

**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.	38	(38)	-	(38)	38	-	-	-	-	-	-
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.
Всего	5120	-
в том числе:	5121	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	1
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период		
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-

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 давних положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего в том числе:	5160	за 2021г.	-	-	-	-	
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	
	5180	за 2021г.	-	-	-	-	
	5190	за 2020г.	-	-	-	-	
	5181	за 2021г.	-	-	-	-	
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	



Руководитель

Губайдуллин Ринат
Валеевич

(подпись)
(расшифровка подписи)

22 февраля 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 незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2021г.	2 370 886	5 669 918	(8 034 758)	-	6 047
	5250	за 2020г.	1 583 989	835 872	(48 974)	-	2 370 886
ЖК "Столичный" д. 70/2	5241	за 2021г.	2 370 886	5 663 871	(8 034 758)	-	-
	5251	за 2020г.	1 583 989	835 872	(48 974)	-	2 370 886
Прочее	5242	за 2021г.	-	6 047	-	-	6 047
	5252	за 2020г.	-	-	-	-	-

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 в том числе:	5260	-	-	-	-
	5261	-	-	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:	5270	-	-	-	-
	5271	-	-	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)	начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	229 049	-	-	-	-	-	229 049	-
	5311	за 2020г.	229 049	-	-	-	-	-	229 049	-
в том числе:										
Краткосрочные - всего	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2021г.	183 509	-	505 320	308 637	-	-	380 191	-
	5315	за 2020г.	61 340	-	480 669	358 500	-	-	183 509	-
в том числе:										
Финансовых вложений - Итого	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5300	за 2021г.	412 558	-	505 320	308 637	-	-	609 240	-
	5310	за 2020г.	290 389	-	480 669	358 500	-	-	412 558	-

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	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель  (подпись)
 Губайдуллин Ринат Валеевич
 (расшифровка подписи)

22 февраля 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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
																учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	1 174 671	(2 301)	3 877	-	(464 033)	-	(1 260)	-	24 231	-	738 746	(1 041)	-	-	-	-
	5530	за 2020г.	1 450 935	-	526 188	-	(802 452)	-	-	-	-	-	1 174 671	(2 301)	-	-	-	-
в том числе:	5511	за 2021г.	169 187	-	3 847	-	(166 500)	-	-	-	-	-	6 535	-	-	-	-	-
	5531	за 2020г.	322 554	-	129 783	-	(283 150)	-	-	-	-	-	169 187	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2021г.	83 163	(1 041)	30	-	(81 832)	-	-	-	-	-	1 362	(1 041)	-	-	-	-
	5532	за 2020г.	554 178	-	21 392	-	(492 406)	-	-	-	-	-	83 163	(1 041)	-	-	-	-
Авансы выданные	5513	за 2021г.	922 321	(1 260)	-	-	(215 701)	-	(1 260)	-	24 231	-	730 850	-	-	-	-	-
	5533	за 2020г.	574 203	-	375 014	-	(26 896)	-	-	-	-	-	922 321	(1 260)	-	-	-	-
Прочая	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	1 174 671	(2 301)	3 877	-	(464 033)	-	(1 260)	-	24 231	X	738 746	(1 041)	-	-	-	-
	5520	за 2020г.	1 450 935	-	526 188	-	(802 452)	-	-	-	-	X	1 174 671	(2 301)	-	-	-	-

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	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	188 821	743 927	(157 486)	(157 486)	-	24 231	-	-	799 490
	5580	за 2020г.	171 488	51 441	(34 111)	(34 111)	-	-	-	-	188 821
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	170 699	743 926	(157 262)	(157 262)	-	-	-	-	757 360
	5581	за 2020г.	171 486	43 492	(44 279)	(44 279)	-	-	-	-	170 699
авансы полученные	5562	за 2021г.	18 122	-	(224)	(224)	-	-	-	-	17 898
	5582	за 2020г.	-	7 953	10 169	10 169	-	24 231	-	-	18 123
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	24 231
	5583	за 2020г.	2	-	(2)	(2)	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	188 821	743 927	(157 486)	(157 486)	-	X	X	X	799 490
	5570	за 2020г.	171 488	51 441	(34 111)	(34 111)	-	X	X	X	188 821

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель
(подпись) Рубайдуллин Ринат Валеевич
(расшифровка подписи)

22 февраля 2022 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	1 944	12
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	533	419
Итого по элементам	5660	2 477	431
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(3 236)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	7 212
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	(759)	7 643

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



Руководитель

Губайдуллин Ринат
Валеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

22 февраля 2022 г.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2021 г.
ООО «Столичный Квартал»**

I. Общие сведения

1. Общая информация

ООО «Столичный Квартал» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 14 по Республике Татарстан 29.11.2013 г. за основным государственным регистрационным номером 1131690082952 от 29.11.2013 г.

Юридический адрес: 420107, Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Петербургская ,д. 64, помещение 1044

Учредителями Общества являются:

АО «Сувар-Казань»	Учредитель	100 % доли	55 010 000,00
-------------------	------------	------------	---------------

Основными видами деятельности Общества являются:

- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- Строительство жилых и нежилых зданий

2. Информация об исполнительных и контрольных органах

Управляющей организацией Общества является: Акционерное Общество «Сувар-Казань» на основании Договора оказания услуг по управлению №2 от 01.08.2016 г.

3. Информация о численности персонала

Трудоустроенных сотрудников Общество в 2021 году не имеет.

4. Основные показатели деятельности Общества.

По состоянию на 31.12.2021 года показатель величины чистых активов равен 591 475 тыс. рублей.

II. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

1. Основа составления

Бухгалтерская и финансовая отчетность Общества сформирована в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

2. Существенные аспекты учетной политики

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей. Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к балансу и отчету о финансовых результатах (отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств) и Пояснений. Отчетным годом является календарный год – с 01.01.2021 по 31.12.2021.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и

обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности.

Деятельность Общества регулируется Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ.

Строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется застройщиком за счет средств участников долевого строительства.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, определяемой в зависимости от способа поступления финансовых вложений.

Общество ведет аналитический учет финансовых вложений по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является организация, организациям-заемщикам и т.п.).

Доходы и расходы Общества подразделяются на доходы и расходы по обычным видам деятельности и прочие доходы и расходы. Доходами от обычных видов деятельности является выручка от следующих видов деятельности:

- экономия застройщика при строительстве объектов недвижимости;
- реализация готовой продукции (квартиры, паркинг и др.);

Все остальные доходы и расходы являются прочими.

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы, рассчитанные путем сопоставления данных бухгалтерского и налогового учета по статьям расходов и доходов отчетного периода, приводят к образованию «Постоянных налоговых обязательств и активов» и «Отложенных налоговых обязательств и активов».

Общество формирует показатели, характеризующие учет расчетов по налогу на прибыль, ежемесячно. В бухгалтерском балансе Общества, отложенные наложенные активы и отложенные налоговые обязательства по налогу на прибыль отражаются, развернуто, соответственно.

Изменения в действующую учетную политику в течение действующего налогового периода не вносились.

III. Раскрытие существенных показателей

1. Основные финансовые показатели:

Валовая прибыль за 2021г: 427 630 тыс. руб.

Прибыль до налогообложения за 2021г.: 387 344 тыс. руб.

Чистая прибыль за 2021г.: 300 232 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль на 31.12.2021г.: 536 465 тыс. руб.

Чистые активы на 31.12.2021г.: 591 475 тыс. руб.

2. Информация по сегментам

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаковы.

3. Финансовые вложения

На 31.12.2021 г Финансовые вложения на сумму :

229 049 000,0 – Договор купли-продажи части доли в Уставном капитале ООО УК «Казанская Ривьера»

6 360 000,0 – Договор З-0607/18 от 06.07.2018г ООО ТД Кедр

222 059 000,00– Договор З-СК/ФК-1 от 14.02.2020г ООО Финанс Консалт,

151 772 400,00 – Договор З-СТК/СК-2 от 11.01.2021 АО «Сувар-Казань»

3. Капитал и резервы

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2021 г. составляет 55 010 тыс. руб.

4. Условные факты хозяйственной деятельности

По состоянию на 31 декабря 2021 г. Общество не имеет судебных разбирательств и не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет.

5. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2021 год не было.

6. Оценочные значения

Обществом по состоянию на 31.12.2021 года начислены резервы на сумму 1 040 745,00 рублей.

7. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства за отчетный период не формировались.

8. Государственная помощь

Государственная помощь за отчетный период не оказывалась.

9. Информация по операциям со связанными сторонами:

Таблица 4. Связанные стороны ООО «Столичный Квартал»

№ п/п	Связанная сторона	Вид операции	Сумма операции, (тыс. руб.)	Сальдо расчетов на 31.12.2021. (тыс. руб.)
1	2	3	4	5
1	АО "Сувар-Казань»	Оказание услуг по управлению № 2 от 01.08.16 г.	25,5 тыс. руб. в мес.	25,5 тыс. руб.

10. Информация о конечном бенефициаре

Конечным бенефициаром является Губайдуллин Ринат Валеевич.

11. Непрерывность деятельности

Общество осуществляет непрерывно свою деятельность и не имеет намерений ее прекращать.

12. Заработная плата управленческого персонала

Общество не имеет трудоустроенных сотрудников.

13. Обязательный аудит

Общество подлежит обязательному аудиту в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2008 N 307-ФЗ "Об аудиторской деятельности", статья 5.

Генеральный директор
Управляющей компании АО «Сувар-Казань»

Губайдуллин Р.В.

23.03.2022

