

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

ООО «Юнайт-Девелопмент» за 2021 год.

г. Казань

«03» февраля 2022г.

I. Общие сведения.

1. Полное фирменное название на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «Юнайт-Девелопмент». Сокращенное фирменное название на русском языке ООО «Юнайт-Девелопмент», далее по тексту Общество.
2. Общество является юридическим лицом с момента его регистрации. Юридический адрес Общества: 420029, Республика Татарстан, г.Казань, ул. Журналистов, д.62, помещение 2.
3. Государственная регистрация: Свидетельство 16 №007011481 от 02.07.2014г., выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан. Постановка на налоговый учет: Свидетельство 16 №007011482 от 02.07.2014г., выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №6 по Республике Татарстан.
4. ИНН/КПП 1660211602/166001001, ОГРН 1141690046442.
5. ООО «Юнайт-Девелопмент» имеет следующие расчетные счета в учреждениях банков:
 - 1) р/с 40702810662000011311 в Отделение «БАНК ТАТАРСТАН» №8610 ПАО СБЕРБАНК г.Казань, к/с 30101810600000000603 БИК 049205603
 - 2) р/с 40702810000050022700 в АКБ «Энергобанк» (ПАО) г.Казань, к/с 30101810300000000770, БИК 049205770
 - 3) р/с 40702810025240001842 в ФИЛИАЛ БАНКА ВТБ (ПАО) В Г.НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ, г. Нижний Новгород, к/с 30101810200000000837, БИК 042202837
 - 4) р/с 40702810300010005788 в ООО КБЭР "БАНК КАЗАНИ", к/с 30101810100000000844, БИК 049205844
 - 5) р/с 40702810923000055443 в ПОВОЛЖСКИЙ ФИЛИАЛ АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК», к/с 30101810300000000847, БИК 042202847
6. Бухгалтерский учет ведет специализированная компания ООО «СМАРТ Консалтинг» в рамках договора консалтинговых услуг № 52/БУХ/2020 от 01 января 2020 года.
7. Среднесписочная численность – 0 человек.
8. За предыдущий период 2020г. выдано немодифицированное аудиторское заключение аудиторской организацией ООО «Оценка, Консалтинг, Аудит», ОГРН 1021603150887, адрес: РТ, г. Казань, ул. Карла Маркса, д. 50/8, офис 18, ОРНЗ 12006132816.

II. Информация о применяемой учетной политике. Раскрытие существенных аспектов и прочей информации.

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

2. Общество не отвечает критериям субъекта малого предпринимательства, поэтому ПБУ 8/01, ПБУ 2/2008 применялось.
3. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации». Учетная политика сформирована исходя из того, что:
 - организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
 - принятая учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
 - факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).
4. Амортизация начисляется линейным способом. Материалы списываются по средней себестоимости.
5. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте». По состоянию на 31.12.2021 в учете организации не имеется активов и обязательств, стоимость которых учтена в иностранной валюте.
6. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы». Не разрешенные разногласия с налоговыми органами отсутствуют.
7. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений». В 2021 году не было изменений оценочных значений, повлиявших на бухгалтерскую отчетность. Обществом в 2021 году создан оценочный резерв на отпуска в размере 6 766,81 руб.
8. Информация по сегментам. Географически деятельность ведется в одном субъекте РФ: Республике Татарстан.
9. Информация о прекращаемой деятельности. Прекращения какой-либо части своей деятельности и необходимости раскрытия соответствующей информации в соответствии с ПБУ 16/02 "Информация по прекращаемой деятельности" в 2021 году не имеется. Общество не предполагает нарушения допущения непрерывности деятельности в течении 12 месяцев после отчетной даты.
10. События после отчетной даты. Указанных событий, выявленных после составления годовой отчетности, но до ее представления и существенно влияющих на оценку имущественного и финансового положения организации не имеется.
11. Информация о совместной деятельности. Общество не ведет с другими организациями совместную деятельность.
12. Государственная помощь и безвозмездное получение. Общество не являлось в 2021 году субъектом получения государственной помощи и безвозмездных получений от иных лиц.

13. Раскрытие информации в соответствии с Информацией Минфина РФ № ПЗ-9/2012 «О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности». Общество финансовые, правовые, страховые и региональные, репутационные и другие риски, которые могут оказать влияние на подготавливаемую организацией бухгалтерскую отчетность, оценивает, как низкие.

14. Раскрытие информации в соответствии с Письмом Минфина РФ № ПЗ-7/2011 «О бухгалтерском учете, формировании и раскрытии в бухгалтерской отчетности информации об экологической деятельности организации». Приобретение (создание) объектов, модернизация основных средств для совершенствования технологии и организации производства, внедрения и освоения новых технологий производства, связанных с экологической деятельностью, не проводилось. Государственную помощь и заемные средства на эти цели Общество не получало.

15. Раскрытие информации в соответствии с Информацией Минфина РФ № ПЗ-8/2011 «О формировании в бухгалтерском учете и раскрытии в бухгалтерской отчетности организации информации об инновациях и модернизации производства». В отчетном периоде затрат, связанных с инновациями и модернизацией производства, в Обществе не было. Государственную помощь и заемные средства на эти цели Общество не получало.

16. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты». В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности не было событий, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние и на результаты деятельности Общества.

17. Общество досрочно применяет с 2021 года ФСБУ 25/2018, в связи с приобретением автомобиля AUDI Q8 на сумму 10 022 340,66 руб. в т.ч. НДС.

18. В 2021 году Общество вело деятельность по сдаче в аренду торгового центра «Горки Парк» по адресу г.Казань, ул. Р. Зорге, д.11Б.

19. Расшифровка выданных обеспечительных обязательств:

Договор займа и кредита (рефинанс) №КС-ЦН-776014-2021-00003 от 19.01.2021	1 253 871 186,40
Договор поручительства №ДП1-ЦН-724320/2018/00007 от 01.02.2018 (заемщик - СИК)	4 658 000 000,00
Договор поручительства №ДП1-ЦН-724320/2020/00002 от 24.08.2020 (заемщик - СИК)	1 200 000 000,00
Договор поручительства №ДП1-ЦН-724320/2020/00159 от 15.09.2020 (заемщик - СИК)	495 000 000,00
Кредитное соглашение № КС-ЦН-724320/2018/00146 от 24.09.2018	1 253 871 186,40
Кредитное соглашение №КС-ЦН-724320/2018/00005 от 24.01.2018г. (№ 195-ЮДЕ-Дог от 18.04.2018)	1 253 871 186,40
Итого	10 114 613 559,20

20. Информации об имуществе, переданном в залог.

Согласно п. 12 Сообщения Минфина России от 29.12.2009г. «О раскрытии информации о забалансовых статьях в годовой бухгалтерской отчетности организации», если организация передала в залог имущество, то в отношении такого имущества

раскрываются: факт передачи имущества; вид переданного имущества; установленные ограничения использования переданного имущества; возможности использования переданного имущества данной организацией для ведения обычной деятельности. При этом в п.13 Сообщения указывается, что в составе информации об имуществе, переданном в залог, раскрывается также его стоимость, отраженная в бухгалтерском балансе.

№	Факт передачи имущества	Вид переданного имущества	Установленные ограничения использования переданного имущества	Возможности использования переданного имущества данной организацией для ведения обычной деятельности	Стоимость, в руб.
1	Кредитное соглашение №КС-ЦН-724320/2018/00146 Залогодержатель ПАО ВТБ Банк	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, торговые объекты, за исключением рынков; магазины товаров повседневного спроса; объекты общественного питания; места парковки легковых автомобилей; объекты благоустройства; объекты наружной рекламы и информации на зданиях; озеленение территории, площадь 51054 кв.м. Кадастровый номер: 16:50:060405:2035, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Даурская	Залог объектов недвижимости	Предусмотрена возможность	202585798,36
2	Кредитное соглашение №КС-ЦН-724320/2018/00146 Залогодержатель ПАО ВТБ Банк	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, торговые объекты, за исключением рынков; магазины товаров повседневного спроса; объекты общественного питания; места парковки легковых автомобилей; объекты благоустройства; объекты наружной рекламы и информации на зданиях; озеленение территории, площадь 317 кв.м. Кадастровый номер: 16:50:060405:2034 площадь: 317 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Даурская	Залог объектов недвижимости	Предусмотрена возможность	
3	Кредитное соглашение №КС-ЦН-724320/2018/00146 Залогодержатель ПАО ВТБ Банк	Здание торгового центра по ул. Зорге и Даурская г. Казани с наружными инженерными сетями, назначение: нежилое, площадь 38 105, 7 кв.м., количество этажей: 3, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Рихарда Зорге, д. 11Б, Кадастровый номер: 16:50:060405:1254	Залог объектов недвижимости	Предусмотрена возможность	1372556471,99
4	Кредитное соглашение №КС-ЦН-724320/2018/00146 Залогодержатель ПАО ВТБ Банк	1. Лифт, эскалаторы, инв. номер USK000590; 2. Вентиляционное оборудование, инв. номер USK000590; 3. Внутренне электроснабжение, электроосвещение, инв. номер USK000590; 4. Наружное электроснабжение: БКТП, Кл-6кВ, Кл-0.4кВ, инв. номер, USK000590; 5. Наружный газопровод, котельная, инв. номер USK000590	Залог оборудования	Предусмотрена возможность	

На основании сведений о характеристиках объекта недвижимости, выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, кадастровый номер Земельного участка №16:50:060405:2035, дата присвоения кадастрового номера 07.05.2019г., адрес: Республика Татарстан, МО «г. Казань», ул. Рихарда Зорге, площадь 51054 +/- 79 кв.м., кадастровой стоимостью 406028888,22 руб., кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: 16:50:060405:1254, 16:50:060405:2008, виды разрешенного использования: административные офисы, торговые объекты, за исключением рынков; магазины товаров повседневного спроса; объекты общественного питания; места парковки легковых автомобилей; объекты

благоустройства; объекты наружной рекламы и информации на зданиях; озелененные территории. Вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность №16:50:060405:2035-16/001/2017-1 от 23.10.2017г. Вид ограничения прав и обременение объекта недвижимости: ипотека. Номер государственной регистрации: 16:50:060405:2035-16/203/2021-14. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ПАО Банк ВТБ ИНН 7702070139. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 24.08.2021г. по 29.01.2028г.

На основании сведений о характеристиках объекта недвижимости, выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, кадастровый номер Земельного участка №16:50:060405:2013, дата присвоения кадастрового номера 10.11.2017г., адрес: Республика Татарстан, МО «г. Казань», ул. Рихарда Зорге, площадь 126 +/- 4 кв.м., кадастровой стоимостью 1002069,18 руб., виды разрешенного использования: торговые объекты, за исключением рынков; гаражи, паркинги на отдельном земельном участке; места парковки легковых автомобилей; гаражи; паркинги; объекты благоустройства; ограждения с соблюдением требований статьи 29.2 настоящих Правил; озелененные территории. Вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность №16:50:060405:2013-16/001/2017-3 от 10.11.2017г. Вид ограничения прав и обременение объекта недвижимости: ипотека. Номер государственной регистрации: 16:50:060405:2013-16/001/2017-4. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ПАО Банк ВТБ ИНН 7702070139. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: более пяти лет.

На основании сведений о характеристиках объекта недвижимости, выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, кадастровый номер Земельного участка №16:50:060405:2014, дата присвоения кадастрового номера 10.11.2017г., адрес: Республика Татарстан, МО «г. Казань», ул. Рихарда Зорге, площадь 1685 +/- 14 кв.м., кадастровой стоимостью 13400687,05 руб., виды разрешенного использования: торговые объекты, за исключением рынков; гаражи, паркинги на отдельном земельном участке; места парковки легковых автомобилей; гаражи; паркинги; объекты благоустройства; ограждения с соблюдением требований статьи 29.2 настоящих Правил; озелененные территории. Вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность №16:50:060405:2014-16/001/2017-3 от 10.11.2017г. Вид ограничения прав и обременение объекта недвижимости: ипотека. Номер государственной регистрации: 16:50:060405:2014-16/001/2017-4. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ПАО Банк ВТБ ИНН 7702070139. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: более пяти лет.

На основании сведений о характеристиках объекта недвижимости, выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, кадастровый номер Земельного участка №16:50:060405:2015, дата присвоения кадастрового номера 10.11.2017г., адрес: Республика Татарстан, МО «г. Казань», ул. Рихарда Зорге, площадь 231 +/- 5 кв.м., кадастровой стоимостью 1837126,83 руб., виды разрешенного использования: торговые объекты, за исключением рынков; гаражи, паркинги на отдельном земельном участке; места парковки легковых автомобилей; гаражи; паркинги; объекты благоустройства; ограждения с соблюдением требований статьи 29.2 настоящих Правил; озелененные территории. Вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность №16:50:060405:2015-16/001/2017-4 от 10.11.2017г. Вид ограничения прав и

обременение объекта недвижимости: ипотека. Номер государственной регистрации: 16:50:060405:2015-16/001/2017-5. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ПАО Банк ВТБ ИНН 7702070139. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: более пяти лет.

На основании сведений о характеристиках объекта недвижимости, выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, кадастровый номер Земельного участка №16:50:060405:2017, дата присвоения кадастрового номера 10.11.2017г., адрес: Республика Татарстан, МО «г. Казань», ул. Рихарда Зорге, площадь 2 +/- 1 кв.м., кадастровой стоимостью 15905,86 руб., виды разрешенного использования: торговые объекты, за исключением рынков; гаражи, паркинги на отдельном земельном участке; места парковки легковых автомобилей; гаражи; паркинги; объекты благоустройства; ограждения с соблюдением требований статьи 29.2 настоящих Правил; озелененные территории. Вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность №16:50:060405:2017-16/001/2017-3 от 10.11.2017г. Вид ограничения прав и обременение объекта недвижимости: ипотека. Номер государственной регистрации: 16:50:060405:2017-16/001/2017-4. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ПАО Банк ВТБ ИНН 7702070139. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: более пяти лет.

На основании сведений о характеристиках объекта недвижимости, выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, кадастровый номер Здания №16:50:060405:1254, дата присвоения кадастрового номера 29.11.2016г., адрес: Республика Татарстан, МО «г. Казань», ул. Рихарда Зорге, площадь 38105.7 кв.м., кадастровой стоимостью 831771600,66 руб., Назначение объекта недвижимости: Нежилое. Вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность № 16-16/041-16/097/013/2016-2506/1 от 29.11.2016г. Вид ограничения прав и обременение объекта недвижимости: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ПАО Банк ВТБ ИНН 7702070139. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.02.2018г. по 21.02.2028г.

21. Доходные вложения в материальные ценности по состоянию на 31.12.2021г.:

Здание ТЦ ГоркиПарк по ул.Зорге Даурская г.Казань 16:50:060405:1254 (38 105,7 кв.м.)	1 372 556 471,99
--	------------------

22. Разницы между бухгалтерским учетом Общества и налоговым учетом в проверяемом периоде незначительные. Положение по бухгалтерскому учету ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в проверяемом периоде Обществом применялось.

23. На основании договора аренды №БПР-137/16 от 01.05.2016г. Общество арендует у арендодателя ООО «УниЦентр» нежилое помещение.

24. Согласно гарантии б/н от 27.01.2021г., выданной в обеспечение исполнения обязательств Принципала ООО «МВМ» ИНН 7707548740 по договору №ГП-ДДА-001 (договор аренды нежилых помещений) от 30.11.2016г., а именно по оплате арендной платы, срок действия с 27.01.2021г. по 26.01.2022г., сумма гарантии 1180405,28 руб. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Принципалом обязательств по оплате арендной платы Гарант ПАО «М.ВИДЕО» ИНН 7707602010 обязуется уплатить Бенефициару- Обществу по настоящей Гарантии любую сумму в размере неисполненного (исполненного ненадлежащим образом) обязательства по оплате арендной платы, не превышающую сумму гарантии, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после получения письменного требования Бенефициара с приложением полного комплекта документов, указанного в настоящей Гарантии, путем перечисления денежных средств на счет, указанный Бенефициаром в требовании.

III. Информация о связанных сторонах.

1. Размер уставного капитала составляет 720 000 000 руб. Распределение долей общества в уставном капитале составляет:

- Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Лэнд Девелопмент»- размер доли 100%, номинальная стоимость доли 720 000 000 рублей.

2. Связанные стороны ООО «Юнайт-Девелопмент»:

- Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Лэнд Девелопмент» (ИНН 1660272563): учредитель ООО «Юнайт-Девелопмент» с долей 100%;

- ООО «АртСитиМолл» (ИНН 1660308629): Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Лэнд Девелопмент» (ИНН 1660272563) является учредителем ООО «АртСитиМолл»;

- ООО «ВИПТОН» (ИНН 1657125294): Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Лэнд Девелопмент» (ИНН 1660272563) является учредителем ООО «ВИПТОН»;

- ООО «СпектрПодряд» (ИНН 1660078630): Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Лэнд Девелопмент» (ИНН 1660272563) является учредителем ООО «СпектрПодряд»;

- ООО «СтройУслуги» (ИНН 1660075460): Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Лэнд Девелопмент» (ИНН 1660272563) является учредителем ООО «СтройУслуги»;

- ООО «Энергоресурс» (ИНН 1660252694): Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом

комбинированным «Лэнд Девелопмент» (ИНН 1660272563) является учредителем ООО «Энергоресурс»;

- ООО «Вишневы Пай» (ИНН 1660102530): Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Лэнд Девелопмент» (ИНН 1660272563) является учредителем ООО «Энергоресурс»;

- ООО «Юнайт-Девелопмент Групп» (ИНН 1655343716): управляющая организация на основании договора на передачу полномочий единоличного исполнительного органа от 24.05.2019 г.;

- ООО «УниЦентр» (ИНН 1660074265): Общество с ограниченной ответственностью «Юнайт-Девелопмент Групп» (ИНН 1655343716) является учредителем ООО «УниЦентр»;

- Колегов Виталий Витальевич: директор управляющей организации ООО «Юнайт-Девелопмент Групп», действующий на основании договора на передачу полномочий единоличного исполнительного органа от 24.05.2019 г.

3. Обороты со связанными сторонами Общества за 2021 г. представлены ниже (Таблица №1):

Таблица №1, руб.

Наименование	Поступления	Перечисления
ООО «Юнайт-Девелопмент Групп»	26 070 402,00	24 256 622,76
ООО «СпектрПодряд»	71 669 466,39	98 118 586,74

4. Лицо, ответственное за корпоративное управление Общества - директор управляющей организации ООО «Юнайт-Девелопмент Групп» ОГРН 1151690104884 Колегов Виталий Витальевич.

Директор управляющей организации

ООО «Юнайт-Девелопмент Групп»



Колегов В.В.