

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО "Рябиновая дом 1" за 2021 год**

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

1. Информация об Обществе.

Общество с ограниченной ответственностью "Рябиновая дом 1" зарегистрировано 30 апреля 2014 года.

Местонахождение Организации на дату составления бухгалтерской отчетности: 628011 Ханты-Мансийский автономный округ – Югра г. Ханты-Мансийск ул. Ленина дом 42 офис 302.

Единственным учредителем ООО "Рябиновая дом 1" является АО «Ипотечное агентство Югры».

Численность работающих на отчетную дату составляет **0** человек.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила - **0** человек

Основной целью деятельности ООО "Рябиновая дом 1" является получение прибыли.

В соответствии с уставом основными видами деятельности Общества являются:

- Сдача внаем собственного жилого недвижимого имущества;
- Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества;
- Управление недвижимым имуществом;
- Управление эксплуатацией жилого фонда;
- Управление эксплуатацией нежилого фонда;
- осуществление других видов хозяйственной деятельности, не противоречащих законодательству России.

За отчетный период основным направлением деятельности Общества была сдача внаем собственного жилого недвижимого имущества, общей площадью 4 188,90 кв.м без учета лоджий и балконов. За 2021 год физическая загруженность жилых помещений наемного дома коммерческого использования составила 94%.

2. Информация об органах управления Общества.

Органами управления ООО "Рябиновая дом 1" являются:

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

3. Информация об уставном капитале.

Размер уставного капитала ООО "Рябиновая дом 1" – 156 350 000 рублей. На дату составления отчетности уставный капитал полностью оплачен посредством перечисления денежных средств.

4. Информация об аудиторе

На дату составления отчетности ООО «Микрорайон Нефтяник» не подлежит обязательному аудиту.

5. Информация о долях

По состоянию на 31.12.2021 года 100 % доли ООО «Рябиновая дом 1» принадлежат АО «Ипотечное агентство Югры».

**ГЛАВА №2
Пояснения по основным положениям учетной политики.**

1. Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется бухгалтерией АО «Ипотечное агентство Югры», в рамках заключенного договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организации.

1.1. Основные средства

Федеральный стандарт бухгалтерского учета [ФСБУ 6/2020](#) "Основные средства" применяется, начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (далее – инвестиционная недвижимость).

Срок полезного использования основных средств устанавливается комиссией в момент ввода в эксплуатацию, исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью,
- нормативно - правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом. Активы, стоимостью не более 100 000 рублей учитываются в составе МПЗ.

Переоценка отличных от инвестиционной недвижимости объектов основных средств производится по группе однородных объектов «Здания». Остальные группы однородных объектов основных средств отражаются в учете по первоначальной стоимости.

Переоценка производится один раз в год путем пересчета его первоначальной стоимости и суммы амортизации таким образом, чтобы балансовая стоимость объекта основных средств равнялась его справедливой стоимости.

Уровень существенности, при котором изменение справедливой стоимости объекта основных средств отражается в бухгалтерском учете, равен 3% и более.

Расчет уровня существенности производится путем нахождения разницы между первоначальной стоимостью и справедливой стоимостью объекта, определенной на отчетную дату, а в случае, если данный объект переоценивался ранее, то между предыдущей переоцененной стоимостью и справедливой стоимостью, определенной на отчетную дату, и отношения найденной разницы к первоначальной стоимости или предыдущей переоцененной стоимости соответственно.

Впоследствии накопленная дооценка списывается на нераспределенную прибыль организации единовременно при списании объекта основных средств, по которому была накоплена дооценка.

По состоянию на 31.12.2021 года оценку по инвестиционной недвижимости провела независимая организация ООО «Бюро по оценке имущества» (ИНН 8604010550, ОГРН 1028601259851). При оценке недвижимости применялся сравнительный подход.

Учет доходных вложений в материальные ценности.

Основные средства, приобретенные (поступившие) Обществом, для предоставления за плату во временное пользование отражаются в бухгалтерском учете по счету 03 «Доходные вложения в материальные ценности» по первоначальной стоимости исходя из фактически произведенных затрат на их приобретение, включая расходы на регистрационные действия, с последующей ежегодной переоценкой.

1.2. Материально-производственные запасы

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по себестоимости каждой единицы.

Стоимость материалов, приобретенных для предоставления комфортных условий проживания в жилых помещениях, сдаваемых в наем, списывается на счет учета затрат (сч.20) в момент передачи жилого помещения в наем. Моментом передачи жилого помещения в наем считается дата подписания акта приема-передачи жилого помещения между Наймодателем и Нанимателем.

1.3. Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с условиями признания активов.

Порядок списания (пропорционально количеству месяцев, либо календарных дней) устанавливается приказом генерального директора.

В случае если срок по расходам не определен или имеет неопределенный срок, то срок списания устанавливается приказом генерального директора.

Сумма дебиторской задолженности по договорам страхования на конец отчетного периода отражается в бухгалтерском балансе в составе прочих оборотных активов или внеоборотных активов в зависимости от периода, за который уплачены страховые взносы.

Расходы на программное обеспечение, лицензии и т.п. относятся к расходам будущих периодов и признаются в составе расходов равномерно, в течение срока действия договора.

В случае если срок по расходам не определен или имеет неопределенный срок, то срок списания устанавливается приказом генерального директора.

В бухгалтерском балансе остаток по счету 97 «Расходы будущих периодов» учитывается в составе прочих оборотных активов или внеоборотных активов в зависимости от срока полезного использования.

1.4. Незавершенное производство

Оценка «незавершенного производства» на конец отчетного периода производится по фактическим статьям затрат.

1.5. Доходы от обычных видов деятельности

К выручке от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

- доходы от сдачи в аренду жилых помещений;
- доходы от сдачи в аренду иного имущества;
- доходы от продажи продукции, товаров, работ и услуг, в том числе не имеющие системной основы (разовые сделки).

1.6. Порядок признания управленческих расходов

Управленческие расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и не списываются на счет 20 «Основное производство».

1.7. Порядок признания задолженности по полученным кредитам (займам).

Долгосрочная задолженность по полученным кредитам и займам не переводится в краткосрочную, при этом в составе бухгалтерской отчетности долгосрочная задолженность делится на краткосрочную (задолженность, исполнение обязательств по которой ожидаются в течение 12 месяцев начиная с отчетной даты) и долгосрочную (задолженность, исполнение обязательств по которой ожидается более чем через 12 месяцев начиная с отчетной даты).

Дополнительные расходы, связанные с выполнением обязательств по займам (кредитам) признаются в составе расходов единовременно (на дату возникновения дополнительных расходов).

Объект имущества на приобретение, сооружение и (или) изготовление которого требуется не менее шести месяцев и стоимостью не менее 100 миллионов рублей, является инвестиционным активом.

При приобретении объектов недвижимости под стоимостью объекта имущества для целей признания инвестиционного актива следует понимать затраты, связанные с приобретением всех объектов недвижимости в одном здании по одному договору долевого участия в строительстве (договору уступки прав по договору долевого участия в строительстве), которые в дальнейшем будут предназначены для использования одинаковым способом.

Срок на приобретение, сооружение и (или) изготовление объекта имущества для целей признания инвестиционного актива исчисляется с даты подписания договора (в том числе долевого участия в строительстве), по последнее число месяца, в котором должно быть завершено приобретение, сооружение и (или) изготовление объекта имущества. Датой завершения приобретения, сооружения и (или) изготовления объекта имущества является дата подписания акта приема-передачи объектов имущества (в том числе жилой недвижимости).

1.8 Оценочные обязательства

Оценочные обязательства по судебным искам.

Ежеквартально, по мере возникновения судебного разбирательства, в учете признаются оценочные обязательства.

Прочие оценочные обязательства создаются по мере их возникновения в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

1.9. Отчет о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные, высоколиквидные вложения легко обратимые в заранее известную сумму денежных средств, и подвергающиеся незначительному риску изменений в стоимости. К высоколиквидным вложениям относятся средства, вложенные во вклады, депозиты, банковские векселя и акции, котирующиеся на фондовом рынке, приобретенные для перепродажи в течение 3 месяцев. Легкообратимые вложениями – это вложения, которые могут быть обращены в денежные средства не позднее 1 месяца, с момента возникновения потребности Общества в денежных средствах.

Налог на прибыль, уплаченный в бюджеты всех уровней относится к текущей деятельности (п.12 ПБУ 23/2011). В случае если Общество, в соответствии главой 25 Налогового Кодекса Российской Федерации, формирует отдельно налоговую базу и можно определить уплаченную сумму налога по деятельности, которая относится к инвестиционной или финансовой деятельности, то налог отражается по той же деятельности. Если Общество не может точно определить налог, который относится к инвестиционной или финансовой деятельности, то вся сумма налога относится к текущей деятельности, в соответствии с п.12 ПБУ 23/2011.

В отчете о движении денежных средств, проценты, полученные по депозитным счетам, отражаются в составе текущей деятельности на отдельно выделенных строках.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде процентов и возврата основного долга по договорам займов, выданных юридическим лицам, отражаются в текущей деятельности на отдельно выделенных строках.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки по депозитным счетам, не относящиеся к денежным эквивалентам, (в том числе по депозитным счетам, открытым в рамках порядка работы по стимулированию предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья) отражаются свернуто в составе текущей деятельности на отдельно выделенных строках.

1.10. Резервы по сомнительным долгам

Начисление резерва по сомнительным долгам производится на основе результатов проведения инвентаризации дебиторской задолженности на 31.12 отчетного периода.

Восстановление резерва по сомнительным долгам Общество производит в случае:

- поступления оплаты от должника

Списание дебиторской задолженности производится за счет созданного ранее резерва по сомнительным долгам в следующих случаях:

- истек срок исковой давности;
- обязательство должника прекращено из-за невозможности его исполнения (ст.416 ГК РФ);
- обязательство должника прекращено на основании акта государственного органа (ст.417 ГК РФ);
- обязательство должника прекращено в связи с ликвидацией организации (должника) ст.419 ГК РФ;
- обязательство прекращено в связи со смертью должника и оно не может быть исполнено без его личного участия либо иным образом связано с личностью должника (п.1 ст.418 ГК РФ).

Резерв по сомнительным долгам начисляется индивидуально по каждому «Контрагенту» в разрезе договоров, имеющему остаток дебиторской задолженности на конец отчетного периода. Сумма резерва зависит от следующих факторов:

- срок возникновения задолженности
- погашение задолженности по отдельному договору, произведенное после отчетной даты до даты формирования резерва

Для расчета резерва по сомнительным долгам включается дебиторская задолженность с учетом сумм налога на добавленную стоимость, возникающая в результате:

- реализации товаров (работ, услуг), учитываемая на счете 62.01 «Расчеты с покупателями и подрядчиками»;
- выданных авансов поставщикам, учитываемая на счете 60.02 «авансы выданные».
- начисленных процентов по выданным займам, не обеспеченных залогом
- прочая дебиторская задолженность по сч.76
- договора новации

В случаях, когда срок погашения обязательств не установлен договором, срок исполнения обязательства считается:

- семь дней (ст.314 ГК РФ)

Общество не производит начисление резерва по сомнительным долгам на суммы дебиторской задолженности:

- обеспеченной залогом, поручительством, банковской гарантией;
- обеспеченной кредиторской задолженностью того же Контрагента;
- по операциям РЕПО с облигациями
- по договорам страхования

1.11. Налог на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н.

1. Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

2. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

3. Налоговая стоимость актива определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", как сумма, которая для целей налогообложения подлежит вычету из любых налогооблагаемых экономических выгод, которые будут поступать в организацию при возмещении балансовой стоимости этого актива. Если они не будут подлежать налогообложению, налоговая стоимость соответствующего актива считается равной его балансовой стоимости.

Налоговая стоимость обязательства определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", как его балансовая стоимость, уменьшенная на суммы, которые в будущих периодах будут подлежать вычету в налоговых целях в отношении данного обязательства. Если доходы получены авансом, налоговая стоимость возникшего в результате обязательства равна его балансовой стоимости за вычетом любой суммы соответствующего дохода, в которой он не будет облагаться налогом в будущих периодах.

1.12. Обеспечение обязательств и платежей полученные

Полученные поручительства отражаются в учете в разрезе видов обеспечений – залог, поручительство.

При обеспечении обязательств в виде поручительств отражается вид ответственности – субсидиарная, солидарная. При солидарном виде ответственности поручительство отражается

в общем объеме обязательств до момента их погашения по договору займа. Под общим объемом обязательств необходимо понимать обязательства по основной сумме долга и процентам, начисленным по ставке отраженной в договоре займа, на период с даты, следующей за датой выдачи займа по дату погашения займа включительно.

В случае, если по одному договору займа выдается несколько поручительств с солидарной ответственностью, то в учете отражается общая сумма обязательств за поручаемое лицо, с перечислением поручителей. Сумма поручительств, отраженная в регистрах бухгалтерского учета не может превышать общую сумму обязательств по договору займа.

Полученные поручительства списываются в бухгалтерском учете в момент погашения заемщиком всего объема обязательств по договору займа.

В случае погашения обязательств заемщика со стороны поручителя, сумма отраженного поручительства списывается в размере погашенного обязательства.

1.13. Уровень существенности.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 5%, если иное не установлено настоящей учетной политикой. Под итогом соответствующих данных понимается:

- в Бухгалтерском балансе — валюта баланса;
- в Отчете о прибылях и убытках — сумма доходов и сумма расходов организации;
- в Отчете о движении денежных средств — общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой).

1.14. Применение отчетных форм бухгалтерской отчетности

Применяются формы бухгалтерской отчетности, утвержденные приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций" в редакции приказа от 19.04.2019 N 61н.

ГЛАВА №3

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.

3.1. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2021 года 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	-	78	78
	2021	-	156	156
Авансы выданные	2020	-	2	2
	2021	-	-	-
Прочая дебиторская задолженность	2020	-	17	17
	2021	-	8	8

ИТОГО дебиторская задолженность (строка 1230 бухгалтерского баланса)	2020	-	97	97
	2021	-	164	164

*Строки «Расчеты с покупателями и заказчиками» и «Прочие дебиторы» отражены за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам. По состоянию на 31.12.2020 года остаток резерва по сомнительной задолженности составил 266 тыс. рублей. За 2021 год сумма начисленного резерва составила 13 тыс. рублей. В течение отчетного периода за счет резерва была дебиторская задолженность не списывалась. Восстановленная сумма резерва в 2021 году составила 130 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2021 года сумма остаток резерва по сомнительной задолженности составил – 149 тыс. рублей.

3.2. Денежные средства и их эквиваленты

Структура денежных средств по состоянию на 31 декабря 2021 года представлена остатками денежных средств и денежных эквивалентов на счетах в банке и кассе Общества:

(в тыс. рублях)		
Наименование банка	На 31.12.2020 года	На 31.12.2021 года
1	2	3
Ф-Л ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"	48	120
ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК	1 134	779
Денежные средства в кассах	-	-
Денежные средства в пути	46	36
Итого денежных средств	1 228	935
Краткосрочные депозитные вклады (со сроком возврата до 30 дней)	8 000	8 800
Итого денежных эквивалентов	8 000	8 800
ВСЕГО (стр. 1250 бухгалтерского баланса)	9 228	9 735

3.3. 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 156 350 тыс. руб., добавочный капитал (прирост стоимости внеоборотных активов по переоценке) 136 611 тыс. рублей, нераспределенную прибыль в размере 38 829 тыс. рублей.

3.4. Дивиденды

В 2021 году единственному участнику - АО «Ипотечное агентство Югры» были выплачены дивиденды в размере 11 548 тыс. рублей (основание – решение единственного участника ООО «Рябиновая дом 1» от 11.06.2021 года).

3.5. Кредиторская задолженность

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

(в тыс. рублях)				
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	-	181	181
	2021	-	262	262

Задолженность перед бюджетом по налогам и взносам по обязательному страхованию	2020	-	860	860
	2021	-	948	948
Авансы, полученные от покупателей	2020	-	3 516	3 516
	2021	-	2 646	2 646
Прочая задолженность	2020	-	6	6
	2021	-	-	-
ИТОГО кредиторская задолженность (стр. 1520 бухгалтерского баланса)	2020	-	4 563	4 563
	2021	-	3 856	3 856

3.6. Информация о забалансовых счетах учета

По состоянию на 31.12.2021 года на забалансовых счетах числятся:

- Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации (счет МЦ04) на сумму 13 226 тыс. рублей.

По состоянию на 31.12.2020 года на забалансовых счетах числятся:

- Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации (счет МЦ04) на сумму 13 446 тыс. рублей.

ГЛАВА №4 ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

4.1. Доходы по обычным видам деятельности

Информация о выручке от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), в соответствии с ПБУ 9/99 представлена следующим образом:

(в тыс.рублях)		
Наименование показателя	2020	2021
1	2	3
Выручка от сдачи в наем жилых помещений	25 058	24 493
Прочая реализация, не имеющая системной основы	1 044	1 031
ИТОГО (стр. 2110 отчета о финансовых результатах):	26 102	25 524

4.2. Расходы по обычным видам деятельности

Ниже представлена расшифровка себестоимости продаж и управленческих расходов по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат:

(в тыс.рублях)		
Элементы затрат	2020 год	2021 год
1	2	2
Восстановление имущества арендного фонда (включая замену бытовой техники и мебели)	559	71
Амортизация	4 341	-
Коммунальные расходы, электроэнергия, содержание помещения	521	998
Ремонт жилых помещений	-	-
Страхование имущества	197	196
Управление арендным домом	1 731	1 546
Имущественные налоги	-	-
Прочие расходы (юридические, маркетинговые, реклама, аудиторские, подготовка и переподготовка кадров, стоимость	209	351

программных продуктов и др.)		
ИТОГО (стр. 2120+2220 отчета о финансовых результатах):	7 558	3 162

4.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы включают следующие виды доходов:

(в тыс. рублях)		
Элементы доходов	2020 год	2021 год
1	2	3
Проценты, полученные по вкладам депозитам	151	319
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров	47	150
Доходы по судебным искам	-	-
Прочие доходы	9	11 302
ИТОГО (сумма строк 2320, 2340 отчета о финансовых результатах):	207	11 771

Прочие расходы включают следующие виды расходов:

(в тыс. рублях)		
Элементы расходов	2020 год	2021 год
1	2	3
Пени, штрафы, неустойки, в том числе за нарушение условий хозяйственных договоров	-	-
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	-	-
Комиссия банка	55	58
Расходы, возникшие в результате судебных решений	-	-
Резервы по сомнительным долгам	8	12
Проценты к уплате	4 247	4062
Прочие расходы	4	324
ИТОГО (стр. 2330+2350 отчета о финансовых результатах):	4 314	4 456

4.4. Учет расчетов по налогу на прибыль

В отчетном периоде чистая прибыль (стр. 2400 отчета о финансовых результатах) составила 23 663 тыс. рублей.

Налог на прибыль за 2021 год, рассчитанный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, составил 3 152 тыс. 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 расход (УР) по налогу на прибыль в 2021 году составил 5 932 тыс. рублей и постоянный налоговый расход (доход) составил 67 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.

4.5. Отложенные налоговые активы (ОНА)

За 2021 год признано отложенных налоговых активов (ОНА) на сумму 0,00 рублей, списано на сумму 23 тыс. рублей.

4.6. Отложенные налоговые обязательства (ОНО)

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

В 2021 году начислено отложенных налоговых обязательств на сумму 8 236 тыс. рублей. Сумма погашенных налоговых обязательств за отчетный период составила 0,00.рублей.

4.7. 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 67 тыс. рублей;

Постоянные налоговые активы начислены:

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

4.8. Порядок формирования нераспределенной прибыли (убытка) 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	26 714
Выплаченные дивиденды Акционеру	(11 548)
Корректировки за счет чистой прибыли прошлых лет	-
Чистая прибыль отчетного периода	23 663
Итого нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) стр. 1370 бухгалтерского баланса	38 829

ГЛАВА №5 ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

5.1. Информация о связанных сторонах Общества за период с 01.01.2021 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. (информация отражена в таблице 1)
2	Дружинин Иван Владимирович – Генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры»	Лицо является единоличным исполнительным органом акционерного общества	Нет
3	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 11Б дом 11»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет
4	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит	Нет

	30 дом 15/1»	ООО «Рябиновая дом 1»	
5	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 45 дом 1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет
6	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон Нефтяник»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет
7	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет
8	Общество с ограниченной ответственностью «Усольцева дом 16»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет
9	Общество с ограниченной ответственностью «Радужный 1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет
10	Общество с ограниченной ответственностью «Коммерческие помещения Обьездная дом 53»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет
11	Акционерное общество «Югорское градостроительное агентство» (с 26.02.2021 – АО «ЮГС»)	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет
12	Общество с ограниченной ответственностью «Сур 37 микрорайон»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет
13	Общество с ограниченной ответственностью «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет
14	Общество с ограниченной ответственностью «ХМ Ямская 12»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет
15	Общество с ограниченной ответственностью «ХМ ул. Бориса Лосева»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет
16	Общество с ограниченной ответственностью «НЮ 4 микрорайон»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет
17	Общество с ограниченной ответственностью «НЮ микрорайон 11Б»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет
18	Общество с ограниченной ответственностью «НВ квартал 21.1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет
19	Акционерное общество «Югра-Актив»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет
20	Акционерное общество «Югорская региональная электросетевая компания»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет
21	Акционерное общество «Югорская энергетическая компания децентрализованной зоны»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет
22	Акционерное общество «ЮТЭК-Региональные сети»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет
23	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Югра Северо-Запад»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Рябиновая дом 1»	Нет

5.2. 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 расчете в	иное	сумма (тыс. руб)
Расходы, отраженные в составе себестоимости, в том числе						4 990
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.04.2014 года	ежемесячно по факту оказанных услуг	Ежемесячно	безналичный расчет	-	928
Проценты к уплате	Договор займа № 4356/75 от 23.05.18	7,25% годовых	Ежемесячно	Безналичный расчет	-	4 062
Дивиденды, выплаченные за счет прибыли 2020 года:						11 548
В 2018 году Обществом по договору от 23.05.2018 года №4356/75 был получен процентный заем от АО «Ипотечное агентство Югры» под залог жилого недвижимого имущества. При этом на отчетную дату и на дату составления бухгалтерской отчетности государственная регистрация ипотеки, как обременения имущества не произведена. В соответствии с п.1 ст.339.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации залог возникает с момента государственной регистрации, в связи с чем, по состоянию на 31.12.2021 года и на дату составления бухгалтерской отчетности в составе обеспечений выданных, залог указанного имущества не отражен. Остаток задолженности по договору займа на 31.12.2021 года составляет 54 595 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая (до 31.12.2022 года) – 2 846 тыс. рублей. За 2021 год ООО «Рябиновая дом 1» не допускало просрочки платежей по договору займа.						
Обеспечение платежей выданные – нет						
Обеспечение платежей полученные - нет						

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 22.04.2014 года в размере 77,3 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. Кредиторская задолженность полностью погашена со стороны Общества 14.01.2022 года.

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

В 2021 году в отношении АО «Ипотечное агентство Югры» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2021 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

5.3. 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.

ГЛАВА № 6

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