

**ООО «Специализированный застройщик Ю-Инвест»**

141401, МО, г. Химки, ул. Озёрная, строение 1

Тел. 8 (499) 707-77-80

ИНН 7709862944, ОГРН 1107746810412

**ПОЯСНЕНИЯ  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах****за 2021 год**

Организация ООО «Специализированный застройщик Ю-Инвест»  
Идентификационный номер налогоплательщика 7709862944  
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью  
Единица измерения: тыс. руб.  
Местонахождение (адрес) 141401, Московская обл., г.Химки, Озерная ул., строение 1

**1. Общие сведения об организации**

Полное наименование организации	Общество с Ограниченной Ответственностью «Специализированный застройщик Ю-Инвест»
Филиалы и обособленные подразделения организации	отсутствуют
Основные виды деятельности	Функции Заказчика-Застройщика при строительстве жилого комплекса
Свидетельства (лицензии), разрешения на основные виды деятельности	Свидетельство №С-217-50-0528-50-240117 от 24.01.2017, начало действия с 24.01.2017, Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия, выдано члену СРО «Межрегиональный альянс строителей»
Среднегодовая численность работающих за отчетный период	4 чел.
Численность работающих на конец отчетного периода	9 чел
Уставный капитал по состоянию на 31.12.2017	99 660 тыс.руб.
Участники организации	100% ООО «М-Инвест»
Наименование Исполнительного органа	Управляющая организация ООО «М-Инвест» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 25.06.2020г.
Представитель Исполнительного органа:	Щерба Денис Вячеславович
Главный бухгалтер	Баранова Наталия Сергеевна

## 2. Основа составления бухгалтерской отчетности

Отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности из Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного Минфином РФ, и состоит из Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах, Отчета об изменениях капитала, Отчета о движении денежных средств и настоящих пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Активы и обязательства оцениваются в отчетности по фактическим затратам, за исключением активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение стоимости (обесценение).

## 3. Прочие внеоборотные активы и информация об инвестиционной деятельности Общества

Реализация инвестиционного контракта осуществляется Обществом путем комплексной застройки территории, которая включает в себя жилые здания, инженерные сооружения (объекты) и коммуникации, объекты социальной сферы.

Поскольку нормальный операционный цикл создания объектов недвижимости превышает 12 месяцев, затраты на их создание учитываются в составе прочих внеоборотных активов.

Учет капитальных затрат на строительство объектов ведется по объектам строительства и видам затрат.

### Расшифровка прочих внеоборотных активов

тыс.руб.

Наименование объекта строительства	Период	На начало года	Затраты за период	Изменения за период			На конец периода
				Продано, передано, учитывается по другой статье/переведено в краткосрочную задолженность	завершено строительство по ДДУ, переведено в активы для продажи/переведено из краткосрочной задолженности	принято к учету в качестве основных средств	
Долгосрочная дебиторская задолженность	за 2021г.	-	397	-	-	-	397
	за 2020г.	280	-	(280)	-	-	-
Земельные участки	за 2021г.	43 907	-	-	-	-	43 907
	за 2020г.	46 857	-	(2 950)	-	-	43 907
Временные сооружения	за 2021г.	701	-	-	-	-	701
	за 2020г.	-	701	-	-	-	701
2-ая очередь незавершенное строительство, прочие	за 2021г.	280 461	91 418	(774)	-	-	371 105
	за 2020г.	242 748	37 713	-	-	-	280 461
ВСЕГО:	за 2021г.	325 069	91815	(774)	-	-	416 110
	за 2020г.	289 886	38 414	(3 230)	-	-	325 069

## 4. Основные средства

Объекты основных средств учтены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение.

В отчетности основные средства показываются по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

Амортизация временных зданий и сооружений осуществляется по нормам амортизации, исчисленным исходя из сроков строительства.

### Наличие и движение основных средств

тыс.руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	15 159	(13 054)				(1 628)	15 159	(14 683)
	5210	за 2020г.	15 157	(10 144)	1			(2 910)	15 159	(13 054)
Здания	5202	за 2021г.	488	(94)				(32)	488	(127)
	5212	за 2020г.	488	(62)				(32)	488	(94)
Офисное оборудование	5203	за 2021г.	102	(87)				(15)	102	(102)
	5213	за 2020г.	102	(61)				(26)	102	(87)
Другие виды основных средств (в т.ч. земельные участки)	5204	за 2021г.	115						115	
	5214	за 2020г.	113		1				114	
Сооружения	5205	за 2021г.	14 454	(12 873)				(1 581)	14 454	(14 454)
	5231	за 2020г.	14 454	(10 021)				(2 852)	14 454	(12 873)

### Наличие и движение основных средств, учитываемых в составе доходных вложений в материальные ценности:

тыс.руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		Начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					Первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства, учитываемые в качестве доходных вложений в материальные ценности всего:	за 2021г.	17 514	(4 831)				(1 920)	17 514	(6 751)
	за 2020г.	17 515	(2 911)				(1 920)	17 514	(4 831)
Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2021г.	535	(245)				(76)	535	(321)
	за 2020г.	535	(170)			-	(75)	535	(245)
в том числе: Здание, сооружения	за 2021г.	16 979	(4 585)				(1 844)	16 979	(6 429)
	за 2020г.	16 980	(2 741)				(1 845)	16 979	(4 585)

Существенные изменения в первоначальной стоимости основных средств (достройка, дооборудование, реконструкция, модернизация, частичная ликвидация) в отчетном периоде не осуществлялись.

Объекты основных средств, стоимость которых не погашается, отсутствуют.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражаются в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

## 5. Нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода по первоначальной стоимости
			Затраты за период	Списание затрат	
Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов в т.ч.					
Логотип фирменного стиля	за 2021г.	-	23	-	23
	за 2020г.	-	-	-	-
Нематериальные активы в т.ч.					
Товарный знак	за 2021г.	26		4	22
	за 2020г.	29		3	26
<b>Итого</b>	<b>за 2021г.</b>	<b>26</b>	<b>23</b>	<b>(4)</b>	<b>45</b>
	<b>за 2020г.</b>	<b>29</b>		<b>(3)</b>	<b>26</b>

## 6. Запасы

В составе запасов учитываются предназначенные для продажи жилые и нежилые помещения первичного рынка, объекты инженерной инфраструктуры, а также материалы и инвентарь, необходимые для обеспечения текущей производственной деятельности,

Запасы (за исключением жилых и нежилых помещений и объектов инженерной инфраструктуры) оцениваются в сумме фактических затрат на приобретение.

Оценка запасов (за исключение жилых и нежилых помещений и объектов инженерной инфраструктуры) при отпуске их в производство и ином выбытии осуществляется по средней скользящей себестоимости.

Жилые и нежилые помещения, на которые не удалось привлечь инвесторов (дольщиков) до окончания строительства очереди, объекты инженерной инфраструктуры, которые планируется продать ресурсоснабжающим структурам, оприходованы на баланс организации как товар, предназначенный для продажи, по фактической себестоимости, сложившейся по итогам строительства очереди.

В составе запасов учитываются земельные участки под коттеджную застройку, предназначенные для продажи.

### Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себестоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2021	480 689	-	1 007	(146 808)	-	-	-	334 888	(2 437)
	5420	за 2020	609 626	-	347 907	(476 844)	-	-	-	480 689	-
в том числе:											

тыс.руб.

Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021	413	-	20	(22)	-	-	-	411	-
	5421	за 2020	4	-	968	(559)	-	-	-	413	-
Товары отгруженные	5404	за 2021		-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2020	218 076	-	-	(218 076)	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2021	480 276	-	987	(146 786)	(2 437)	-	-	334 477	(2 437)
	5423	за 2020	391 546	-	346 939	(258 209)	-	-	-	480 276	-

Запасы, переданные в залог на 31.12.2021г. отсутствуют.

Создан резерв под снижение стоимости запасов.

## 7. Финансовые вложения

Финансовые вложения учтены по первоначальной стоимости, представляющей фактически затраченные на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость и по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года за минусом резерва под обесценение финансовых вложений. Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. При определении величины резерва Обществом на основании доступной информации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения учетной (балансовой) стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создается резерв под обесценение финансовых вложений. Изменения резерва по состоянию на отчетную дату относятся на прочие расходы и доходы.

Иные финансовые вложения (вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленные другим организациям займы, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются при выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

### Наличие и движение финансовых вложений

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода по первоначальной стоимости	Резерв
		первоначальная стоимость	Поступило/перевод из долг/кратк	выбыло/погашено перевод из долгоср. в краткоср.		
Долгосрочные – всего, в том числе:	за 2021г.	-	31 855	(1 297)	30 558	(9 370)
	за 2020г.	21 810	-	(21 810)	-	-
Займы выданные	за 2021г.		31 855	(1 297)	30 558	(9 370)
	за 2020г.	21 810	-	(21 810)	-	-

В т.ч. по связным компаниям ООО «УК Мишино», ООО «ЭК Мишино»	За 2021г.	-	31 855	( 1 297)	30 558	(9 370)
	За 2020г.	21 810		(21 810)	-	-
Краткосрочные – всего, в том числе:	за 2021г.	31 855	(31 855)	-	-	-
	за 2020г.	-	33 328	(1 474)	31 854	(10 667)
Займы выданные	за 2021г.	31 855	(31 855)	-	-	-
	за 2020г.	-	33 328	(1 474)	31 855	(10 667)
В т.ч. по связным компаниям ООО «УК Мишино», ООО «ЭК Мишино»	за 2021г.	31 855	(31 855)	-	-	-
	за 2020г.	-	33 328	(1 474)	31 855	(10 667)

Переоценка финансовых вложений в текущем периоде не производилась.

По итогам инвентаризации скорректирован резерв по финансовым вложениям в сторону уменьшения в связи с проведением взаимозачета и сокращением суммы задолженности. По состоянию на 31.12.2021г. сумма резерва составляет 9 370 тыс.руб.

Финансовые вложения, обремененные залогом, отсутствуют.

Дисконтированная стоимость заемных обязательств на отчетную дату не определяется.

## 8. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежными эквивалентами Обществом признаются краткосрочные (срок погашения не более 3 месяцев с даты размещения денежных средств) банковские депозиты.

Оплата налоговых платежей, платежей на обязательное социальное страхование, таможенных платежей включается Обществом в движение денежных средств по текущей деятельности. Платежи, принимаемые/осуществляемые в иностранной валюте, отражаются в отчете о движении денежных средств по курсу ЦБ РФ на день платежа.

В отчете о движении денежных средств:

- суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг, показываются за минусом возвратов денежных средств от поставщиков;
- суммы поступлений от продажи продукции, товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств, осуществленных в адрес покупателей;
- денежные потоки по получению и возврату кредитов и займов, полученных от других лиц, если оборот по таким операциям составляет менее 3-х месяцев отражаются свернуто.

### Состав денежных средств и денежных эквивалентов тыс. руб.

	На 31 декабря	
	2021г.	2020г.
Средства в кассе	-	-
Средства на расчетных счетах	52 960	13 973
Средства на валютных счетах	-	-
Средства на специальных счетах в банках	-	-
<b>Итого денежные средства</b>	<b>52 960</b>	<b>13 973</b>
Краткосрочные банковские депозиты (сроком размещения до трех месяцев)	-	-
<b>Итого денежные эквиваленты</b>	<b>52 960</b>	<b>13 973</b>

### Расшифровка строк отчета о движении денежных средств со связными сторонами тыс.руб.

Наименование показателя	Код	2021г.	2020г.
Платежи, в том числе за сырье, материалы, работы и услуги	4121	-	1 853 348

в т.ч. по связанной компании ООО «ХИМКИНСКОЕ СМУ МОИС1»		-	3 957
в т.ч. по связанной компании ООО «М-Инвест»		-	1 177
<b>Поступления, от продажи акций других организаций (долей участия)</b>	<b>4212</b>	-	<b>108 951</b>
в т.ч. по связанной компании ООО «ХИМКИНСКОЕ СМУ МОИС1»		-	108 951
<b>Платежи, в том числе в связи с приобретением долговых ценных бумаг, предоставление займов другим лицам</b>	<b>4223</b>	-	<b>11 518</b>
<b>Поступления, получение кредитов и займов</b>	<b>4229</b>	-	<b>17 500</b>
в т.ч. по связанной компании ООО «М-Инвест»		-	17 500

По состоянию на 31.12.2021г. открытых кредитных линий у Общества нет.  
Недополученные Обществом займы (кредиты) по состоянию на 31.12.2021г. отсутствовали.

## 9. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

По данной статье отражен налог на добавленную стоимость, предъявленный поставщиками и подрядчиками, и правом на вычет которого из бюджета Общество не воспользовалось.

В 2020 году налог на добавленную стоимость со счета 19.33.1 «НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)» был ошибочно списан, как НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками, превышающий трехлетний срок для возмещения из бюджета на прочие расходы в сумме 9 217 тыс. рублей.

В 2021 году была сделана исправительная корректировка с ретроспективным отражением в бухгалтерской отчетности данных за 2020 год.

## 10. Изменения в капитале

Изменения в капитале Общества в 2021 году отсутствуют.

## 11. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении условий:

- у организации с большей долей вероятности существует обязанность и ее невозможно не исполнить;
- в результате исполнения этой обязанности вероятно уменьшение экономических выгод;
- можно обоснованно оценить величину оценочного обязательства.

Сроки исполнения обязательств текущие, краткосрочные.

- Оценочное обязательство по оплате отпусков отражается в учете способом резервирования с установлением предельной суммы отчислений в резерв и ежемесячного процента отчислений в резерв. Оценочное обязательство на оплату отпусков на отчетную дату сформировано исходя из количества неиспользованных дней отпуска и среднего заработка с учетом страховых взносов.
- Оценочное обязательство по сданным объектам строительства (оценочное обязательство на покрытие предвиденных расходов). Формируется на разницу между запланированными и фактически затратами на строительство объекта (благоустройство, фасадные работы, затраты на подключение к сетям и т.п.). В резерв включаются ожидаемые расходы на строительство объекта, вытекающие из заключенных договоров.
- Оценочное обязательство по текущим судебным делам, вероятность выплат по которым оценивается как «высокая», отражается в учете в сумме причитающейся к выплате в случае проигрыша, включая сумму основного долга, штрафные санкции, пени.

#### Движение резервов в отчетном периоде

Виды резервов	тыс.руб.			
	Сумма на начало года	Создание резерва	Списание резерва	Сумма на конец года
Резерв предстоящих расходов и платежей (по судебным делам)	6 369	2 072	(6 271)	2 170
Резерв на выплату отпусков, включая страховые взносы	200	489	(383)	306
Резерв на гарантийный ремонт	Не создается	Не создается	Не создается	Не создается
Резерв, образованный в связи с последствиями условного факта	Не создается	Не создается	Не создается	Не создается

## 12. Кредиты и займы

#### Расшифровка задолженности по займам (включая проценты):

Наименование займодавца	тыс. руб.				
	Сумма задолженности включая проценты на начало года	Поступило в отчетном периоде/ перевод из долгосрочных обязательств	Погашено в отчетном периоде	Сумма задолженности включая проценты на конец года	Срок погашения
<b>Долгосрочные обязательства</b>	-	17 681	-	17 681	31.12.2024
<i>В том числе перед связанными компаниями:</i>					
ООО «М-Инвест»	17 506	-	(17 506)	-	
<b>Краткосрочные обязательства</b>	17 506	-	(17 506)	-	
<i>В том числе перед связанными компаниями:</i>					
ООО «М-Инвест»	17 506	-	(17 506)	-	

## 13. Продажи

Выручка признается в тот момент, когда значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, и при этом вероятность соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты можно надежно оценить и они соответствуют полученным доходам, прекращено право собственности на проданные товары и величину выручки можно надежно оценить.

Выручка от реализации товара (квартир, нежилых помещений) признается в момент передачи объектов недвижимого имущества покупателям по актам приемки-передачи, вне зависимости от даты государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Выручка отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и скидок, предоставленных покупателям.

В 2021 г. отсутствовали доходы от выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами.

### Объем продаж продукции (товаров, работ, услуг) по видам

Виды продаж	Сумма, тыс.руб.
Выручка от продажи жилых и нежилых помещений	55 873
Выручка от продажи земельных участков под коттеджную застройку	37 117
<b>Итого (строка 2110 Отчет о финансовых результатах):</b>	<b>92 990</b>

### 14. Расходы по обычным видам деятельности

Расходами по обычным видам деятельности признается себестоимость реализованных в отчетном периоде построенных объектов недвижимого имущества: жилых и нежилых помещений, земельных участков.

Виды расходов	Сумма, тыс.руб.
Себестоимость реализованных жилых и нежилых помещений	72 870
Себестоимость реализованных земельных участков под коттеджную застройку	1 229
<b>Итого (строка 2120 Отчета о финансовых результатах):</b>	<b>74 099</b>

Управленческие расходы (общехозяйственные), независящие напрямую от объема производства, а также Коммерческие расходы (связанные с продвижением продаж объектов строительства, с содержанием и обслуживанием продаваемого имущества до момента продажи) учитываются методом «директ-костинг»: с ежемесячным отнесением на финансовый результат Общества (без распределения по видам продукции).

Управленческие расходы	Сумма, тыс.руб.
Расходы на СРО	73
Амортизация	84
Расходы на аренду	652
Имущественные налоги	399
Земельный налог	26
Оплата труда (в т.ч. страховые взносы)	4 069
Аудит, консалтинговые услуги, оценка	1 647
Передача полномочий исполнительного органа	1125
Прочие административно хозяйственные расходы	499
<b>Итого (строка 2220 Отчета о финансовых результатах):</b>	<b>8 574</b>

Коммерческие расходы	Сумма, тыс.руб.
Договоры ГПХ	45
Земельный налог	2 704
Имущественные налоги	73
Расходы на продажу	2 375
Расходы на продвижение объекта	257
Содержание имущества до момента продажи	1 342
<b>Итого (строка 2210 Отчета о финансовых результатах):</b>	<b>6 796</b>

### 15. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы отражаются в отчете о финансовых результатах за минусом расходов, относящихся к этим доходам, когда доходы и связанные с ними расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности, не являются существенными для характеристики финансового положения Общества.

#### Расшифровка существенных сумм доходов за отчетный период:

Наименование прочего дохода	Сумма, тыс.руб.
Доходы (в т.ч. в виде компенсации) от обеспечения коммунальными услугами (поставка электроэнергии, горячей и холодной воды, отопления) и иными услугами	1 570

введенных в эксплуатацию жилых домов, объектов инженерно-технической инфраструктуры до момента заключения третьими сторонами (потребителями) прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями	
Доходы по аренде	1 655
Резерв по обесценению финансовых вложений	1 297
Резерв по предстоящим расходам (судебные дела)	6 271
Резерв ежегодных отпусков	2
Списание дебиторской задолженности	142
Штрафы, пени, неустойки	2 956
Прочие доходы	169
<b>Итого (строка 2340 Отчета о финансовых результатах):</b>	<b>14 062</b>

### Расшифровка существенных сумм расходов за отчетный период:

Наименование прочего расхода	Сумма, тыс.руб.
Расходы на коммунальные услуги и иные услуги на содержание объектов до момента продажи, передачи	3 418
НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками, превышающий трехлетний срок для возмещения из бюджета	5 942
Неустойки, штрафы и иные выплаты	8 526
Резерв по сомнительным долгам	15 337
Резерв по предстоящим расходам (по суду)	2 072
Резерв под снижение стоимости материальных ценностей	2 437
Земельный налог по земельным участкам с последующим определением объекта строительства/иного характера использования, по земельным участкам, предназначенным для продажи под коттеджную застройку	2 209
Расходы по аренде	2 041
Прочие расходы	3 486
<b>Итого (строка 2350 Отчета о финансовых результатах):</b>	<b>45 468</b>

## 16. Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и за минусом НДС.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой. Сомнительная дебиторская задолженность с высокой вероятностью непогашения отражается за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

Под сомнительным долгом подразумевается дебиторская задолженность покупателей, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена какими-либо гарантиями (например, залогом, задатком, поручительством), а также с высокой вероятностью не будет погашена в установленные сроки.

Если есть уверенность, что задолженность будет погашена, то такой долг как сомнительный не рассматривается.

Критерии оценки сомнительности задолженности, определяющие вероятность погашения долга полностью или, частично определяются исключительно на основе суждения хозяйствующего субъекта на последнее число отчетного периода.

Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и оформляется приказом руководителя организации и Справкой бухгалтера (ответственного лица) по подразделениям на основании заседания специальной комиссии.

Сумма резерва по сомнительным долгам формируется следующим образом:

- сомнительная задолженность со сроком возникновения свыше 12 календарных месяцев - включается в полной сумме;

Резерв по сомнительным долгам может быть использован только на покрытие убытков от безнадежных долгов.

Резервы сомнительных долгов относятся на увеличение прочих расходов. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва восстанавливается.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты или продолжительность операционного цикла не превышает 12 месяцев.

Остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

При этом выданные авансы и предварительная оплата работ, услуг и пр., связанные со строительством объектов основных средств, квалифицированы наряду с прочими авансами (предоплатами) вне зависимости от характера работ исходя из срока обращения (погашения).

### Расшифровка дебиторской задолженности

тыс.руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода	На конец периода
			поступление		выбыло			
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	Погашение	перевод из краткосрочной в долгосрочную		
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	2021	28 737	12 328	2 944	(6 102)	1 650	39 557	(15 366)
	2020	92 060	10 611		(73 934)		28 737	(210)
<b>в том числе:</b>								
Задолженность покупателей и заказчиков	2021	25 110	2 076		(3 547)		23 639	(15 337)
	2020	68 757	7 745		(51 392)		25 110	(132)
Задолженность по авансам выданным	2021	2 572	13 089		(2 444)		13 217	(29)
	2020	22 569	2 421		(22 418)		2 572	(78)
Задолженность дольщиков по договорам долевого участия	2021							
	2020	70			(70)			
Прочая задолженность	2021	1 055	(2 837)	2 944	(111)	1 650	2 701	
	2020	664	445		(54)		1 055	

### Расшифровка кредиторской задолженности

тыс.руб.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
			поступление		выбыло		
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	2021	35 923	8 130	1211	(11 108)	2 045	36 201
	2020	2 622 756	42 449	90	(2 629 372)		35 923
<b>в том числе:</b>							
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	2021	27 433	2 511	744	(3 710)		26 977
	2020	2 135 338	20 094	90	(2 128 089)		27 433
<i>В т.ч. задолженность по связанной компании ООО «М-Инвест»</i>	2021	100	2 693				2 793
	2020		620		(520)		100
<i>В т.ч. задолженность по связанной компании ООО «ХИМКИНСКОЕ СМУ МОИС-1»</i>	2021	15 099	512				15 611
	2020		19 056		(3 957)		15 099
Задолженность по договорам долевого участия	2021	-	-	-	-	-	-
	2020	174	-	-	(174)	-	-
Задолженность по авансам полученным	2021	2 280	3 213		(2 280)		3 213
	2020	1 379	1 783		(882)		2 280
Задолженность по налогам и взносам, оплате труда	2021	6 210	2 150	467	(5 118)	2 045	5 755
	2020	2 325	9 080		(5 195)		6 210
Прочая задолженность	2021		256				256
	2020	483 540	11 492		(495 032)		-

## 17.Расчеты по налогу на прибыль

Информация о постоянных и временных разниах формируется Обществом на основании первичных учетных документов. Определение величины текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете производится на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, постоянных налоговых активов и обязательств,

отложенных налоговых активов и обязательств. Эта величина соответствует сумме текущего налога по декларации по налогу на прибыль.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

### Постоянные разницы (тыс.руб)

Наименование показателя	Сумма расхода (дохода)	Сумма налога
Постоянный налоговый расход (доход), в т.ч.	(20 090)	4 018
Прочие расходы (доходы)	(20 090)	4 018

### Временные разницы (тыс.руб)

Наименование разниц	На начало года	Начислено за период	Списано за период	На конец года
Отложенные налоговые активы, в т.ч.(09)	151 580	7 333	(102)	158 811
Налоговый убыток за прошлые и текущий налоговый период	150 017	6 735	(17)	156 735
Основные средства	1 523	90	(85)	1 528
Дебиторская задолженность	-	-	-	-
Оценочные обязательства	40	21	-	61
Товары	-	487	-	487
Отложенные налоговые обязательства, в т.ч.(77)	4 749	6 385	(698)	10 435
Товары	3 190	-	(698)	2 492
Внеоборотные активы	1 559	6 385	-	7 943

По данным налогового учета за 2021 г. Обществом получена убыток 33 673 тыс. руб.

По данным бухгалтерского учета за 2021 год убыток до налогообложения составил 27 901 руб.

Условный доход по налогу на прибыль за 2021 год составил 5 580 тыс.руб.

## 18. Связанные стороны

### *Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность ООО "Специализированный застройщик Ю-Инвест"*

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
	Общество с ограниченной ответственностью «М-Инвест»	141407,Московская обл., г.Химки, пр-т Юбилейный, 59-А	ООО «М-Инвест» вправе прямо распоряжаться на основании владения на праве собственности 100% доли, уставного капитала ООО «Специализированный застройщик Ю-Инвест»	02.06.2020	Договор о передаче полномочий единоличного органа от 25.07.20г., Договор на оказание юридических услуг №1 от 15.06.20г., Договор займа от 18.12.20г.
	Общество с ограниченной ответственностью «ХИМКИНСКОЕ СМУ МОИС-1»	141407,Московская обл., г.Химки, пр-т Юбилейный, 59-А	ООО «ХИМКИНСКОЕ СМУ МОИС-1» вправе прямо распоряжаться на основании владения на праве собственности 99% доли, уставного капитала ООО «М-Инвест»	16.04.2020	Договор генерального подряда №115-06/20 от 25.06.20г., Договор подряда №06-08 от 06.08.20г. Договор субаренды №28-09/21 от 28.09.2021г.
	Общество с ограниченной ответственностью «ИВАЛМА»	141402,Московская обл., г.Химки, квартал Терехово, ул.Солнечная, д.19, пом.1	ООО «ИВАЛМА» вправе прямо распоряжаться на основании владения на праве собственности 1%доли, уставного	19.06.2020	Операции отсутствуют

**Перечень субъектов, на которые ООО " Специализированный застройщик Ю-Инвест  
" оказывает влияние,  
либо контролируемых ООО " Специализированный застройщик Ю-Инвест "**

Перечень субъектов, на которые ООО «Специализированный застройщик Ю-Инвест» оказывает влияние – отсутствует.

**Сведения о конечных бенефициарах**

По состоянию на 31.12.2021 конечный контроль над Обществом осуществляет группа физических лиц- граждан РФ:

Городов Виктор Леонтьевич,  
Щерба Денис Вячеславович,  
Щерба Вадим Вячеславович,  
Кочедыков Алексей Анатольевич.

По состоянию на 31.12.2021 Общество не располагает информацией об иных лицах, обладающих признаками бенефициарного владельца ООО «Специализированный застройщик Ю-Инвест».

Основной управленческий персонал Общества

Под основным управленческим персоналом организации понимаются руководители (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа организации), их заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления организации, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации (п. 11 ПБУ 11/2008).

Вознаграждения основному управленческому персоналу.

Сведения о размере краткосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу:

Категории основного управленческого персонала организации и виды выплат	Сумма (тыс. руб.)	В процентах от общей суммы выплат (%) ФОТ АУП/общ.ФОТ
Руководители/оплата труда	2 948	58%

Указанные суммы включают налог на доходы физических лиц.

Вознаграждения по окончании трудовой деятельности, такие как, взносы по договорам добровольного страхования, негосударственного пенсионного обеспечения, иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий, вознаграждения в виде опционов, акций, паев, долей участия в уставном капитале и иные долгосрочные вознаграждения в трудовых договорах основного управленческого персонала, включая совет директоров, ревизионную комиссию и единоличный исполнительный орган, не предусмотрены.

Долгосрочные выплаты основному управленческому персоналу не производились.

Выплаты совету директоров и ревизионной комиссии не производились.

## 19. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, в 2021 году не возникали.

## 20. Обеспечение обязательств полученные и выданные

Активы в залог не передавались, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законы РФ».

## 21. Забалансовый учет

Наименование	Сумма (тыс. руб.)	Оценка
Земельный участок в аренде	39 838	В связи с отсутствием в Договоре аренды согласованной сторонами оценки-принято на забалансовый учет по кадастровой стоимости.
Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации	237	По первоначальной стоимости
Бланки строгой отчетности	4	По первоначальной стоимости
Списанная в убыток задолженности неплатежеспособных дебиторов	13 893	По сумме списания
Обеспечение обязательств и платежей полученные (открыт аккредитив в пользу Общества, до исполнения условий договора)	6 000	По сумме договора

## 22. Информация по сегментам

В соответствии с учетной политикой Общества информация по сегментам согласно требованиям ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается.

## 23. События после отчетной даты

Существенные события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность:

- в январе 2022 года подписан договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на строительство шести многоквартирных жилых домов и школы в рамках строительства 2-ой очереди в Жилом комплексе «Мишино» с лимитом кредитной линии на сумму 2 970 864 тыс. руб.;

В соответствии с данным договором в феврале 2022 года были подписаны договор ипотеки (передача в залог имущества Общества) на общую залоговую стоимость 438 166 тыс. руб. и договор залога имущественных прав (документация и имущественные права на строящиеся объекты).

- общество выступает ответчиком по судебным искам. Существенного уменьшения экономических выгод у Общества по данным судебным разбирательствам мы не ожидаем.

К событиям после отчетной даты Общество относит обострение внешнеполитической ситуации. Наблюдается повышенная волатильность на финансовых и товарных рынках. Невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность или на каком уровне в конечном итоге стабилизируются курсы валют. Ряд стран ввел пакет санкций, которые могут оказать негативное влияние на экономику страны в целом. Руководство не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Общества.

Общество не имеет серьезных внешних обязательств и, хотя эти неопределенности могут повлиять на деятельность Общества, это не влияет на способность Общества продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Общество рассматривает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода.

## **24. Условные факты хозяйственной деятельности**

Ввиду наличия в российском хозяйственном и налоговом законодательстве норм, допускающих неоднозначное толкование, а также в связи с тем, что это законодательство претерпевает частые изменения, руководство Общества допускает, что оценка тех или иных фактов хозяйственной деятельности может не совпадать с интерпретацией этих фактов налоговыми и иными контролирующими органами. Руководство Общества не исключает, что по поводу каких-то операций, произведенных в отчетном и предшествующие периоды, в будущем возможны споры с контролирующими органами, которые могут привести к изменению результатов хозяйственной деятельности. В соответствии с п.28 Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010) подробная информация о таких операциях в отчете не раскрывается.

## **25. Прекращенные операции**

В 2021 году не выделялась та часть деятельности Общества по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности, по которой бы принималось решение о ее прекращении.

## **26. Государственная помощь**

Государственная помощь в отчетном периоде отсутствовала.

## **27. Раскрытие информации о неопределенности в деятельности**

В 2017-2021 годах Общество осуществляло подготовительные работы, проектные работы разработку, согласование и оформление разрешительной документации на строительство 2-ой очереди строительства Жилого комплекса «Мишино», что осложнялось введением новых поправок к Закону №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», которые внесли существенные изменения в правила работы в строительной отрасли.

29.12.2018 Обществом получены разрешения на строительство 2-ой очереди (6 многоквартирных домов средней этажности).

Сложившаяся в 2020-2021 годах ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19) и связанных с ней ограничений, снижением общей деловой активности, увеличением сроков проведения переговоров с потенциальными контрагентами, оказала влияние на деятельность Общества. Общество подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2021 год.

Несмотря на то, что по итогам финансово-хозяйственной деятельности за 2021 год Обществом получены убытки, мы рассматриваем данный результат как промежуточный.

В настоящее время мы осуществляем мероприятия по запуску 2-ой очереди строительства, которая, по нашим оценкам, должна быть менее капиталоемкой в сравнении с 1-ой очередью и ожидаемые доходы должны покрыть текущие убытки.

В 2021 году Общество находилось в активной стадии переговоров с потенциальными инвесторами Проекта, планируемыми профинансировать необходимые работы в рамках его реализации.

