

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	-
	5170	за 2020г.	-	-		-
в том числе:						
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2021г.	-	-		-
	5171	за 2020г.	-	-		-
в том числе:	5180	за 2021г.	-	-		-
	5190	за 2020г.	-	-		-
	5181	за 2021г.	-	-		-
	5191	за 2020г.	-	-		-



Руководитель (подпись) Ланцов Сергей Николаевич
(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	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	5240	за 2021г.	-	-	-	-	
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2021г.	-	-	-	-	
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	
10 01 09 02 00 Прочие затраты Блок 9.2							

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	
	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-
	5270	-
в том числе:	5271	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	267 872	358 191	11 329
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель (подпись) Матанцов Сергей Николаевич
(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель (подпись) Нанцов Сергей Николаевич
 (подпись) (фривка подписи)

10 марта 2022 г.

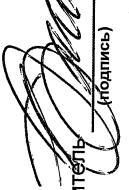
4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
														выбыло
Запасы - всего	5400	за 2021г.	1 971 531	-	1 971 531	3 197 167	(3 064 829)	-	X	2 103 869	-	-	2 103 869	
	5420	за 2020г.	869 480	-	869 480	2 461 259	(1 359 208)	-	X	1 971 531	-	-	1 971 531	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	-	-	-	17	(17)	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2021г.	671 123	-	671 123	1 044 008	(676 134)	-	3 893	1 038 997	-	-	1 038 997	
	5422	за 2020г.	-	-	-	671 123	-	-	-	671 123	-	-	671 123	
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	3	-	3	12	(15)	-	-	1	-	-	1	
	5426	за 2020г.	3	-	3	14	(14)	-	-	3	-	-	3	
Затраты в незавершенном строительстве	5507	за 2021г.	1 300 404	-	1 300 404	2 153 147	(2 388 680)	-	15 184	1 064 871	-	-	1 064 871	
	5527	за 2020г.	869 477	-	869 477	1 790 105	(1 359 177)	-	-	1 300 404	-	-	1 300 404	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	1 030 749	1 688 781	413 769
	5446	-	-	-

Руководитель (подпись)  **Данилов Сергей Николаевич**
 (подпись) **Данилов Сергей Николаевич**
 ООО «Специализированный застройщик «Кристалл»»
 ОГРН 5027865900000



10 марта 2022 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгов в краткосрочную задолженность				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	79 848	-	5 683	-	(74 235)	-	-	-	-	-	11 295	-
	5521	за 2020г.	42 588	-	55 385	-	(18 125)	-	-	-	-	-	79 848	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	48 068	-	5 616	-	(42 455)	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	42 588	-	23 605	-	(18 125)	-	-	-	-	-	11 229	-
Прочая	5504	за 2021г.	31 780	-	66	-	(31 780)	-	-	-	-	-	48 068	-
	5524	за 2020г.	-	-	31 780	-	-	-	-	-	-	-	66	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31 780	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
	5510	за 2021г.	904 772	-	1 541 292	750	(792 169)	-	-	-	-	-	1 654 646	-
5530	за 2020г.	285 112	-	786 156	-	(98 572)	-	-	-	-	-	904 772	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	9	-	91 384	-	(6)	-	-	-	-	-	91 386	-
	5531	за 2020г.	20	-	-	-	(12)	-	-	-	-	-	9	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	119 836	-	122	-	(81 419)	-	-	-	-	-	38 539	-
	5532	за 2020г.	217 149	-	1 247	-	(98 560)	-	-	-	-	-	119 836	-
Прочая	5513	за 2021г.	96 874	-	105 114	750	(22 690)	-	-	-	-	-	180 048	-
	5533	за 2020г.	67 943	-	96 854	-	-	-	-	-	-	-	96 874	-
Задолженность по построенным в рамках ДДУ объектам, не переданным дольщикам	5514	за 2021г.	688 054	-	1 344 672	-	(688 054)	-	-	-	-	-	1 344 672	-
	5534	за 2020г.	-	-	688 054	-	-	-	-	-	-	-	688 054	-
Итого	5500	за 2021г.	984 620	-	1 546 975	750	(866 404)	-	-	-	X	-	1 665 941	-
	5520	за 2020г.	327 700	-	841 541	-	(116 697)	-	-	-	X	-	984 620	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	1 264	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долгосрочной дебиторской задолженности	перевод из кредиторской дебиторской задолженности	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	1 526 817	3 010 866	38 064	(2 986 947)	-	-	-	1 588 799
	5571	за 2020г.	628 765	1 789 175	23 291	(915 839)	-	1 426	-	1 526 817
в том числе:										
кредиты	5552	за 2021г.	817 047	3 010 866	26 785	(2 485 365)	-	-	-	1 369 333
	5572	за 2020г.	120 971	1 611 916	-	(915 839)	-	-	-	817 047
займы	5553	за 2021г.	603 289	-	11 279	(440 156)	-	-	-	174 412
	5573	за 2020г.	402 739	177 259	23 291	-	-	-	-	603 289
прочая	5554	за 2021г.	106 481	-	-	(61 426)	-	-	-	45 055
	5574	за 2020г.	105 055	-	-	-	-	1 426	-	106 481
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	1 161 679	1 810 694	100	(1 121 603)	-	-	-	1 852 297
	5580	за 2020г.	22 864	1 053 844	27 249	(27 761)	-	(1 426)	86 910	1 161 679
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	71 168	58 572	-	(53 267)	-	-	-	76 472
	5581	за 2020г.	19 950	51 409	-	(191)	-	-	-	71 168
авансы полученные	5562	за 2021г.	123 703	91 827	-	(123 703)	-	-	-	91 827
	5582	за 2020г.	-	123 703	-	-	-	-	-	123 703
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5583	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	177	-	-	(27 426)	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2021г.	102 034	2 343	100	(72 474)	-	-	-	-
	5586	за 2020г.	2 737	13 957	-	(144)	-	(1 426)	86 910	33 429
расчеты по договорам долевого участия	5567	за 2021г.	864 775	1 657 953	-	(872 159)	-	-	X	1 650 569
	5587	за 2020г.	-	864 775	-	-	-	-	X	864 775
Итого	5550	за 2021г.	2 688 496	4 821 560	38 164	(4 108 550)	-	X	-	3 441 096
	5570	за 2020г.	651 629	2 843 019	50 540	(943 600)	-	X	86 910	2 688 496

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	100 693	14 592
Итого по элементам	5660	100 693	14 592
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	100 693	14 592

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

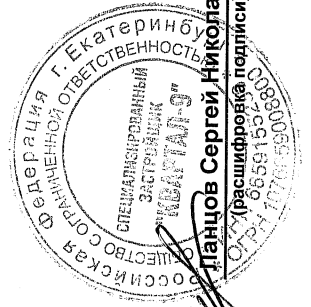


Руководитель  (подпись)
Данцов Сергей Николаевич
 (расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Руководитель Данцов Сергей Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	7 497 579	4 922 773	1 793 397
средства дольщиков на счета эскроу	5811	564 688	5 645	-
выданные залоговые обеспечения	5812	4 717 061	4 917 128	1 793 397
обеспечения перед участниками долевого строительства	5813	2 215 830	872 246	-

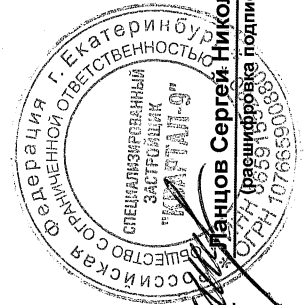



 Руководитель (подпись) **Ланцов Сергей Николаевич**
 (расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.
		На начало года	Получено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-
в том числе:				
на текущие расходы	5901	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего				
в том числе:				
		за 2021г.	Возвращено за год	На конец года
		за 2020г.		
	5910	-	-	-
	5920	-	-	-
	5911	-	-	-
	5921	-	-	-



Руководитель (подпись) М.И. Манцов Манцов Сергей Николаевич
 (расшифровка подписи) ОГРН 50559134683 ОПН 107668900

10 марта 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КВАРТАЛ-9»
(ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КВАРТАЛ-9»)

ОГРН 1076659008800 ИНН 6659155230 КПП 665801001

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2021 год

1. Информация об организации

1.1. Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КВАРТАЛ-9».

1.2. Юридический адрес: 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, пр-кт. Ленина, дом № 5, корпус Л

1.3. Фактический (почтовый) адрес: 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, пр-кт. Ленина, дом № 5, корпус Л

1.4. Дата государственной регистрации: 24 мая 2007 года, основной государственный регистрационный номер 1076659008800

1.5. Органы управления Обществом:

- Общее собрание участников

- Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор.

Полномочия единоличного исполнительного органа исполняет управляющая компания Акционерное общество Специализированный застройщик «Региональная Строительная Группа - Академическое» (ОГРН 1086658031052, ИНН 6658328507, КПП 665801001) в соответствии с договором от 01.10.2018, 01.10.2021.

1.6. Уставный капитал организации на 31 декабря 2021г. составляет 611 199 000 (шестьсот одиннадцать миллионов сто девяносто девять тысяч) рублей.

Доля в уставном капитале оплачена полностью.

1.7. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.8. Организация подлежит обязательному аудиту, так как подпадает под критерии, установленные статьей 5 Закона от 30 декабря 2008г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

1.9. Основными видами деятельности являются:

68.3 Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

68.1 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

68.2 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Общество является специализированным застройщиком, осуществляющим строительство объектов недвижимости района «Академический» по договорам долевого участия в строительстве согласно Федеральному закону от 30.12.2004 №214-ФЗ. Масштаб Проекта не позволяет обеспечить его одновременную реализацию. В рамках Проекта «Академический» планируется поэтапная застройка района, в том числе, застройка блоков 9.2, 9.5 и 9.6 планировочного Квартала 9. Проект планировки утвержден Постановлением Администрации города Екатеринбурга №1831 от 10.07.2015 «О внесении изменений в постановление Администрации города Екатеринбурга 894 от 13.04.2015г. «Об утверждении новой редакции проекта планировки и проекта межевания территории 9-го, 10-го и 34-го кварталов района «Академический».

Жилой квартал № 9 расположен в границах улиц: Академика Сахарова, Амундсена, р. Патрушихи, Чкалова. Проектной документацией предусматривается строительство на отведённых участках блоков 9.2, 9.5, 9.6 комплекса многоэтажных жилых зданий.

В связи с тем, что жилые дома 9.5.1, 9.5.2, 9.6.1, 9.6.2 расположены внутри территории квартала, на первых этажах жилых секций расположены жилые помещения.

В проектируемых блоках предусмотрено строительство подземных автостоянок – 9.2.01, 9.5.01, 9.6.01, предназначенных для хранения автомобилей, принадлежащих жителям квартала. Подземное пространство используется под всей территорией блоков.

Получены разрешения на строительство RU66302000-709-2017 от 07.09.2017 (с изменениями №1 от 22.10.2018г.), RU66302000-704-2017 от 06.09.2017 (с изменениями, внесенными приказом от 07.11.2018г. №576-П), RU66302000-701-2017 от 04.09.2017 (с изменениями №1 от 22.10.2018г.).

Объемы застройки согласно положительному заключению гос. экспертизы и ориентировочные сроки ввода объектов

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Срок ввода
Блок 9.2	32 540,29	
строение 9.2.1 жилые помещения	26 735,77	30.03.2021
строение 9.2.1 нежилые помещения	1 440,52	30.03.2021
паркинг 9.2.01	4 364,00	30.03.2021
Блок 9.5	42 108,80	
строение 9.5.1 жилые помещения	18 813,80	30.07.2023
строение 9.5.2 жилые помещения	17 822,00	30.12.2023
паркинг 9.5.01	5 473,00	30.12.2023
Блок 9.6	43 278,65	
строение 9.6.1 жилые помещения	18 179,53	30.12.2021
строение 9.6.2 жилые помещения	20 014,12	30.07.2022
паркинг 9.6.01	5 085,00	30.07.2022

По состоянию на 31.12.2021 закончены строительством и введены в эксплуатацию Блок 9.2 – 17 пусковой комплекс шестисекционный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и Блок 9.6 – 2 этап строительства, шестисекционный жилой дом переменной этажности (№ 9.6.1 по ПЗУ).

Ввод недвижимости в 2021 году составил: 36 966 кв.м. – площадь жилых помещений, 6 205 кв.м. - площадь подземных паркингов на 367 машиномест.

2. Основные положения учетной политики

Учетная политика Общества сформирована на основании законодательных, нормативных актов и положений, входящих в систему нормативного регулирования бухгалтерского учета в РФ.

Изменения в Учетную политику в отчетном году были внесены в связи вступлением в силу ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта отражаются Обществом перспективно.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости их приобретения. Общество установило метод оценки производственных запасов (сырья, материалов и т.п.) при отпуске их в производство и прочем выбытии по средней себестоимости за единицу.

Учет затрат на строительство объектов, которые не предназначены для использования Обществом в качестве объектов основных средств ведется на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» по каждому объекту обособленно. При этом указанные расходы

квалифицируются как вложения в оборотные активы. В бухгалтерском балансе такие расходы учитываются в составе запасов. Учет затрат на строительство объектов ведется по фактическим затратам, нарастающим итогом с начала строительства, до момента ввода строительного объекта в эксплуатацию.

Аналитический учет расходов на строительство объектов, предназначенных на продажу, в том числе объектов жилищного строительства, ведется в разрезе:

- прямых затрат по каждому строящемуся объекту (дому);
- общих затрат, приходящихся на каждый блок.

Управленческие и общехозяйственные расходы ежемесячно списываются в полном объеме на счет учета затрат 90.08 «Управленческие расходы».

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства (инвестором).

Общество, начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год, применяет Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02 с учетом изменений, внесенных Приказом Минфина России от 20.11.2018 № 236н. Величину текущего налога на прибыль Общество определяет на основе налоговой декларации по налогу на прибыль, определенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. Величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Расчет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств ведется балансовым методом. Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

Общество отражает в составе денежных средств и денежных эквивалентов остатки денежных средств на расчетных счетах.

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) общество отражает без учета НДС.

В Отчете о движении денежных средств свернуто отражаются суммы НДС:

- полученные в составе поступлений от покупателей (заказчиков);
- перечисленные в составе платежей поставщикам (подрядчикам);
- уплаченные в бюджетную систему РФ;
- возвращенные из бюджета.

3. Информация о связанных сторонах

Сведения о взаимозависимых и аффилированных лицах:

№	Связанные стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества,	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны,
				%	%
Основное хозяйственное общество					
1	АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое»	620014, Свердловская обл, г.Екатеринбург, пр-кт Ленина, д. 5, к. Л, офис 301	Лицо имеет право распоряжаться более чем 50% уставного капитала Общества	100%	-
Контролирующее хозяйственное общество					
1	2 Юридических лица	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 50% уставного капитала	-	-

№	Связанные стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества,	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны,
				%	%
			Общества		
2	2 Юридических лица	Кипр	Лицо косвенно владеет более чем 50% уставного капитала Общества	-	-
Бенефициарные владельцы					
1	Физическое лицо	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества	-	-
2	Голубицкий Вениамин Максович	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества	-	-
Основной управленческий персонал					
1	АО Специализированный застройщик «РСГ-АКАДЕМИЧЕСКОЕ»	Россия	Управляющая компания	-	-
2	Ланцов С.Н.	Россия	Лицо, осуществляющее полномочия Единоличного исполнительного органа Общества - Генеральный директор Управляющей компании	-	-
3	Зуев Н.Г.	Россия	Лицо, осуществлявшее полномочия Единоличного исполнительного органа Общества - Генеральный директор Управляющей компании	-	-
4	11 Физических лиц	Россия	Лица, являющиеся членами Совета директоров Управляющей компании	-	-
Другие связанные стороны					
1	33 Юридических лица	Россия	Общество и юридические лица контролируются одним и тем же юридическим лицом	-	-
2	2 Юридических лица	Кипр	Общество и юридические лица контролируются одним и тем же юридическим лицом	-	-
3	3 Юридических лица	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества	-	-
4	1 Юридическое лицо	Кипр	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества	-	-

Операции по видам со связанными сторонами за 2021 и 2020 годы

Наименование	2021 год	2020 год
Получение займов	-	177 259
АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое»	-	177 259
Погашение займов	413 654	-
АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое»	413 654	-
Начисление процентов к уплате	11 279	23 291
АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое»	11 279	23 291
Услуги полученные	163 078	91 642
АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое»	33 379	13 062
Контролирующее хозяйственное общество	14 558	7 600
Другие связанные стороны	115 141	70 980
Услуги предоставленные	531 516	-
АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое»	531 516	-

Незавершенные операции со связанными сторонами

Наименование	31.12.2021	Срок погашения	31.12.2020	Срок погашения	Форма расчетов
Дебиторская задолженность	195 870	-	36 022	-	-
АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое»	91 360	2022 г.	-	-	денежная
Другие связанные стороны	104 510	2022 г.	36 022	2021-2022 г.	денежная
Кредиторская задолженность	123 444	-	165 169	-	-
Контролирующее хозяйственное общество	1 961	2022г.	2 080	2021 г.	денежная
АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое»	51 250	2022-2024 г.	133 364	2021-2024г.	денежная
Другие связанные стороны	70 233	2022 г.	29 725	2021 г.	денежная
Задолженность по займам полученным	174 411	-	603 289	-	-
АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое»	174 411	2024г.	603 289	2024 г.	денежная

4. Финансово-хозяйственная деятельность организации.

По итогам отчетного периода по результатам финансово-хозяйственной деятельности Обществом получена прибыль в размере 133 646 тыс. руб.

На финансовый результат общества в 2021 году существенное влияние оказали следующие показатели:

(тыс. руб.)

Показатель	2021 год	2020 год
выручка от основной деятельности	1 080 394	86
аренда земельных участков	457	86
услуги Застройщика	182 989	
реализация жилой недвижимости	788 218	
реализация коммерческой недвижимости	92 484	
реализация паркингов (машиномест)	16 246	
прочие доходы:	3 428	
процентные поступления на остаток по р/сч	2 678	
штрафы и пени по договорам	750	-
себестоимость продаж	687 641	
аренда земельных участков	1 447	
реализация жилой недвижимости	589 347	
реализация коммерческой недвижимости	59 186	
реализация паркингов (машиномест)	37 661	
управленческие расходы:	21 180	468
расходы на аренду	15	9
вознаграждение по агентским договорам	25	31
обязательный аудит	215	200
услуги по управлению	20 820	100
услуги по бухгалтерскому обслуживанию	58	49
приобретение программных продуктов, лицензий	15	16
услуги по обработке документации	22	38
прочие управленческие	10	25
коммерческие расходы:	68 006	14 124
размещение рекламы	1 180	284
услуги регистраторов	1 709	735
расходы по привлечению клиентов	15 196	12 935
предоставление неисключительных прав использования ТЗ	48 076	30
вознаграждение по агентским договорам	56	19
прочие коммерческие расходы	1 789	121
прочие расходы:	149 861	67 362
проценты к уплате по займам, кредитам	120 595	54 200
госпошлина, прочие налоги и сборы	13 227	4

Показатель	2021 год	2020 год
комиссии банка	9 804	12 889
штрафы по налогам и сборам, админ.наруш	100	-
дополнительные расходы по займам (кредитам)	6 135	269

5. Учет расчетов по налогу на прибыль

Показатель	2021 год	2020 год
Прибыль (убыток) до налогообложения	157 134	(81 868)
Отложенный налоговый актив на начало периода	19 802	3 428
Отложенное налоговое обязательство на начало периода	68 414	68 414
Отложенный налоговый актив на конец периода	5 357	19 802
Отложенное налоговое обязательство на конец периода	52 554	68 414
Отложенный налог за отчетный период	1 415	16 373
Текущий налог на прибыль	(24 903)	-
Чистая прибыль (убыток)	133 646	(65 494)

Информация о возникших (погашенных) временных разницах, повлиявших на формирование отложенного налога на прибыль

тыс.руб.

Наименование	Возникло		Погашено	
	Сумма разницы	ОНА/ОНО	Сумма разницы	ОНА/ОНО
Вычитаемые временные разницы	26 785	5 357	99 013	19 802
<i>по расходам будущих периодов</i>			99 013	19 802
<i>по прочим расходам</i>	26 785	5 357		
Налогооблагаемые временные разницы	138 891	27 778	218 192	43 638
<i>- по внеоборотным активам</i>	84 877	16 975	180 581	36 116
<i>- по готовой продукции</i>	54 014	10 803	37 611	7 522

Признание ОНА в отчетном периоде связано с начислением в бухгалтерском учете процентов по кредитным линиям с использованием эскроу счетов.

Уменьшение (погашение) ОНА в 2021 году связано со списанием убытков прошлых лет, уменьшающих налоговую базу отчетного периода.

Признание/погашение ОНО в отчетном периоде связано с разными способами учета расходов в бухгалтерском и налоговом учетах при формировании стоимости строительной продукции.

Отложенный налог на прибыль за отчетный период равен 1 415 тыс.руб. (5 357 тыс.руб – 19 802 тыс.руб. + 43 638 тыс.руб. – 27 778 тыс.руб.).

6. Дополнительная информация.

№ п /п	Показатель	2021 год, тыс. руб.	2020 год, тыс. руб.	2019 год, тыс. руб.
1	Среднесписочная численность сотрудников, чел.	-	-	-
2	Среднемесячная заработная плата сотрудников, руб.	-	-	-
3	Затраты на оплату труда, руб.	-	-	-
4	Основные средства на балансе общества	-	-	-
5	Стоимость чистых активов общества	596 800	463 154	528 648

По состоянию на 31.12.2021, 31.12.2020 и 31.12.2019 величина чистых активов Общества меньше величины уставного капитала на 14 399 тыс. руб., 148 045 тыс. руб. и 82 550 тыс. руб. соответственно. Общество не планирует прекращать деятельность, реорганизацию, продажу имущественного комплекса (предприятия) или его части, а также отказываться от продолжения части деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты и далее. Общество намерено продолжать деятельность в качестве специализированного застройщика. В результате реализации жилых и нежилых помещений в построенных объектах как по договорам долевого участия, так и по договорам купли-продажи планируется получить прибыль в достаточном размере для покрытия расходов, которые Общество несет в течение периода строительства

В отчетном году Обществом получены в аренду следующие объекты основных средств:

Объект	На 31.12.2021, тыс. руб.	На 31.12.2020, тыс. руб.
Зем.участок 1	-	90 324
Зем.участок 2	142 638	142 638
Зем.участок 3	125 229	125 229
часть нежилого помещения №19, расположенного на 3 этаже здания по адресу г. Екатеринбург, пр. Ленина, 5л (субаренда)	5	5

Земельные участки отражены по кадастровой стоимости.

В течение отчетного периода бухгалтерский учет в Обществе велся в соответствии с требованиями Закона «О бухгалтерском учете», Положений по бухгалтерскому учету, Плана счетов и инструкции по его применению, Положения о документах и документообороте в бухгалтерском учете, Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, Приказа «О формах бухгалтерской отчетности организаций» и других нормативных актов. Бухгалтерская отчетность за 2021 год сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Существенные ошибки за предыдущий год и предшествующие отчетные периоды, исходя из установленного Обществом уровня существенности, отсутствуют.

Событий, свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность, не происходило.

Сведения о полученных Обществом кредитах и займах

(тыс. руб.)

Контрагент	Договор	Срок погашения	Сумма начисленных процентов за 2021 год	Сумма задолженности на 31.12.2021		Сумма заемных средств, недополученная по сравнению с условиями договора, по состоянию на 31.12.2021
				По основному долгу	По процентам	
ПАО «СБЕРБАНК»	Договор НКЛ №80420 от 27.01.2021	27.01.2024	26 785	1 001 721	26 785	935 279
ПАО «СБЕРБАНК»	Договор НКЛ № 80402 от 30.06.2020	30.06.2023	77 468	340 827	0	0
Акционерное общество Специализированный застройщик «Региональная Строительная Группа – Академическое»	Договор займа № 11/20 от 25.06.2020	31.12.2024	579	11 586	810	393 557
	Договор займа № 30/19 от 21.11.2019	31.12.2024	862	0	0	79 435
	Договор займа № А 13-689 от 26.07.2013	31.12.2024	4 539	88 247	15 440	6070
	Договор займа №4/19 от 18.06.2019	31.12.2024	2 396	0	0	3 594
	Договор займа № 37/20 от 30.11.2020	31.12.2024	2 903	55 302	3 026	244 698
Итого			115 532	1 497 683	46 061	1 662 633

Сумма начисленных за отчетный период процентов по займам в полном объеме учтена в составе прочих расходов Общества.

Общество обеспечивает обязательства по кредитным договорам выданными залогами:

тыс.руб.

Залогодержатель	Договор	Залоговая стоимость, тыс.руб.	Предмет залога
Кредитная организация ПАО Сбербанк (КПП 773601001)	Договор залога 82020 от 27.01.2021 (НКЛ 80420)	174 606	недвижимое имущество, право собственности на которое возникнет в будущем в многоэтажном жилом здании 9.5 в планировочном районе «Академический»
	Договор залога № 81946 от 30.06.2020 (НКЛ 80402)	81 526	ОНС с к.н. 66:41:0404016:3170, право аренды зу по Договору Т-31 - 77465000
	Договор залога № 82017 от 27.01.2021 (НКЛ 80420)	92 296	ОНС с к.н. 66:41:0404016:3168, право аренды зу по Договору Т-29 - 88234000
	Договор залога № 82018 от 27.01.2021 (НКЛ 80420)	2 069 662	имущественные права

Залогодержатель	Договор	Залоговая стоимость, тыс.руб.	Предмет залога
	Договор залога имущ.прав № 81947 от 30.06.2020 (НКЛ 80402)	2 123 102	недвижимое имущество, право собственности на которое возникнет в будущем в многоэтажном жилом здании 9.6.1, 9.6.2 и подземной автостоянке 9.6.01, 9.6.04
	Договор залога имущ.прав № 81949 от 30.06.2020 (НКЛ 80402)	175 869	имущественные права
	Итого	4 717 061	

Краткосрочные и долгосрочные оценочные обязательства Общества по состоянию на 31.12.2021 г. отсутствуют.

В отчетном периоде Общество не создавало резерв по сомнительным долгам, поскольку отсутствует дебиторская задолженность, которую можно считать сомнительной. У Общества есть уверенность в платежеспособности дебитора, с ним существуют долгосрочные деловые отношения.

Общество не ведет совместную деятельность с другими организациями и не имеет заключенных (действующих) договоров, условиями которых устанавливается распределение между участниками обязанностей по финансовой или иной совместно осуществляемой деятельности с целью получения экономических выгод или дохода.

После окончания 2021 финансового года в результате произошедших внешнеполитических событий в феврале-марте 2022 года, объявлен новый ряд экономических санкции в целом в отношении Российской Федерации.

Данное событие привело к увеличению экономической и геополитической неопределенности, в том числе к увеличению волатильности на рынках капитала, значительному падению курса российского рубля, повышению ключевой ставки Центральным Банком Российской Федерации с 28 февраля 2022 года до 20%.

Руководство Общества считает, что данные события являются некорректирующими событиями после отчетной даты. В сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут повлиять на текущие условия, в каких функционирует Общество, руководство не имеет возможности. Данные обстоятельства, по мнению руководства, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Однако данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства.

В настоящее время руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации и будет предпринимать все необходимые и возможные меры для смягчения последствий, возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

Распространение коронавируса COVID-19 не оказало существенного влияния на отчетность за 2021 год, корректировки в годовую бухгалтерскую отчетность Обществом вноситься не будут. Эффект возможного воздействия распространения коронавируса на будущие финансовые результаты и финансовое положение Общества оценивается как незначительный, сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность не возникают.

Сумма уплаченных Обществом налогов и иных платежей и сборов в бюджет за отчетный год составила 69 733 тыс. руб.

Сведения о задолженности Общества по уплате налогов и иных платежей, и сборов: задолженности по платежам в бюджет на 31.12.2021 Общество не имеет.

В 2021 году взносы во внебюджетные фонды не перечислялись.
В течение отчетного года нарушений при расчете и уплате налогов, платежей и сборов, а также в бухгалтерском учете не выявлено.

Генеральный директор
Управляющей компании

10 марта 2022г.



С.Н.Ланцов