

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «НЮ 4 микрорайон» за 2021 год**

**ГЛАВА №1
Организация и сферы деятельности.**

1.1. Информация об Обществе.

Общество с ограниченной ответственностью «НЮ 4 микрорайон» зарегистрировано 01.02.2021.

Юридический адрес: на дату составления бухгалтерской отчетности: 628002, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Сутормина, зд. 14, помещ. 5

Почтовый адрес: 628011, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина дом 42

Учредителями ООО «НЮ 4 микрорайон» являются:

- с момента регистрации 01.02.2021 года по 26.10.2021 года единственным учредителем ООО «НЮ 4 микрорайон» являлась организация ОФРЖС «Жилище» -100%.

С 27.10.2021 года единственным учредителем ООО «НЮ 4 микрорайон» является АО «ЮГС» -100%.

Численность работающих на отчетную дату составляет - 0 человек.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила - 0 человек

В соответствии с уставом основными видами деятельности Общества являются:

- Деятельность заказчика-застройщика, технического заказчика, генерального подрядчика, генерального проектировщика;
- Подготовка строительной площадки;
- Земляные работы;
- Специальные работы в грунтах;
- Возведение несущих и ограждающих конструкций зданий и сооружений;
- Работы по устройству наружных инженерных сетей и оборудованию;
- Работы по устройству внутренних инженерных сетей и оборудованию;
- Монтаж технологического оборудования;
- Пусконаладочные работы;
- Отделочные работы;
- Общестроительные работы;
- Контроль качества строительно-монтажных работ;
- Геодезические работы на строительной площадке;
- Разработка проектной документации на строительство, расширение, реконструкцию, капитальный ремонт и техническое перевооружение зданий и сооружений жилого, производственного, социального, культурно-бытового, специального и иного назначения и их комплексов инженерной и транспортной инфраструктур;
- Архитектурное проектирование, строительное проектирование и конструирование;
- Проектирование инженерных сетей и систем;
- Разработка специальных разделов и проектов, технологического проектирование;
- Обследование технического состояние зданий и сооружений;
- Выполнение функций заказчика на изготовление исходно-разрешительной и проектной документации;
- Оказание услуг по поиску объектов строительства, расширение, реконструкция, капитальный ремонт и техническое перевооружение зданий и сооружений жилого, производственного, социального, культурно-бытового, специального и иного

- назначения и их комплексов, инженерной и транспортной инфраструктур, привлечение к финансированию и выполнению работ на этих объектах отечественных и зарубежных организаций;
- Сдача в эксплуатацию и эксплуатация объектов;
 - Инжиниринговые услуги (технологический, проектный и строительный инжиниринг);
 - Посреднические работы и услуги в строительстве;
 - Разработка документации для проведения торгов;
 - Производство и реализация строительных, отделочных и других материалов, изделий и полуфабрикатов;
 - Осуществление посреднических операций, включая экспорт, импорт любых товаров;
 - Издательская полиграфическая деятельность;
 - Дизайнерские, реставрационные и прочие оформительские работы и услуги;
 - Разработка, производство и сбыт строительных материалов, конструкций и продукции производственно-технического назначения;
 - Создание фирменных салонов, отделов, точек продаж, магазинов для реализации продукции производственного назначения и реализации объектов недвижимости;
 - Сбор, переработка и утилизация любых отходов, в том числе черных и цветных металлов;
 - Организация и проведение оборонных мероприятий по вопросам мобилизационной подготовки, гражданской обороны, чрезвычайной ситуации и защиты сведений, составляющих государственную тайну, в соответствии с законодательством РФ;
 - Деятельность по благоустройству ландшафта;
 - Аренда и лизинг строительных машин и оборудования;
 - Эксплуатация, ремонт, монтаж и текущее техническое обслуживание строительной и другой техники;
 - Деятельность по комплексному обслуживанию помещений;
 - Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе;
 - Сбор и разработка информации о развитии жилищного строительства на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, в том числе изучение конъюнктуры рынка в области жилищного строительства;
 - Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
 - Осуществление мероприятий, направленных на привлечение и эффективное использование средств в жилищное строительство, строительство объектов инженерной инфраструктуры;
 - Содействие деловым контактам и совместным проектам в области жилищного строительства;
 - Изучение и распространение положительного опыта развития жилищного строительства в других субъектах Российской Федерации;
 - Агентская, консультационная, маркетинговая деятельность, выполнение работ и оказание иных услуг на договорной основе;
 - Приобретение и продажа в собственность жилых и нежилых зданий, помещений, сооружений и земельных участков, реализация недвижимости, в том числе посредством заключения договоров участия в долевом строительстве;
 - Организация и проведение в России и за рубежом различного рода деловых встреч, деловых поездок, совещаний, семинаров, научных конференций, симпозиумов, исследований, информационных и просветительских мероприятий, соответствующих уставным целям общества;
 - Предоставление объектов недвижимого имущества граждан и организациям по договорам найма или аренды (субаренды);
 - Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнение строительного

- контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях;
- Осуществление проектных. Строительных, ремонтных, пусконаладочных, монтажных и иных производственно-конструкторских работ жилых, производственного, социального, культурно-бытового, специального и иного назначения объектов и их комплексов, инженерной и транспортной инфраструктур;
 - Иные, не запрещенные законодательством, виды деятельности.
 - В отчетном периоде велись предварительные подготовительные работы к основной деятельности заказчика-застройщика.

1.2. Информация об органах управления Общества.

Органами управления ООО «НЮ 4 микрорайон» являются:

- общее собрание участников Общества.
- **единоличный исполнительный орган** – управляющая организация АО «Ипотечное агентство Югры».

1.3. Информация об уставном капитале.

Размер уставного капитала ООО «НЮ 4 микрорайон»– 113 578 001 рублей. На дату составления отчетности уставный капитал полностью оплачен единственным учредителем (участником) Общества в полном объеме в указанном размере.

1.4. Информация об аудиторе

На дату составления отчетности ООО «НЮ 4 микрорайон» не подлежит обязательному аудиту.

1.5. Информация о долях

По состоянию на 31.12.2021 года доли ООО «НЮ 4 микрорайон» принадлежат:

- АО «ЮГС» - 100%.

ГЛАВА № 2

Пояснения по существенным статьям баланса

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих правил ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

При составлении бухгалтерской отчетности за 2021 год пояснения по статьям баланса, отчета о финансовых результатах представлены в виде таблиц и пояснений.

2.1. Капитал и резервы

Раздел III «Капитал и резервы» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2021 года представляет собой вложения собственника в уставный капитал Общества 113 578 тыс. руб. В составе капитала числится нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) величина которого на отчетную дату составила – (865) тыс. рублей. Сумма добавочного капитала – 1 035 тыс. рублей.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	

Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	с 01.02.2021 по 31.12.2021	-	113 524	-	-	113 524
	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
Нефтеюганск, Жилой комплекс по ул. Нефтяников. Жилой дом № 1. 1 этап строительства (секции 1,2,3)	за 2021г.	-	104 696	-	-	104 696
	за 2020г.	-	-	-	-	-
Право аренды на земельный участок, общей площадью 9 312 кв. м, кадастровый номер 86:20:0000051:695	за 2021г.	-	8 828	-	-	8 828
	за 2020г.	-	-	-	-	-
Исходно-разрешительная и проектная документация, включая проект, разработанный ООО АПБ «Галан», ООО	за 2021г.	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-

2.3. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2021 год имеет следующую структуру:

(в тыс. рублях)

Категория	Год	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Всего дебиторской задолженности
1	2	3	4	5
Расчеты с покупателями и заказчиками	2020	-	-	-
	2021	-	-	-
Авансы выданные	2020	-	-	-
	2021	-	236	236
Задолженность по налогам и взносам по обязательному страхованию	2020	-	-	-
	2021	-	-	-
Прочие дебиторы	2020	-	-	-
	2021	-	-	-
ИТОГО дебиторская задолженность (строка 1230 бухгалтерского баланса)	2020	-	-	-
	2021	-	236	236

Резервы по сомнительной задолженности в отчетном периоде Обществом не формировались в виду отсутствия просроченной задолженности.

2.4. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2021 год имеет следующую структуру:

Категория	Год	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	Всего Кредиторской задолженности
1	2	3	4	5

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2020	-	-	-
	с 01.02.2021 по 31.12.2021	-	267	267
Задолженность перед бюджетом по налогам и взносам по обязательному страхованию	2020	-	-	-
	с 01.02.2021 по 31.12.2021	-	-	-
Прочие кредиторы	2020	-	-	-
	с 01.02.2021 по 31.12.2021	-	-	-
ИТОГО кредиторская задолженность (стр. 1520 бухгалтерского баланса)	2020	-	-	-
	с 01.02.2021 по 31.12.2021	-	267	267

ГЛАВА №3 ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

3.1. Доходы по обычным видам деятельности

За период 2021 года у организации отсутствовали доходы.

3.2. Расходы по обычным видам деятельности

Ниже представлена расшифровка управленческих расходов в разрезе элементов затрат:

Элементы затрат	(в тыс. рублях) с 01.02.2021 по 31.12.2021 года
1	2
Управление обществом	141
Прочие расходы (юридические, маркетинговые, реклама, аудиторские, подготовка и переподготовка кадров, стоимость программных продуктов и др.)	25
ИТОГО (стр. 2120, 2220 отчета о финансовых результатах):	166

3.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы в отчетном периоде отсутствовали.

Прочие расходы включают следующие виды расходов:

Элементы расходов	(в тыс. рублях) с 01.02.2021 по 31.12.2021 года
1	2
Комиссия банка	25
Государственные пошлины	44
Охрана ОНС	643
Аренда земельного участка	204
Прочие расходы	-
ИТОГО (стр.2350 отчета о финансовых результатах):	916

3.4. Учет расчетов по налогу на прибыль

В отчетном периоде убыток (стр. 2400 отчета о финансовых результатах) составил (866) тыс. рублей.

Налог на прибыль, рассчитанный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, за 2021 год составил 0,00 рублей

В соответствии с Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 года №114н «Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль ПБУ 18/02» Общество в бухгалтерской отчетности раскрывает информацию по расчетам налога на прибыль.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль учитывается в бухгалтерском балансе на обособленном субсчете по учету условных расходов (условных доходов) по налогу на прибыль к счету по учету прибылей и убытков.

Условный доход (УД) по налогу на прибыль в 2021 году составил 217 тыс. рублей.

Для выявления разницы между бухгалтерской и налоговой прибылью, в учете определяются временные и постоянные разницы, которые, в свою очередь, приводят к образованию на счетах бухгалтерского учета отложенных налоговых активов, отложенных налоговых обязательств, постоянных налоговых активов и обязательств.

3.5. Отложенные налоговые активы (ОНА)

Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском балансе в составе внеоборотных активов. За 2021 год признано отложенных налоговых активов (ОНА) на сумму 216 тыс. рублей. Списание отложенных активов не проводилось. Величина отложенных налоговых активов на 31.12.2021 года составила 217 тыс. рублей.

3.6. Отложенные налоговые обязательства (ОНО)

Отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе в качестве долгосрочных обязательств.

На 31.12.2021 отложенные налоговые обязательства не сформированы.

3.7. Постоянные разницы

Постоянные налоговые разницы отражаются в бухгалтерском учете на счете прибылей и убытков в корреспонденции с кредитом счета учета расчетов по налогам и сборам.

Постоянные разницы в 2021 году возникли по причине непризнания доходов и расходов, отраженных в бухгалтерском учете, при расчете налога на прибыль (в соответствии с НК РФ). При умножении постоянных разниц на ставку налога на прибыль были получены суммы постоянных налоговых расходов (ПНР) и постоянных налоговых доходов (ПНД).

Постоянный налоговый расход начислен:

- по расходам, не учитываемым в целях налогообложения на сумму 0,00 рублей;

Постоянный налоговый доход начислен:

- по доходам, не учитываемым при налогообложении на сумму 0,00. рублей;

3.8. Налог на прибыль и иные аналогичные платежи

В налоговом учете сформирован убыток по итогам 2021 года.

3.9. Порядок формирования нераспределенной прибыли в 2021 году.

Расчет бухгалтерской прибыли за 2021 год представлен в таблице:

(в тыс. рублях)

Показатели для расчета	Сумма
1	2
Накопленная нераспределенная прибыль на начало отчетного периода	-
Резервный капитал общества	-
Убыток отчетного периода	(865)
Итого непокрытый убыток стр. 1370 бухгалтерского баланса	(865)

4. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

4.1. Информация о связанных сторонах Общества за период с 01.02.2021 года по 31.12.2021 года.

№ п.п.	Наименование связанной стороны	Характер отношений	Информация об операциях с ней (да, нет), характер сделки
1	2	3	4
1	Акционерное общество «Ипотечное агентство Югры»	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов. Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №1.
2	Дружинин Иван Владимирович – Генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры»	Лицо занимает должность единоличного исполнительного органа (генерального директора управляющей организации)	Нет.
3	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 45 дом 1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет.
4	Общество с ограниченной ответственностью «Усольцева дом 16»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет.
5	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 11Б дом 11»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет.
6	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 30 дом 15/1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет.
7	Общество с ограниченной ответственностью «Рябиновая дом 1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет.
8	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон Нефтяник»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет.
9	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет.
10	Общество с ограниченной ответственностью «Радужный 1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет.
11	Общество с ограниченной ответственностью «Коммерческие помещения Объездная дом 53»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет.
12	Акционерное общество «Югорское градостроительное агентство» (с 26.02.2021 – АО «ЮГС»)	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет. Общество является участником в доле капитала в отношении связанной стороны в сумме 113 578 001 рубль в период с 26.10.21-31.12.21 (100% доли участия в капитале).
13	Общество с ограниченной ответственностью «Сур 37 микрорайон»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет.
14	Общество с ограниченной ответственностью «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет.

15	Общество с ограниченной ответственностью «ХМ Ямская 12»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет.
16	Общество с ограниченной ответственностью «ХМ ул. Бориса Лосева»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет.
17	Общество с ограниченной ответственностью «НЮ 4 микрорайон»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет.
18	Общество с ограниченной ответственностью «НЮ микрорайон 11Б»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет.
19	Общество с ограниченной ответственностью «НВ квартал 21.1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет.
20	Акционерное общество «Югра-Актив»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет.
21	Акционерное общество «Югорская региональная электросетевая компания»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет.
22	Акционерное общество «Югорская энергетическая компания децентрализованной зоны»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет.
23	Акционерное общество «ЮТЭК-Региональные сети»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет.
24	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Югра Северо-Запад»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «НЮ 4 микрорайон»	Нет.

4.2. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2021 году между АО «Ипотечное агентство Югры» и Обществом:

Таблица 1

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	иное	сумма (тыс. руб)
Расходы, отраженные в составе себестоимости, в том числе:					140	
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 18.11.2021 года	ежемесячно по факту оказанных услуг	Ежемесячно	безналичный расчет	-	140

На конец отчетного периода по операциям с АО «Ипотечное агентство Югры» имеется:- остаток не погашенной текущей кредиторской задолженности в виде расходов по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 18.11.2021 года в размере 168 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. Кредиторская задолженность полностью погашена со стороны Общества 04.02.2022 года;

В отношении АО «Ипотечное агентство Югры» в отчетном периоде не создавалось резервов по сомнительной дебиторской задолженности, в виду отсутствия необходимости.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу.

В связи с тем, что управление производится в рамках договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа, заключенного с АО «Ипотечное агентство Югры», наемных работников, в том числе управленческого состава, в Обществе нет.

5. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Влияние изменения геополитической обстановки с 24 февраля 2022 года на деятельность Общества будет зависеть от будущего развития военной операции и её последствий:

- изменения валютного законодательства и курсов валют;
- повышения ключевой ставки Банка России до 20%;
- санкций.

В настоящее время оценка данного влияния с высокой степенью определенности не может быть проведена.

Генеральный директор
АО «Ипотечное агентство Югры»
управляющей организации

И.В. Дружинин

«24» марта 2022 года