтерском учете как расходы будущих периодов и подлежат включению в состав текущих расходов в течение периода, к которому они относятся.

Период, к которому относятся расходы будущих периодов, определяется исходя из срока, в течение которого ожидается получение экономических выгод (дохода). В случае отсутствия информации о сроках получения экономических выгод (доходов), расходы будущих периодов списываются в течение пяти лет.

Расходы, произведенные в отчетном периоде, связанные с принятием решения о приобретении (создании) актива, подлежат отражению в качестве расходов будущих периодов до момента приобретения (создания) актива.

В случаях, когда становится определенным неполучение экономических выгод (доходов), вся несписанная часть расходов будущих периодов подлежит включению в состав расходов того отчетного периода, когда стало известно о неполучении экономических выгод (доходов).

Финансовые вложения

При принятии к учету финансовых вложений руководствоваться условиями, изложенными в п. 2 Приказа Минфина РФ от 10 декабря 2002 г. N 126н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету», «Учет финансовых вложений ПБУ 19/02».

Финансовые вложения учитываются по видам вложений и по количеству. Единицей измерения финансовых вложений является минимальная единица каждого вида финансовых вложений, которая в дальнейшем может быть отчуждена как самостоятельный актив.

Краткосрочными финансовыми вложениями признаются финансовые вложения со сроком обращения, не превышающим 12 месяцев на момент формирования отчётности. Долгосрочными финансовыми вложениями признаются финансовые вложения со сроком

обращения более 12 месяцев на момент формирования отчетности. Если на момент формирования отчетности до момента выбытия долгосрочных финансовых вложений остается менее 365 (366) календарных дней, такие финансовые вложения переводятся в состав краткосрочных.

Не учитываются в составе финансовых вложений:

- векселя, выданные контрагентом-векселедателем Обществу-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги (такие векселя учитываются на отдельном субсчете счета 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»);

- беспроцентные векселя, приобретенные по номинальной стоимости (такие векселя учитываются на счете расчетов с прочими дебиторами и кредиторами, счет 76);

- выданные беспроцентные займы и др. аналогичные активы (такие займы учитываются на счете расчетов с прочими дебиторами и кредиторами, счет 76).

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;

- суммы, уплачиваемые Обществом и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов;

- вознаграждения, уплачиваемые посреднической Общества или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;

- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

В первоначальную стоимость финансовых вложений, приобретенных за плату, включаются услуги Банков и иных финансовых институтов, включая услуги за открытие аккредитивов и иные аналогичные расходы, непосредственно связанные с приобретением финансовых вложений.

В случае, если Обществу оказаны информационные и консультационные услуги, связанные с принятием решения о приобретении финансовых вложений, и Общество не принимает решения о таком приобретении, стоимость указанных услуг относится на финансовые результаты Общества (в составе прочих расходов) того отчетного периода, когда было принято решение не приобретать финансовые вложения.

Расходы, связанные с приобретением финансовых вложений, выявленные после принятия финансовых вложений к бухгалтерскому учету, начиная с месяца, следующего за месяцем их принятия, признаются расходами отчетного периода.

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

Период, в течение которого распределяются доходы, определяются Обществом исходя из характера финансовых вложений и условий договоров.

Процентные доходы признаются на конец каждого отчетного периода (ежемесячно), исходя из принципа равномерного распределения дохода в течение установленного срока.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения отражаются на конец отчетного периода с учетом сумм причитающегося к получению дохода (дисконта).

Задолженность по процентам, подлежащая к получению, учитывается на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и отражается в бухгалтерском балансе в составе дебиторской задолженности.

Учет кредитов и займов

Обществом не учитываются как расчеты по займам и кредитам расчеты по коммерческим кредитам, которые учитываются на счетах расчетов с покупателями (заказчиками), поставщиками (подрядчиками).

Заемные обязательства, возникающие при привлечении средств по договору займа без уплаты процентов, рассматриваются как расчеты по займам и кредитам.

В состав расходов, связанных с получением займов (включая привлечение заемных средств путем выдачи векселей) и кредитов, а также обслуживанием договоров кредита (займа) включаются основные и дополнительные затраты в соответствии с п.3 ПБУ 15/2008.

К основным расходам относятся:

проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору);

процент и дисконт по причитающимся к оплате векселям;

процент и дисконт по иным видам заемных и кредитных обязательств.

К дополнительным расходам относятся:

суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;

суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора);

курсовые разницы, относящиеся на причитающиеся к оплате проценты по кредитам и займам, полученным и выраженным в иностранной валюте или условных денежных единицах, образующиеся, начиная с момента начисления процентов по условиям договора до их фактического погашения (перечисления);

иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Общество подразделяет заемные обязательства на долгосрочные (сроком погашения свыше 12 месяцев после отчетной даты) и краткосрочные (сроком погашения до 12 месяцев после отчетной даты).

Долгосрочная задолженность по кредитам и займам переклассифицируется в краткосрочную, если на дату составления отчетности срок её погашения составляет менее 12 месяцев.

Проценты по кредитам и займам, полученные на приобретение (создание) объектов недвижимости, а также затраты, связанные с получением и использованием кредитов и займов, увеличивают первоначальную стоимость объектов недвижимости, если такие кредиты или займы были направлены на осуществление расходов, связанных с созданием объектов недвижимости, вне зависимости от того, имеются вышеуказанные цели в договоре кредита и займа или нет.

Затраты по кредитам/займам, привлеченным для рефинансирования (погашения) кредитов/займов и процентов по кредитам/займам, использованным на приобретение (создание) инвестиционного актива (основных средств, имущественных комплексов или доходных вложений в материальные ценности), увеличивают первоначальную стоимость объектов недвижимости.

Затраты по кредитам и займам, полученным на приобретение (создание) объектов недвижимости, признаются расходами текущего периода и отражаются в составе прочих расходов в следующих случаях:

при прекращении работ, связанных со строительством инвестиционного актива, объектов обременения в течение срока, превышающего три месяца (не признается прекращением работ по формированию инвестиционного актива, объектов обременения на период, в котором осуществляется дополнительное согласование возникших в процессе строительства актива технических и (или) организационных вопросов).

Затраты по привлеченным кредитам и займам, направленным на выдачу займов контрагентам, признаются расходами текущего периода и отражаются в составе прочих расходов.

Резервы

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

а) у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой компания не может избежать;

б) уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

в) величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Величина оценочного обязательства определяется компанией на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов и иных методов и способов, дающих справедливую оценку величины оценочного обязательства. Общество обеспечивает документальное подтверждение обоснованности такой оценки (справки-расчеты, информация юридического Департамента и др.).

Обществом в отчетном году создается резерв по сомнительным долгам по расчетам с юридическими и физическими лицами за товары, работы, услуги с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества. Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 18бн). Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности частичного или полного погашения долга.

При отсутствии сведений о невозможности погашения Дебиторской задолженности в сроки, указанные в договоре, резерв по сомнительным долгам не создается.

При этом задолженность признается сомнительной при одновременном выполнении условий:

- задолженность не погашена в срок, установленный договором (в случае отсутствия в договоре условия о сроке оплаты, контрагент обязан произвести оплату в течение 30 дней с момента предъявления продавцом требования об оплате (п.2 ст.314 ГК РФ);
- задолженность не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией.

Резерв создается по приказу руководителя на основании итогов инвентаризации один раз в год по состоянию на 31 декабря календарного года.

Списание просроченной дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности (других долгов, нереальных для взыскания), осуществляется на основании результатов проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководства Общества; и относятся соответственно на счет средств резерва сомнительных долгов на финансовые результаты, если в период, предшествующий отчетному, суммы этих долгов не резервировались.

Дебиторская (кредиторская) задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, в которой задолженность была отражена в бухгалтерском учете Общества.

Списание долга на убыток вследствие неплатежеспособности должника не является аннулированием задолженности. Эта задолженность отражается за бухгалтерским балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Обществом создаются резервы предстоящих отпусков сотрудников 31 декабря отчетного года.

Резерв на оплату отпусков определяется исходя из количества дней неиспользованного отпуска, среднедневной суммы расходов на оплату труда работников (с учетом установленной методики расчета среднего заработка) и обязательных отчислений страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний. Начисление резерва на оплату отпусков осуществляется раз в год по состоянию на 31 декабря календарного года.

Резерв на оплату отпусков может списываться в счет отражения затрат или признания кредиторской задолженности по начисленным отпускам.

В случае недостаточности суммы признанного резерва затраты общества отражаются в бухгалтерском учете Общества в общем порядке.

В случае избыточности суммы признанного резерва на оплату отпусков или в случае прекращения выполнения условий признания резерва на оплату отпусков, неиспользованная сумма резерва на оплату отпусков списывается с отнесением на прочие доходы Общества.

Резерв под снижение стоимости запасов не начисляется.

Обществом создается резерв под обесценение финансовых вложений.

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений по сравнению с величиной экономических выгод, которые Общество рассчитывает получить от данных финансовых вложений, признается обесценением финансовых вложений. Устойчивое снижение стоимости вложений в ценные бумаги характеризуется одновременным наличием следующих условий:

на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости на отчетную дату;

в течение отчетного года расчетная стоимость вложений в ценные бумаги существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;

на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости вложений в ценные бумаги.

Если вышеуказанные условия выполняются, то Обществом формируется в конце отчетного года резерв под обесценение финансовых вложений по дебету счета 91.02 в корреспонденции со счетом 59.

Если на основе имеющейся информации Общество делает вывод о том, что финансовое вложение более не удовлетворяет критериям устойчивого существенного снижения стоимости, а также при выбытии финансовых вложений, расчетная стоимость которых вошла в расчет резерва под обесценение финансовых вложений, сумма ранее созданного резерва под обесценение по указанным финансовым вложениям относится на финансовые результаты у общества в составе прочих доходов в конце года или того отчетного периода, когда произошло выбытие указанных финансовых вложений.

Существенным изменением расчетной стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, по сравнению с учетной стоимостью, считается изменение, которое превышает 10% порог от учетной стоимости.

Порядок ведения учета расчетов по налогу на прибыль

Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организации» ПБУ 18/02, утвержденное приказом Минфина от 19.11.2002 №114н, применяется в полном объеме. Условный доход и условный расход по налогу на прибыль учитывается на обособленном субсчете, т.е. к счетам 99 и 68 открываются дополнительные субсчета. Сумма начисленного налога на прибыль, подлежащая уплате в бюджет, отражается проведением регламентной операции по кредиту счета 68.04.1 и не позднее даты срока уплаты налога списывается в кредит счета 68.90.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль. (абз. 3 п. 22 ПБУ 18/02).

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль равняется величине, определяемой как произведение бухгалтерской прибыли, сформированной в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

Под расходом (доходом) по налогу на прибыль понимается сумма налога на прибыль, признаваемая в отчете о финансовых результатах в качестве величины, уменьшающей (увеличивающей) прибыль (убыток) до налогообложения при расчете чистой прибыли (убытка) за отчетный период. Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль.

При этом отложенный налог на прибыль за отчетный период определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за этот период, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль (убыток).

Под отложенным налоговым активом понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Изменение величины отложенных налоговых активов в отчетном периоде равняется произведению вычитаемых временных разниц, возникших (погашенных) в отчетном периоде, умноженных на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете на отдельном синтетическом счете по учету 09 отложенных налоговых активов.

Под отложенным налоговым обязательством понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые обязательства признаются в том отчетном периоде, когда возникают налогооблагаемые временные разницы.

Изменение величины отложенных налоговых обязательств в отчетном периоде равняется произведению налогооблагаемых временных разниц, возникших (погашенных) в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

Отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском учете на отдельном синтетическом счете по учету 77 отложенных налоговых обязательств.

Под постоянным налоговым расходом (доходом) понимается сумма налога, которая приводит к увеличению (уменьшению) налоговых платежей по налогу на прибыль в отчетном периоде.

Постоянный налоговый расход (доход) признается Обществом в том отчетном периоде, в котором возникает постоянная разница.

Постоянный налоговый расход (доход) равняется величине, определяемой как произведение постоянной разницы, возникшей в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

Доначисление (уменьшение) налога на прибыль, согласно представленным в налоговый орган уточненным налоговым декларациям за истекшие налоговые периоды, отражается в бухгалтерском учете в следующем порядке.

Налог на прибыль за прошлый налоговый период (календарный год), бухгалтерская отчетность за который еще не утверждена общим собранием участников общества, доначисляется (уменьшается) бухгалтерскими записями декабря прошлого отчетного года в обычном порядке.

Налог на прибыль за прошлые налоговые периоды, бухгалтерская отчетность за которые уже утверждена общим собранием участников общества, доначисляется (уменьшается) в периоде обнаружения ошибки.

При этом:

а) если исправляется ошибка, признанная несущественной:

доначисление (уменьшение) налога на прибыль производится записью по счету 68 «Расчеты по налогам и сборам» в корреспонденции со счетом 99 «Прибыли и убытки»;

корректировка отложенных налоговых активов (обязательств) производится записью по счету 09 «Отложенные налоговые активы» (77 «Отложенные налоговые обязательства») в корреспонденции со счетом 99;

б) если исправляется ошибка, признанная существенной:

доначисление (уменьшение) налога на прибыль производится записью по счету 68 «Расчеты по налогам и сборам» в корреспонденции со счетом 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»;

корректировка отложенных налоговых активов (обязательств) производится записью по счету 09 «Отложенные налоговые активы» (77 «Отложенные налоговые обязательства») в корреспонденции со счетом 84.

Бухгалтерская запись по доначислению (уменьшению) налога на прибыль производится на разницу между суммой налога по декларации, уточненной с учетом исправления выявленной ошибки, и суммой налога по декларации до исправления выявленной ошибки.

(Основание: п. п. 6, 7, 8, 9 Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 N 63н, абз. 5 п. 22 ПБУ 18/02).

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

Отложенный налоговый актив и отложенное налоговое обязательство отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общество раскрывает следующую информацию:

а) отложенный налог на прибыль, обусловленный: возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде; изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок; признанием (списанием) отложенных

налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах;

б) величины, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения, в том числе:

применяемые налоговые ставки;

условный расход (условный доход) по налогу на прибыль;

постоянный налоговый расход (доход).

Учет расчетов по страховым взносам

В связи с объединением ПФР и ФСС в Социальный Фонд России, учет исчисленных и уплаченных страховых взносов по социальному страхованию, пенсионному обеспечению, и медицинскому страхованию осуществляются по кредиту счета 69.09 «Страховые взносы по единому тарифу». В дату подачи Обществом Уведомления о начисленных суммах налогов или предоставления Обществом формы ЕФР-1 «Сведения для ведения индивидуального (персонифицированного) учета и сведения о начисленных страховых взносах на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний (ЕФС-1)», начисленные суммы страховых взносов списываются в кредит счета 68.90 «Единый налоговый счет», на котором ведутся взаиморасчеты по начисленным налогам и страховым взносам.

Порядок расчетов с подотчетными лицами

Категории лиц, получающих денежные средства на хозяйственные нужны, а также сроки предоставления авансового отчета в бухгалтерию, определяются Приказом руководителя Общества.

Выдача денежных средств производится по заявлению сотрудника по согласованию с руководителем Общества.

Удержание подотчетной суммы из заработной платы подотчетного лица не производится.

Расчеты с участниками долевого строительства (инвесторами)

Учет расчетов с участниками долевого строительства по оплате цены договоров участия в долевом строительстве (инвестиционных договоров) ведется с использованием субсчета 76.88 «Расчеты с дольщиками по ДДУ».

Аналитический учет по данному субсчету ведется по конкретным объектам инвестиционного строительства, в отношении которых заключен договор (по подразделениям), по инвесторам (участникам долевого строительства) и договорам.

В случае привлечения денежных средств по договорам участия в долевом строительстве с обязательным размещением на счетах эскроу возникновение обязательств перед участниками долевого строительства отражается в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Организации или в зачет обязательств перед банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями заключенного договора).

При отражении возникновения обязательств перед участниками долевого строительства в случае привлечения средств на счета эскроу используется вспомогательные корреспонденции счетов с использованием субсчета 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» по аналитической позиции уполномоченного банка, в котором были открыты счета эскроу.

В момент раскрытия счетов эскроу по каждому участнику долевого строительства, разместившему средства на эскроу, отражается корреспонденции счетов по дебету субсчета 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в корреспонденции с кредитом счета 76.88 «расчеты с дольщиками по ДДУ».

По кредиту субсчета 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» отражается направление полученных средств со счетов эскроу на погашение обязательств банка по выданному кредиту и процентам по нему (в корреспонденции со счетом 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам»), а также поступление денежных средств на счета Общества.

Операции производится на основании подтверждающих документов от уполномоченного банка по движению средств на счетах эскроу и погашению кредитных обязательств, в учете оформляются также бухгалтерской справкой.

Движение средств, внесенных участниками долевого строительства на счета эскроу, отражается на забалансовом счете 076 «Средства на эскроу-счетах по ДДУ.

Отражение в учете обязательств Общества по зарегистрированным договорам участия в долевом строительстве производится с использованием забалансового счета 086 «Зарегистрированные ДДУ».

В случае уступки права требования участником долевого строительства другому лицу в бухгалтерском учете отражается движение внутри субсчета 76.88 «Расчеты с дольщиками по ДДУ» в периоде, когда Обществу станет известно об уступке (переуступка после раскрытия счетов эскроу).

После передачи объекта долевого строительства инвестору (участнику долевого строительства) и подписания передаточного акта в учете по дебету субсчета 76.88 «Расчеты с дольщиками по ДДУ» отражается факт исполнения обязательств по договору и производится зачет полученной ранее суммы целевых средств в корреспонденции со счетом 46.88 «Не предъявленная к оплате начисленная выручка по ДДУ». Кредитовое сальдо по счету 76.88 по аналитике МКД в разрезе контрагентов и договоров свидетельствует о не переданных по АПП объектов недвижимости по поступившим денежным средствам со счетов эскроу после раскрытия на расчетный счет застройщика. Указанная задолженность перед участниками долевого строительства отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности в разделе V «Краткосрочные обязательства» в составе строки 1520 «Кредиторская задолженность», подстрока 15201 «Задолженность перед участниками долевого строительства».

Дебиторская задолженность участников долевого строительства по оплате цены ДДУ отражается в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность» раздела II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса.

Учет средств на счетах эскроу.

В целях обобщения информации о наличии и движении денежных средств, внесенных участниками долевого строительства на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, в счет оплаты зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, Общество использует забалансовый счет 076 «Средства на эскроу-счетах по ДДУ».

Аналитический учет по счету 076 «Средства на эскроу-счетах по ДДУ» ведется по наименованиям контрагентов (участников долевого строительства), внесших средства на

эскроу, реквизитам договора участия в долевом строительстве, в соответствии с которым внесены средства, а также по конкретным помещениям (объектам долевого строительства), являющимся предметом договора, и объектам инвестиционного строительства, к которым данные помещения относятся.

Поступление денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу отражается по дебету счета 076 «Средства на эскроу-счетах по ДДУ» в соответствующей сумме поступления, на основании информации от уполномоченного банка.

Суммы, учтенные на счете 076 «Средства на эскроу-счетах по ДДУ», списываются в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Общества или в зачет обязательств перед банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями заключенного договора). При возврате средств со счета эскроу участнику долевого строительства (в случае расторжения договора участия в долевом строительстве) соответствующая сумма также списывается с забалансового учета по кредиту счета 076 «Средства на эскроу-счетах по ДДУ».

В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация о забалансовом учете движения средств на счетах эскроу отражается в пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Обязательства по договорам участия в долевом строительстве.

В целях обобщения информации о возникновении, изменении и исполнении Общества обязательств по договорам участия в долевом строительстве используется забалансовый счет 086 «Зарегистрированные ДДУ». Аналитический учет по счету 086 «Зарегистрированные ДДУ» ведется по наименованиям контрагентов (участников долевого строительства), реквизитам заключенного договора участия в долевом строительстве, а также по конкретным помещениям (объектам долевого строительства), являющимся предметом договора, и объектам инвестиционного строительства, к которым данные помещения относятся.

Обязательства перед участниками долевого строительства учитываются на забалансовом учете в оценке, определяемой исходя из цены объекта долевого строительства (помещения), предусмотренной договором участия в долевом строительстве.

Возникновение обязательств Общества по договору участия в долевом строительстве отражается по дебету счета 086 «Зарегистрированные ДДУ» в момент государственной регистрации такого договора.

Обязательство по договору участия в долевом строительстве списывается с забалансового учета по кредиту данного счета в момент подписания с участником долевого строительства передаточного акта или в момент расторжения соответствующего договора.

В случае переуступки обязательств по договору участия в долевом строительстве от одного участника долевого строительства другому по кредиту счета 086 «Зарегистрированные ДДУ» отражается списание обязательств первоначального контрагента по договору, а по дебету – формирование обязательств перед новым контрагентом по договору уступки.

При изменении условий заключенного договора участия в долевом строительстве в части изменения цены приобретаемых объектов долевого строительства по счету 086 «Зарегистрированные ДДУ» отражается корректировка обязательств Общества на дату

государственной регистрации дополнительного соглашения к договору – по дебету или кредиту счета в зависимости от того, предусмотрено договором увеличение или уменьшение цены объекта.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация о забалансовом учете обязательств по зарегистрированным договорам участия в долевом строительстве отражается в пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

После завершения строительства объектов недвижимости, получения застройщиком РнВ в момент подписания АПП с последним участником долевого строительства по виду объекта недвижимости «квартира», затраты по созданию МКД, сформированные по дебету счета учета 08.СД «Строительство объектов недвижимости» подлежат списанию по кредиту счета учета 08.СД и 19.СД в дебет счета учета 46.88 «Не предъявленная к оплате начисленная выручка по ДДУ» с соответствующей аналитической записью по объекту строительства МКД.

Обязательства перед участниками долевого строительства по переданным в МКД помещениям, сформированные по кредиту счета 46.88 закрываются по соответствующей аналитической записи по объекту строительства МКД по дебету счета.

Кредитовое сальдо по счету учета 46.88 свидетельствует о получении Обществом положительного финансового результата в виде экономии от использования денежных средств участников долевого строительства (инвесторов) и квалифицируется Обществом как доход от оказания услуг застройщика, при этом формируется бухгалтерская запись по кредиту счета учета 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения» в корреспонденции с дебетом счета учета 46.88.

До момента подписания последнего АПП и определения финансового результата по МКД, кредитовое сальдо по счету 46.88 отражается в балансе в разделе V Краткосрочные обязательства в составе строки «Прочие обязательства» в подстроке 15501 «Обязательства по договорам участия в долевом строительстве».

Дебетовое сальдо по счету учета 46.88 свидетельствует о получении Обществом отрицательного финансового результата в виде перерасхода от использования денежных средств участников долевого строительства (инвесторов) квалифицируется Обществом расход, не подлежащий учету в целях налога на прибыль, и относится в дебет счета учета 91.02 «Прочие расходы» с записью по статье «Не принимаемые в целях налогообложения».

Итогом формирования финансового результата по введенному в эксплуатацию объекту строительства (конкретному МКД, по которому имеется РнВ и АПП, подписанный с последним дольщиком по виду объекта недвижимости «квартира»), является нулевое сальдо по следующим счетам учета: 08.СД, 19.СД, 46.88 по аналитической записи соответствующего МКД.

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности

Неправильное отражение (не отражение) фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и (или) бухгалтерской отчетности Общества может быть обусловлено:

- неправильным применением законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету;
- неправильным применением учетной политики Общества;
- неточностями в вычислениях;

- неправильной классификацией или оценкой фактов хозяйственной деятельности;
- другими обстоятельствами, предусмотренными ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденным Приказом Минфина N63н от 28.06.2010 г.

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 отчетности, составленной за этот отчетный период. Существенность ошибки Общества определяется самостоятельно, исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности.

Существенной признается ошибка при одновременном выполнении следующих условий:

- сумма искажения превышает определенную величину - 10 млн. руб.;
- величина искажения составляет 10% и более от значения соответствующего показателя бухгалтерской отчетности.

Ошибка отчетного года, выявленная до окончания этого года, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка.

Ошибка отчетного года, выявленная после окончания этого года, но до даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета за декабрь отчетного года.

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, но до даты представления такой отчетности акционерам/участникам Общества, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета за декабрь отчетного года (года, за который составляется годовая бухгалтерская отчетность).

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после представления бухгалтерской отчетности за этот год акционерам/участникам, но до даты утверждения такой отчетности в установленном законодательством Российской Федерации порядке, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета за декабрь отчетного года (года, за который составляется годовая бухгалтерская отчетность). В пересмотренной бухгалтерской отчетности раскрывается информация о том, что данная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность, а также об основаниях составления пересмотренной бухгалтерской отчетности.

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется:

1) записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка);

2) путем пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за отчетные периоды, отраженные в бухгалтерской отчетности Общества за текущий отчетный год.

Пересчет сравнительных показателей бухгалтерской отчетности осуществляется путем исправления показателей бухгалтерской отчетности, как если бы ошибка предшествующего отчетного периода никогда не была допущена (ретроспективный пересчет).

В случае исправления существенной ошибки предшествующего отчетного года, выявленной после утверждения бухгалтерской отчетности, утвержденная бухгалтерская отчетность за предшествующие отчетные периоды не подлежит пересмотру, замене и повторному представлению пользователям бухгалтерской отчетности.

Ошибка предшествующего отчетного года, не являющаяся существенной, выявленная после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по

соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка. Прибыль или убыток, возникшие в результате исправления указанной ошибки, отражаются в составе прочих доходов или расходов текущего отчетного периода.

Основание: п. 4; п. 5; п. 6 Приказа Минфина РФ от 28.06.2010 N63н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010).

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 16.10.2024 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 16.10.2024 - декабрь 2025 г.	-	-	56	-	-	-	-	-	56	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 16.10.2024 - декабрь 2025 г.	-	-	56	-	-	-	-	-	56	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 16.10.2024 - декабрь 2025 г.	-	-	56	-	-	-	-	X	56	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 16.10.2024 - декабрь 2025 г.	-	427	-	-	-	-	427
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Долгосрочные займы	За 16.10.2024 - декабрь 2025 г.	-	370	-	-	-	-	370
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по долгосрочным займам	За 16.10.2024 - декабрь 2025 г.	-	57	-	-	-	-	61
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 16.10.2024 - декабрь 2025 г.	-	4	-	-	-	-	4
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 16.10.2024 - декабрь 2025 г.	-	4	-	-	-	-	4
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 16.10.2024 - декабрь 2025 г.	-	431	-	-	-	X	431
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 16.10.2024 - декабрь 2025 г.	-	23	-	-	23
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе: Резерв на оплату отпусков	За 16.10.2024 - декабрь 2025 г.	-	23	-	-	23
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 16.10.2024 - декабрь 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	236	-
Отчисления на социальные нужды	71	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	9	-
Итого по элементам	316	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	316	-

12 Иная информация

12.1 Информация, дополняющая и (или) поясняющая показатели бухгалтерского баланса, отчёта о финансовых результатах, отчёта об изменении капитала, отчёта о движении денежных средств, включая информацию о нематериальных активах, финансовых вложениях, запасах, дебиторской задолженности, обязательствах, обеспечениях обязательств, расходах по обычным видам деятельности, государственной помощи

12.1.1 Нематериальные активы

Нематериальные активы по состоянию на 31.12.2025г. у Общества отсутствуют.

12.1.2 Основные средства

Основные средства по состоянию на 31.12.2025г. у Общества отсутствуют.

12.1.3 Финансовые вложения

Краткосрочные и долгосрочные финансовые вложения по состоянию на 31.12.2025г. у Общества отсутствуют.

12.1.4 Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками состоит из авансов, выданных в адрес ООО «Арт-Бизнес Сервис» по договору на оказание курьерских услуг, а также в адрес ИП Павлов В. Ю. по договору аренды помещения.

Сомнительной дебиторской задолженности на отчетную даты и за сравнительный период не установлено.

12.1.5 Долгосрочные обязательства

Недополученные денежные средства по заключенным долгосрочным договорам займа на 31.12.2025г. составили 99 630 тыс. руб.

Руководствуясь п.19 ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», согласно которому в бухгалтерском балансе активы и обязательства должны представляться с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные, полученные Обществом займы отражены в составе долгосрочных, т.к. по состоянию на 31 декабря 2025 года срок обращения (погашения) по ним составляет более 12 месяцев.

12.1.6 Краткосрочные заемные обязательства

Краткосрочные заемные обязательства у Общества отсутствуют.

12.1.7 Кредиторская задолженность(краткосрочная)

Кредиторская задолженность по расчетам по налогам состоит из текущих платежей по страховым взносам со сроком погашения в 1кв 2026г

12.1.8 Обеспечения полученные

По состоянию на 31.12.2025г. Общество не имеет полученных обеспечений

12.1.9 Обеспечения выданные

По состоянию на 31.12.2025г. Общество не имеет выданных обеспечений

12.1.9 Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности в 2025 составили 316 тыс. руб. Расшифровка расходов представлена в пояснении 10.

12.1.10 Государственная помощь

Государственная помощь Обществу не предоставлялась.

12.1.11 Отложенные налоговые активы, отложенные налоговые обязательства

Вид активов	**16.10.2024-2025**
Отложенные налоговые активы	**101**
в том числе:	
Оценочные обязательства и резервы	6
Убытки прошлых лет	95

Отложенные налоговые обязательства у Общества отсутствуют.

12.1.12 Прочие оборотные и внеоборотные активы

В составе оборотных активов по строке «Расходы будущих периодов» отражены затраты на краткосрочное программное обеспечение со сроком списания в 2026г.

Прочие внеоборотные активы у Общества отсутствуют.

12.1.13 Прочие долгосрочные и краткосрочные обязательства

На отчетную дату у Общества отсутствовали прочие долгосрочные и краткосрочные обязательства.

12.1.14 Раскрытие информации о доходах и расходах Общества

Наименование показателя	**16.10.2024-декабрь 2025 год**	**2024 год**
Выручка	**-**	**-**
Себестоимость продаж, в том числе	**-**	**-**
Управленческие расходы	**(316)**	**-**
Оплата труда	(236)	-

Сопровождение ПО	(7)	-
Страховые взносы, НС и ПЗ	(71)	-
Прочие	(2)	-
Проценты к получению	**-**	**-**
Проценты к уплате	**(57)**	**-**
Прочие доходы	**-**	**-**
Прочие расходы	**(18)**	**-**
в том числе:		
РКО	(17)	-
Налог на прибыль	**101**	**-**
в том числе:		-
отложенный налог на прибыль	101	-
Совокупный финансовый результат	**(290)**	**-**

12.2 Информация о событиях, после отчётной даты

На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчётности не было существенных фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации в период между отчётной датой и датой подписания бухгалтерской отчётности за отчётный год.

12.3 Связанные стороны

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29 апреля 2008 года № 48н.

Связанной стороной Общества является единственный участник общества Захаров Александр Васильевич, который также является Генеральным директором Общества

Вознаграждение основного управленческого персонала, включая отчисления во внебюджетные фонды составила 307 тыс. руб.

Информация предоставлена в ограниченном объеме на основании Приказа Минфина 287Н от 27.11.2020г. в связи с тем, что полное её предоставление в рамках конкурентной борьбы может привести к потере экономического характера и урону деловой репутации Общества и связанных с ним сторон.

12.4 Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах

Информация об условных обязательствах и оценочных обязательствах раскрыта в разделе 8 Пояснений «Оценочные обязательства».

В 2025году у Общества отсутствовали судебные разбирательства, информация о которых подлежит раскрытию и влияет на бухгалтерскую отчетность 2025 года. Иных условных фактов хозяйственной деятельности, т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность общества, состоявшихся до отчетной даты, но незавершенных

на отчетную дату при формировании бухгалтерской отчетности в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий, информацию о которых следовало бы раскрыть в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

12.5. Информация о средствах индивидуализации, созданных собственными силами

Информация о средствах индивидуализации, созданных собственными силами, отсутствует

12.6. Налогообложение

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности Общества потенциально может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными налоговыми органами. По нашему мнению, по состоянию на 31 декабря 2025 года соответствующие положения законодательства интерпретированы корректно. Неразрешённых на отчётную дату разногласий с налоговыми органами по поводу начисления налогов в бюджет нет.

12.7. Информация о существенной неопределённости в отношении непрерывности деятельности.

По состоянию на 31.12.2025 г. у Общества образовались отрицательные чистые активы в сумме 280 тыс. руб. Вместе с тем данные обстоятельства не могут быть квалифицированы, как наличие существенной неопределенности в отношении непрерывности деятельности. Общество, несмотря на указанные обстоятельства, планирует продолжить свою финансово-хозяйственную деятельность и в 2026г. продолжить мероприятия по поиску земельных участков для осуществления в будущем функций Застройщика.

12.8. Совместная деятельность.

В отчётном периоде Общество не осуществляло совместной деятельности, с другими организациями и (или) индивидуальными предпринимателями с целью извлечения экономических выгод или дохода.

12.9. Информация о прекращаемой деятельности.

Общество осуществляло финансово – хозяйственную деятельность в течение 2025 года, планирует продолжать ее в дальнейшем и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово – хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

12.10. Информация по отчётным сегментам.

Информация по сегментам не раскрывается в связи с непринятием решения о раскрытии информации по сегментам в бухгалтерской отчётности (основание ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» пункт 2).

12.11 Информация об основном хозяйственном обществе и о «стороне, обладающей конечным контролем».

Стороной, обладающей конечным контролем, является Захаров Александр Васильевич.

12.12 Прочая информация

В соответствии с планом мероприятий, связанных с окончание финансового года, Общество провело инвентаризацию статей баланса на 31 декабря 2025 года.

По результатам инвентаризации не выявлено расхождений между фактическим наличием основных средств и других статей баланса и данными бухгалтерского учета и отчетности.

Генеральный директор **Захаров А.В.**

м.п.

«19» марта 2026г.