

ПОЯСНЕНИЯ

К Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

АО СЗ «РАДУГА»

ЗА 2021 ГОД

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Сведения об Акционерном Обществе.

Полное наименование организации: Акционерное общество Специализированный Застройщик "Радуга"
ИНН 7715168050 КПП 771501001

Юридический адрес: 127273, город Москва, Сигнальный проезд, дом 16 строение 27, эт/ком 2/04215

Дата государственной регистрации: 20.05.1997г., основной государственный регистрационный номер 1027700092078

Основными видами деятельности АО СЗ «Радуга» являются АРЕНДА И УПРАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННЫМ ИЛИ АРЕНДОВАННЫМ НЕЖИЛЫМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ.

С 09 ноября 2020 года основным видом деятельности АО СЗ «Радуга» является ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА, ГЕНЕРАЛЬНОГО ПОДРЯДЧИКА.

Среднегодовая численность работающих в АО СЗ «Радуга» за отчетный период составила 28 человек.

Состав членов исполнительных и контрольных органов АО СЗ «Радуга»:

Единоличным исполнительным органом общества Управляющая компания: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ" с 18.08.2021 года

На исполнительный орган возлагается текущее руководство деятельностью Общества, что предполагает его ответственность за реализацию целей, стратегии и политики Общества. Компетенция исполнительного органа определена Уставом Общества.

Ведение бухгалтерского учета возложено на управляющую компанию.

Данные Пояснения подготовлены к корректирующей отчетности.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

При ведении бухгалтерского учета АО СЗ «Радуга» руководствовалось Федеральным Законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011, ПБУ «Бухгалтерская отчетность организации» 4/99 от 06.07.1999 и другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность АО СЗ «Радуга» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Основные средства

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ_6/01

Переоценка объектов ОС не производится.

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.

По объектам, числящимся на балансе Общества в составе ОС до начала строительства выбытие при сносе учитывается на счете 36.

Инвестиционно- девелоперские проекты

Учет поступления и использования инвестируемых средств

Учет денежных средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве на счета- эскроу ведется на забалансовом счете 076.Э «Движение по счету-эскроу»

Расходы по инвестиционной деятельности

Общество участвует в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика.

Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 36 «Затраты по ИДП» используется, если Общество планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства Инвесторов (Соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется за счет следующих расходов:

- прямые расходы по объекту ИДП;
- прямые распределяемые расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- расходы на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- расходы по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет расходов на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Расчет стоимости объектов ИДП

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно.

По итогам распределения расходы списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - предназначенные для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - предназначенные для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Информация по затратам по каждому объекту недвижимости хранится в Регистре себестоимости Объектов недвижимости.

При передаче по акту приемки-передачи объекта недвижимости Участнику долевого строительства или передачи по акту приема-передачи при продаже объекта недвижимости Покупателю сформированная стоимость объекта недвижимости списывается со счетов 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» и 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ».

Вторичный расчет стоимости объектов недвижимости

При поступлении расходов после расчета себестоимости объектов недвижимости, при условии отсутствия остатка оценочного обязательства по плановым расходам на строительство, производится вторичный расчет себестоимости объектов недвижимости.

Списание стоимости объектов недвижимости при их передаче Инвесторам, Соинвесторам, Участникам долевого строительства

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов по инвестиционным договорам, Участников долевого строительства по договорам долевого

участия в строительстве, то после определения их стоимости производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

По договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат Общества от операции по передаче объекта недвижимости определяется как сумма экономии между финансированием, полученным от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и его стоимостью для Общества.

В том случае, если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения».

В том случае, если сумма полученного финансирования меньше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, убыток от операции отражается как финансовый результат по дебету счета 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения».

НДС с расходов по инвестиционной деятельности

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19.36.1.01 «НДС прямых затрат по ИДП» на объект ИДП корпус или площадка, микрорайон, очередь, дом. Распределение накопленного НДС по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам производится аналогично порядку распределения общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП.

НДС по нежилым помещениям и гаражам передается Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства при передаче им объектов недвижимости или принимается к вычету по договорам купли-продажи.

Раскрытие в отчетности

В бухгалтерской отчетности Общество отражает суммы расходов по инвестиционной деятельности, накопленные на отчетную дату на счетах 36, 37, включая суммы соответствующего этим затратам НДС, отражаемым на счетах 19.36, 19.37, по строке Баланса «Запасы».

Использование норм ПБУ 2/2008 при расчете доходов и расходов по договорам участия в долевом строительстве

При расчете доходов и расходов по договорам участия в долевом строительстве нормы ПБУ 2/2008 не применяются.

Доходы от обычных видов деятельности

ПБУ 9/99_К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

1. доходы от реализации объектов недвижимости;
 2. доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
 3. доходы от реализации собственной продукции;
 4. доходы от реализации товаров;
 5. доходы в виде суммы экономии при реализации инвестиционного проекта;
 6. вознаграждение застройщика по договору долевого участия;
 7. доходы от уступки имущественных прав на объекты недвижимости;
 8. доходы от реализации прочих работ, услуг, в т.ч.:
 - 8.1. доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду (при условии, если являются доходами от обычных видов деятельности);
- Прочие доходы

ПБУ_9/99_В процессе осуществления деятельности у Общества возникают доходы, которые не относятся к основной деятельности, но ведут к увеличению экономических выгод Общества в отчетном периоде.

ПБУ_9/99 7_В соответствии с п.7 ПБУ_9/99 прочими доходами Общества являются:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества (при условии, если не являются доходами от обычных видов деятельности);
- поступления, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);
- прибыль, полученная Обществом в результате совместной деятельности (по договору простого товарищества);
- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете Общества в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- поступления в возмещение причиненных Общества убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.): стоимость материальных ценностей, остающихся от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию активов, и т.п.;
- прочие доходы.

Расходы

Данный раздел Политики не регулирует порядок отражения в отчетности себестоимости от:

- реализации объектов недвижимости – см. Раздел «Инвестиционно- девелоперские проекты»;

Расходы по обычным видам деятельности

ПБУ_10/99 5_Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, а так же с выполнением работ, оказанием услуг.

ПБУ_10/99 7_К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально - производственных запасов;
- расходы, возникающие непосредственно в процессе переработки/доработки материально - производственных запасов для целей производства продукции, выполнения работ и оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров (расходы по содержанию и эксплуатации основных средств и иных внеоборотных активов, а также по поддержанию их в исправном состоянии);
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы и др.

К расходам по обычным видам деятельности в т.ч. относятся:

- расходы по сдаче имущества в аренду (если данный вид деятельности относится к основному);
- налог на имущество, транспортный налог, земельный налог (за исключением земельного налога со стоимости земельных участков на которых ведется строительство);
- компенсационные выплаты по квотированию рабочих мест, плата за негативное воздействие на окружающую среду

ПБУ_10/99 8 Расходы по обычным видам деятельности группируются по следующим элементам:

- Материальные затраты;
- Затраты на оплату труда;
- Отчисления на социальные нужды;
- Амортизация;
- Прочие затраты.

В зависимости от способа отнесения и распределения расходы по обычным видам деятельности подразделяются:

- по способу включения в себестоимость - на прямые и косвенные;
- по способу распределения по объектам калькуляции – на прямые и косвенные распределяемые.

ПС_94н Прямые расходы обусловлены производством определенного вида продукции (работ, услуг) и непосредственно включаются в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг).

Косвенные расходы обусловлены производством не одного, а нескольких видов продукции (работ, услуг), не могут быть включены непосредственно в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг) и поэтому присваиваются вначале месту возникновения расходов с последующим распределением их по объектам калькуляции.

Прочие расходы

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

ПБУ_10/99 11 Прочими расходами Общества являются:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества;
- расходы, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива;
- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных Обществом убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.);
- прочие расходы.

2.1. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.12.07. № 153н.

2.2. Основные средства и незавершенное строительство

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.01. № 26н, и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина РФ от 13.10.2003 № 91н.

2.2.1. *Определение лимита стоимости ОС, учитываемых в составе МПЗ*

ПБУ 6.5 Лимит стоимости ОС, учитываемых в составе МПЗ, составляет:
40 000,00 руб.

2.2.2. *Определение инвентарного объекта*

ПБУ 6.6 Единицей бухгалтерского учета ОС является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается:

- объект со всеми приспособлениями и принадлежностями;

2.2.3. *Оценка ОС при принятии к бухгалтерскому учету*

ПБУ 6.7 Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

2.2.4. *Переоценка ОС*

ПБУ 6.15 Переоценка однородных объектов ОС
МУОС 43-48

- не осуществляется.

2.2.5. *Способ начисления амортизации*

ПБУ 6.15 Способ начисления амортизации объектов ОС (по группам однородных объектов):

- линейный способ;

2.2.6. *Способ учета затрат на ремонт ОС*

ПБУ 6.27 Затраты на ремонт ОС включаются в себестоимость текущего отчетного периода по мере их возникновения.

2.3. Расходы на НИОКР и ТР

Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы» ПБУ 17/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 115н.

2.4. Запасы

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 05/01, утвержденным приказом Минфина РФ от 09.06.01 № 44н, и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденными Приказом Минфина РФ от 28.12.2001 № 119н.

2.4.1. *Единица бухгалтерского учета МПЗ*

ПБУ 5.3 Единицей бухгалтерского учета МПЗ является:

- номенклатурный номер;

2.4.2. *Способы оценки МПЗ по их группам (видам):*

ПБУ 5.5; МУЗ 80 МПЗ принимаются к бухгалтерскому учету:

- по фактической себестоимости;

2.4.3. *Способ учета транспортно - заготовительных расходов*

МУЗ 83-85 Способ учета транспортно-заготовительных расходов (ТЗР):

- путем непосредственного (прямого) включения ТЗР в фактическую себестоимость материала.

2.4.4. *Способы оценки МПЗ при отпуске в производство и ином выбытии*

ПБУ 5.16; При отпуске МПЗ (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости) в производство МУЗ 73 и ином выбытии их оценка производится одним из следующих способов (по (видам) запасов):

- по средней себестоимости;

2.4.5. *Способ определения себестоимости единицы запаса при списании материалов по себестоимости каждой единицы запасов*

МУЗ 74 При списании (отпуске) материалов по себестоимости каждой единицы запасов применяется следующий порядок исчисления себестоимости единицы запаса:

- включая все расходы, связанные с приобретением запаса;

2.4.6. *Способ исчисления средних оценок фактической себестоимости материалов, отпущенных в производство или списанных на иные цели (при способах оценки по средней себестоимости или способом ФИФО)*

ПБУ 5.22; Исчисление средних оценок фактической себестоимости материалов при списании (отпуске) осуществляется:

- исходя из среднемесячной фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления за месяц (отчетный период);

2.4.7. *Порядок учета тары*

МУЗ 166 Тара принимается к бухгалтерскому учету:

- по фактической себестоимости;

2.4.8. *Способ признания управленческих расходов*

ПБУ 10.9 Управленческие расходы:

ПС

- признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности;

2.4.9. *Способ учета материалов, отпущенных обслуживающим производствам и хозяйствам, не состоящим на отдельных балансах*

МУЗ 116 Материалы списываются с учета:

- с одновременным отнесением их стоимости на расходы указанных производств и хозяйств;

2.4.10. *Способ учета специальной одежды, срок эксплуатации которой согласно нормам*

выдачи не превышает 12 месяцев

МУ135н.20-21 Отражение передачи в производство (эксплуатацию) специальной одежды, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи не превышает 12, месяцев осуществляется:

- по дебету счета 10 «Материалы» и открываемому к нему субсчету «Специальная оснастка и специальная одежда в эксплуатации»;

2.5. Расходы будущих периодов

2.5.1. Способ списания расходов будущих периодов (по видам расходов)

ПБО 65 Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

2.6. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н.

2.7. Займы и кредиты

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н.

2.8. Оценочные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10. № 167н.

2.8.1. Способ оценки оценочного обязательства:

ПБУ 8.15/20 Оценочное обязательство отражается в бухгалтерском учете:

- в величине, необходимой непосредственно для исполнения (погашения обязательств) по состоянию на отчетную дату (или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату);

2.8.2. Способ учета оценочных обязательств

ПБУ 88 При признании оценочного обязательства его величина:

- относится на расходы по обычным видам деятельности;

2.9. Отложенные налоги

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н.

2.9.1. Способ представления в бухгалтерском балансе информации об ОНА/ОНО ПБУ 18.19

При составлении бухгалтерской отчетности суммы ОНА и ОНО:

- отражаются в бухгалтерском балансе развернуто;

2.10. Выручка, прочие доходы

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 32н.

2.10.1. Перечень поступлений, признаваемых доходами от обычных видов деятельности организации

- ПБУ 9.4-5;
РА 2007
- Аренда помещений
 - Переменная часть
 - Платная парковка
 - Пребывание автомашин на территории
 - Прочее

2.10.2. Перечень поступлений, признаваемых прочими доходами организации

- ПБУ 9.4/7;
РА 2007
- Проценты по выданным займам и депозитам
 - Прочие доходы
 - Реализация материалов
 - Штрафы, пени

2.11. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 33н.

2.11.1. Перечень расходов, признаваемых расходами от обычных видов деятельности организации (прямые расходы)

ПБУ 10.4-5

- Амортизация
- Аренда земли
- Вода и канализация
- Вывоз мусора
- Вывоз снега
- Дератизация
- Материалы
- Обслуживание техники
- Оплата труда
- Отопление
- Охрана
- Прочие расходы
- Резерв на оплату отпусков
- Сезонные услуги
- Сервисное обслуживание
- Страховые взносы
- Текущий ремонт
- Услуги вет.лаборатории
- Электроэнергия

2.11.2. Расходы, признаваемые прочими расходами

ПБУ

- 10.4/11
- Амортизация не принимаемая
 - Государственная пошлина
 - Материальная помощь
 - Налог на имущество
 - Претензия по дог. аренды
 - Прочие доходы и расходы
 - Прочие расходы (не принимаемые)
 - Реализация материалов
 - Резерв по сомнительным долгам
 - Списание материалов
 - Списание НДС
 - Списание ОС
 - Услуги банка
 - Штрафы не принимаемые

2.11.3. Перечень расходов, признаваемых управленческими расходами организации

- Амортизация
- Интернет
- Консультационные услуги
- Корпоративная связь
- Материалы
- Междугородняя связь
- Обслуживание ККТ
- Обслуживание оргтехники
- Обслуживание ПО
- Оплата труда
- Охрана труда
- Подбор арендаторов
- Прочие расходы
- Расходы будущих периодов
- Расходы по экологии
- Резерв на оплату отпусков
- Реклама
- Страхование имущества
- Страховые взносы

2.12. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08. № 48н.

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД

3.1. Основные средства

Ведение бухгалтерского учета основных средств (ОС) осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденным приказом Минфина РФ от 30.03.2001 № 26н.

Наименование объекта ОС	Балансовая (остаточная) стоимость на		
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Здания	80 662	33 643	26 513
Сооружения	11 490	9 562	4 042

Машины и оборудование (кроме офисного)	439	151	51
Офисное оборудование	9		
Транспортные средства	214		
Производственный и хозяйственный инвентарь	3	2	1
Другие виды основных средств	41	276	
Итого	92 857	43 633	30 607

Учет незавершенного строительства ведется Обществом в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98. № 34н, а также в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина России от 30.12.93 N 160), в части, не противоречащей более поздним нормативным правовым актам по бухгалтерскому учету.

3.2. Прочие внеоборотные активы

3.2.1. Состав прочих внеоборотных активов

(тыс. руб.)

Активы, отраженные в составе прочих внеоборотных активов	Стоимость		Дополнительная информация (если уместно)
	На 31.12.2020	На 31.12.2021	
РБП	27	45	

3.3. Запасы

Ведение бухгалтерского учета материально-производственных запасов осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утвержденным приказом Минфина РФ от 09.06.2001 № 44н.

Вид запасов	31.12.2020	31.12.2021
Материалы	266	72
Расходы на продажу	56 117	320 088
Капитализируемые затраты по строительству	993 340	3 296 017
НДС с капитализируемых затрат	93 051	456 479
Всего	1 142 774	4 072 657

3.3.1. Прочие оборотные активы

ПБУ 4.24

(тыс. руб.)

Активы, отраженные в составе прочих внеоборотных активов	Стоимость			Дополнительная информация (если уместно)
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019	
Расходы, связанные со строительством жилого комплекса (долгосрочные)		-	103 190	

В дальнейшем общество будет выполнять свою деятельность в качестве Застройщика.

3.4. Финансовые вложения

Ведение бухгалтерского учета финансовых вложений осуществляется Обществом в соответствии с

Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н.

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 3.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31 декабря предоставленные займы составили (тыс. руб.):

Долгосрочные финансовые вложения	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019	% ставка	Срок погашения займа	Условия погашения
Сотрудник	0	0	45	-	-	-
ООО «СИГНАЛЬНЫЙ»	6 177 542	1 107 442	0	КС+3%	31.12.2024	% вместе с возвратом основного долга
Итого	6 177 542	1 107 442	45			
Краткосрочные финансовые вложения	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019	% ставка	Срок погашения займа	Условия погашения
Сотрудник	0	14	0	-	-	-
ООО «Россошанский ТД»	23 500	23 500	23 500	7%	31.12.2021	% уплачиваются ежемесячно
ООО «СИГНАЛЬНЫЙ»	13 100	13 100	80 000	7,3%	22.10.2022	% вместе с возвратом основного долга
ОТРАДНОЕ ЗАО	45 732	0	0	КС +2,8%	05.07.2022	% вместе с возвратом основного долга
СВ КРЕДИТ ООО СЗ	75 817	0	0	КС +2,8%	05.07.2022	% вместе с возвратом основного долга
Итого	158 149	36 614	103 500			

3.5. Кредиторская задолженность

Ведение бухгалтерского учета расходов по полученным займам и кредитам осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н.

Кредиторская задолженность	на 31.12.2019	на 31.12.2020	на 31.12.2021
Задолженность поставщикам по договорам поставки товаров, работ, услуг и уступки права требования	126 402	275 830	165 197
ГП-МСК ООО	3 467	10 000	13 000
Мосводосток ГУП	0	161	141
ОПТИМА ООО	0	0	500
ОПТИМА-ИНВЕСТ ООО	500	500	0
ОТРАДНОЕ ЗАО	0	0	3 082
СВ КРЕДИТ ООО СЗ	581	0	1 659
СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО	0	0	165
ТрансРегионСервис ООО	479	0	658
ЦНС ООО	0	156	124

ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО	120 361	265 013	145 856
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	159	0	0
ЧОО Русич ООО	510	0	0
Прочие	345	0	12
Авансы покупателей по договорам аренды	7 457	6 206	6 453
ЕВАРАН ООО	0	245	247
Еран-кюни Моторс ООО	240	240	240
Комиссаров В. А. ИП	590	748	770
Комиссарова В. Ю. ИП	0	242	152
ЛИВ МАРКЕТИНГ ООО	0	160	160
Марков Д. А. ИП	286	340	0
МЕГАПОЛИС ООО	0	0	644
ОКН ООО	176	176	176
ПО МОНТАЖНИК ООО	994	0	0
Савилов В. В. ИП	0	0	497
ТК КРАСНАЯ СТРЕЛА ООО	378	308	440
ТРОЯ ООО	355	329	199
Чадаев А. А. ИП	288	257	173
Шерешевский Н. В. ИП	822	748	0
Прочие	3 327	2 412	2 755
НДС с авансов	-4 264	-3 214	-2 844
Задолженность в бюджет по налогам и сборам	10 170	5 021	7 652
Расчеты по социальному страхованию	710	0	73
Расчеты с персоналом по оплате труда	0	0	0
Прочие	19 326	74 066	346 687
А.А.А.ГРУПП ООО	0	0	1 202
ЕВАРАН ООО	0	500	524
Еран-кюни Моторс ООО	480	480	480
Комиссаров В. А. ИП	1 622	1 495	1 510
ОКН ООО	346	346	346
ПАО ПИК СЗ	0	55 346	0
ПО МОНТАЖНИК ООО	994	0	0
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	0	0	9 028
Савилов В. В. ИП	0	0	900
ТК КРАСНАЯ СТРЕЛА ООО	508	816	880
Чадаев А. А. ИП	724	594	561
Шерешевский Н. В. ИП	1 692	711	0
СВ КРЕДИТ ООО СЗ	0	0	229 427
ОТРАДНОЕ ЗАО	0	0	95 707
Департамент городского имущества города Москвы	0	5 133	0
Прочие	12 959	8 644	6 122
Итого:	159 800	357 909	523 219

Долгосрочные обязательства Общества по кредитам и займам полученным (тыс.руб.)

Кредитор/займодавец	Реквизиты договора		Сумма задолженности по кредиты/займу на 31.12.2021	Сумма задолженности по кредиту/займу на 31.12.2020	% ставка	Срок возврата кредита/займа	Условия погашения
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	Договор невозобновляемой кредитной линии №8333 от 02.09.2020	Основной долг	7 216 938	1 617 553	средне взвешенная процентная ставка	01.09.2024	в привязке к дате ввода объекта в эксплуатацию
		%	172 399	19 294			
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	Договор невозобновляемой кредитной линии №9569/1 от 25.05.2021	Основной долг	4 822 827	0		24.08.2024	
		%	196 243				
СИГНАЛЬНЫЙ ООО	Договор займа №290720 /СИГ_РДГ от 29.07.2020	Основной долг	522 050	353 350	КС +3,0%	31.12.2024	% вместе с возвратом основного долга
		%	32 434	6 284			
Итого:			12 962 891	1 996 481			

3.6. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность	на 31.12.2019	на 31.12.2020	на 31.12.2021
Расчеты по авансам выданным	7 741	172 680	1 253 971
<i>Люди Дела Коллегия адвокатов</i>	5 180	5 180	0
<i>АЗИМУТ ДТ ООО</i>	0	0	412
<i>Бизнес Инжиниринг ООО</i>	2 000	0	0
<i>ВАЛРУС КЗ</i>	400	400	0
<i>Виктория ООО</i>	0	130	0
<i>Департамент городского имущества города Москвы</i>	0	0	4 134
<i>КОРУС Консалтинг СНГ ООО</i>	0	0	144
<i>Лукойл-Интер-Кард ООО</i>	13	48	56
<i>МОСЭНЕРГОСБЫТ АО</i>	0	800	1 189
<i>ЦТП МОЭК</i>	0	33 620	33 620
<i>ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО</i>	0	131 719	948 796
<i>КАПИТАЛ ГРУПП ООО</i>	0	0	1 750
<i>МОСВОДОКАНАЛ АО</i>	0	597	9 814
<i>Мосводосток ГУП</i>	0	45	250
<i>РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО</i>	0	0	253 610
<i>прочие</i>	148	142	196
Задолженность покупателей и заказчиков	3 726	518	1 127
<i>АРЕС ООО</i>	79	0	0
<i>ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО</i>	0	75	437
<i>ИСР ООО</i>	0	0	160
<i>Комиссаров В. А. ИП</i>	105	3	0
<i>ПРАДИУМ ООО</i>	11	16	62
<i>СЕРВИСРЕГИОН ООО</i>	100	0	0
<i>ТЕТРАЭДР ООО</i>	110	0	0
<i>Техномир ООО</i>	537	0	0
<i>ТРОЯ ООО</i>	36	0	50

УниДвери ООО	0	32	58
Урухов Ш.Н. ИП	0	168	240
Цветы на Сретинке Фирма ООО	0	24	0
Чадаев А. А. ИП	189	0	16
Чихинов П. А. ИП	428	0	0
Шерешевский Н. В. ИП	389	0	0
ЭЙФЕЛЬ ООО	0	152	0
ЯГОДЫ СИБИРИ СПК	0	0	14
Прочие	1 742	47	89
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	640	1 062	1 200
Расчеты по социальному страхованию	0	10	371
Резерв по сомнительным долгам	-2 718	-1 857	-274
Задолженность по заработной плате	0	50	50
Расчеты с подотчетными лицами	3	0	0
Расчеты с персоналом по прочим операциям	2	3	3
Прочая	3 808	4 275	437 645
Мастер - Банк ОАО	1 557	1 557	0
СИГНАЛЬНЫЙ ООО	1 120		424 102
ТД Россошанский ООО	145	554	2 199
СВ КРЕДИТ ООО СЗ	0	0	7 435
ОТРАДНОЕ ЗАО	0	0	2 174
Департамент городского имущества города Москвы	0	0	913
Росреестра по Москве Управление	0	0	455
Изнаев Р. М. ИП	211	114	0
КонсалтКадастр ООО	63	0	0
Летохин С. А. ИП	187	0	0
РАТИОНИС ООО	0	0	68
РиверТаймс ООО	259	168	0
ЭЙФЕЛЬ ООО	0	0	152
Прочие	267	1 883	147
Итого	13 202	176 741	1 694 093

3.7. Отложенные налоги

Ведение бухгалтерского учета отложенных налогов осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина РФ от 19.11.2002 № 114н.

3.7.1. Информация о постоянных налоговых обязательствах/активах и отложенных налогах

ПБУ 18.25

Справка-расчет отложенного налога на прибыль за 2021 г.

Вид активов и обязательств	На 01.01.2021, по ставке 20%				На 01.01.2022, по ставке 20%			
	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Основные средства	299 310,06	17 641 180,99	59 862,01	3 528 236,20	15 558 034,13	12 897 808,12	3 111 606,83	2 579 561,62
01, 02.01, 02.03, 02.04	299 310,06	17 641 180,99	59 862,01	3 528 236,20	15 558 034,13	12 897 808,12	3 111 606,83	2 579 561,62
Административный отдел		15 997 793,32		3 199 558,67		11 446 611,35		2 289 322,27
Рынок	92,50	2 458,42	18,50	491,69	813 070,56	0,47	162 614,11	0,09
Техническая служба	299 217,56	1 621 002,53	59 843,51	324 200,50	14 740 978,23	1 451 196,21	2 948 195,65	290 239,24
Хозяйственная служба		19 926,72		3 985,34	3 985,34	0,09	797,07	0,02
Оценочные обязательства и резервы						610 875,48		122 175,10
Прочие расходы		33 796 656,83		6 759 331,37	76 545 200,33	255 341 857,16	15 309 040,07	51 068 371,43
36.01.1		14 502 610,07		2 900 522,01		14 502 610,07		2 900 522,01
36.66.1		19 294 046,76		3 858 809,36		240 839 247,09		48 167 849,42
67.02					76 545 200,33		15 309 040,07	
Всего ОНА/ОНО с временных разниц	299 310,06	51 437 837,82	59 862,01	10 287 567,57	92 103 234,46	268 850 540,76	18 420 646,90	53 770 108,15
Отложенный налоговый актив с убытка			5 019 703,80				30 495 374,80	
Итого ОНО/ОНА			5 079 565,81	10 287 567,57			48 916 021,70	53 770 108,15

3.8. Выручка и прочие доходы

Ведение бухгалтерского учета выручки и прочих доходов осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 32н.

3.8.1. Информация о структуре доходов по обычным видам деятельности

ПБУ 9.18 (1)

(тыс. руб.)

Вид выручки	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Аренда	69 755	71 928
Переменная часть арендной платы	14 065	13 599
Платная парковка	76	44
Пребывание автомашин на территории	59	193
Прочее		1
ИТОГО	83 955	85 765

3.8.2. Информация о прочих доходах

ПБУ 9.18(1)

(тыс. руб.)

Статья	2021 год
Прочие доходы	413 059
<i>Инвентаризация резерва на оплату отпусков</i>	
<i>Исправительные записи по операциям прошлых лет</i>	53
<i>Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа</i>	412 627
<i>Аренда рекламного места</i>	42
<i>Аренда уборочной техники</i>	144
<i>Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности</i>	99
<i>Штрафы, пени и неустойки к получению (по договорам)</i>	125
<i>НДС</i>	-31

3.9. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы и прочие расходы

Ведение бухгалтерского учета расходов осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н.

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.9.1. Информация о себестоимости

Структура себестоимости по элементам	2021
<i>Амортизация собственных основных средств</i>	9 177
<i>Водоснабжение и водоотведение</i>	1 798
<i>Дез. работы</i>	166
<i>Заработная плата</i>	3 090
<i>Общесистемное и инфраструктурное ПО</i>	66
<i>Прочие коммунальные услуги</i>	583
<i>Прочие материалы</i>	3 000
<i>Прочие услуги общепроизводственного характера</i>	4 204
<i>Расходы по вывозу мусора</i>	3 789
<i>Страхование от несчастных случаев</i>	18
<i>Страховые взносы</i>	583
<i>Текущий ремонт зданий, сооружений и помещений</i>	388
<i>Текущий ремонт прочих основных средств</i>	714
<i>Теплоэнергия</i>	1 168
<i>Транспортный налог</i>	5
<i>Услуги охраны и службы безопасности</i>	8 743
<i>Электроэнергия</i>	8 467
ИТОГО:	45 960

3.9.2. Информация об управленческих расходах

Структура управленческих расходов по элементам	2021
<i>Материальные расходы</i>	2
<i>Консультационные услуги</i>	137
<i>Страхование</i>	7
<i>Амортизация собственных основных средств</i>	197
<i>Аренда зданий и сооружений</i>	4 554
<i>Заработная плата</i>	12 155
<i>Интернет</i>	30
<i>Консультационные услуги</i>	608
<i>Междугородние переговоры</i>	52
<i>Налог на имущество</i>	10 160
<i>Общесистемное и инфраструктурное ПО</i>	4 403
<i>Почтово-телеграфные расходы</i>	22
<i>Прочие материалы</i>	717
<i>Прочие услуги общепроизводственного характера</i>	14

<i>Расходы на охрану недр и окружающей среды</i>	93
<i>Расходы на рекламу нормируемые</i>	64
<i>Резерв на отпуск</i>	1 688
<i>Сотовая связь</i>	13
<i>Страхование от несчастных случаев</i>	72
<i>Страховые взносы</i>	2 330
<i>Страховые взносы по гражданско-правового характера</i>	23
<i>Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч. обновлению)</i>	15
<i>Юридические услуги</i>	5 180
ОХРАНА ТРУДА, ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ РАБОТЫ И ТЕХБЕЗОПАСНОСТЬ	12
ИТОГО:	42 549

3.9.3. *Информация о коммерческих расходах*

Структура коммерческих расходов по элементам	2021
<i>Агентское вознаграждение по поиску покупателей</i>	98 672
ИТОГО:	98 672

3.9.4. *Информация о затратах на использование энергетических ресурсов*

ФЗ 129.13 (4) Информация о затратах на энергетические ресурсы раскрывается Обществом в соответствии с письмом Минфина РФ от 28.01.2010 № 07-02-18/01 «Рекомендации аудиторским организациям, индивидуальным аудиторам, аудиторам по проведению аудита годовой бухгалтерской отчетности организаций за 2009 год.

Затраты на использование энергетических ресурсов составили 10 549 (тыс.руб.).

3.9.5. *Информация о прочих расходах*

ВСЕГО	327 927
<i>Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам</i>	298 952
<i>Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов</i>	799
<i>Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК</i>	21 301
<i>Материальная помощь (не принимается к НУ)</i>	642
<i>Плата за негативное воздействие</i>	272
<i>Госпошлина</i>	10
<i>Списание спецодежды</i>	57
<i>Расходы на услуги банков</i>	124
<i>Расходы на экспертизу по судебным делам (не принимается к НУ)</i>	400
<i>Резерв по сомнительным долгам</i>	263
<i>Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности (не принимается к НУ)</i>	15
<i>Судебные издержки</i>	7
<i>Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные (не принимается к НУ)</i>	5 011
<i>Прочее</i>	106
<i>НДС</i>	-31

3.9.5. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности

ПБУ 4.27 Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности и их последствиях раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н (п.27)

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в отчетном периоде отсутствовали.

3.10. Прибыль на акцию

Информация о прибыли на акцию раскрывается Обществом в соответствии с «Методическими рекомендациями по раскрытию информации о прибыли, приходящейся на одну акцию», утвержденными приказом Минфина РФ от 21.03.2000 № 29н.

ПБУ 4.27;

МРПА.16-18

Количество обыкновенных акций, выпущенных АО и полностью оплаченных:

- обыкновенные именные акции 496 878 шт., номинальная стоимость 78 руб. за одну акцию;
- привилегированные акции первого типа 96 559 шт., номинальная стоимость 78 руб. за одну акцию

Дополнительные акции не выпускались.

Базовый убыток на акцию в 2021 году составил -30 руб, в 2020 году -35 руб.

3.11. Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08 № 48н.

Связанными сторонами АО СЗ «РАДУГА» (далее – «Общество») на 31.12.2021 года являются:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или Ф.И.О. аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным
1.	Общество с ограниченной ответственностью «Сигма Менеджмент»	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества
2.	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА ХОЛДИНГ»	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющие уставный капитал общества
3.	Акционерное общество Специализированный застройщик «МАК8»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
4.	Акционерное общество Специализированный застройщик "Радуга"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
5.	Акционерное общество Специализированный застройщик "Стройдеталь"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
6.	Акционерное общество Специализированный застройщик «АК16»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
7.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Пламя"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

8.	Акционерное общество «Останкинский завод напитков»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
9.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Горизонт"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
10.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Дербеневский"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
11.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ТМП №20»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
12.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ПФК»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
13.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "К11"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
14.	Акционерное общество Специализированный застройщик "ПЛАСТПОЛИТЕН"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
15.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИТЭ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
16.	Общество с ограниченной ответственностью «Люблино Девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
17.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Люблино Паркинг»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
18.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СВ Кредит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
19.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ОТРАДНОЕ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
20.	Общество с ограниченной ответственностью «Энтузиаст»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
21.	Акционерное общество «Русь»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
22.	Общество с ограниченной ответственностью «ТИГУЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
23.	Общество с ограниченной ответственностью «АЛАБУШЕВО-КАПИТАЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
24.	Общество с ограниченной ответственностью «СТАРПРОФИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

25.	Общество с ограниченной ответственностью «Технологии Будущего»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
26.	Общество с ограниченной ответственностью «Московское производство»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
27.	Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Комплекс»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
28.	Общество с ограниченной ответственностью «Харон девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
29.	Закрытое акционерное общество «УМ-10»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
30.	Общество с ограниченной ответственностью «Ватер-Кулер»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
31.	Общество с ограниченной ответственностью «Галерея»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
32.	Акционерное общество «Ривьера девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
33.	Общество с ограниченной ответственностью «Жаклин»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
34.	Акционерное общество «СИМАЗ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
35.	Общество с ограниченной ответственностью «ОМЗ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
36.	Общество с ограниченной ответственностью «Смоук»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
37.	Общество с ограниченной ответственностью «Сигнальный»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
38.	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленая долина»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
39.	Акционерное общество «Контейнеры»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
40.	Общество с ограниченной ответственностью «Аksamит-К»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
41.	Общество с ограниченной ответственностью «Лазурит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
42.	Общество с ограниченной ответственностью «Эверния»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
43.	Общество с ограниченной ответственностью «Тратта-Центр»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
44.	Общество с ограниченной ответственностью «Эксим Ойл»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

45.	Общество с ограниченной ответственностью «Омерта Трейд»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
46.	Общество с ограниченной ответственностью «Артлемис»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
47.	Закрытое акционерное общество «Стройинфо»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
48.	Общество с ограниченной ответственностью «ПАРТОС КОНСТРАКШН»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
49.	Давыденко Павел Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
50.	Лукиянов Максим Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008)».

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся операции:

- оказание услуг по осуществлению функции единоличного исполнительного органа;
- финансовые операции, включая предоставление займов;
- предоставление и получение обеспечений исполнения обязательств;
- предоставление в аренду нежилых помещений.

Виды и объем операций со связанными сторонами, включая существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами представлены ниже в тыс.руб.:

Виды операций	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество (обороты за период)										
	Сигма Менеджмент		СИГМА ХОЛДИНГ		СВ Кредит		Сигнальный		ОТРАДНОЕ		
	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	
Приобретенные у СС товары (работы, услуги), с НДС		165			3 887	5 546					3 082
Займы			145 000	145 000	75 817		5 070 100	194 850	45 732		
Прочее					7 435	229 427	405 203		2 174	95 707	

Виды операций	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество (остатки на 31.12.2021)										
	Сигма Менеджмент		СИГМА ХОЛДИНГ		СВ Кредит		Сигнальный		ОТРАДНОЕ		
	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	
Приобретенные у СС товары (работы, услуги), с НДС		165	-	-		1 659					3 082
Займы			-	-	75 817		6 190 642	554 484	45 732		
Прочее			-	-	7 435	229 427	424 102		2 174	95 707	

Таблица. Контрольные процедуры в отношении связанных сторон

Наименование контрольной процедуры	Укажите:		
	Описание процедуры	Каким документом утверждена	Применяется ли на практике
Выявление операций со связанными сторонами	В организации ведется перечень связанных сторон. При операции с лицом, входящим в перечень, она классифицируется как операция со связанными сторонами.	Процедура формально не утверждена	Применяется главным бухгалтером
Учет операций со связанными сторонами	В организации ведется реестр операций со связанными сторонами.	Процедура формально не утверждена	Применяется главным бухгалтером
Раскрытие в отчетности взаимоотношений и операций со связанными сторонами	Операции со связанными сторонами раскрываются в пояснениях к годовой отчетности	В соответствии с требованиями ПБУ	Применяется
Процедура одобрения крупных сделок и сделок с заинтересованностью со связанными сторонами	При выявлении крупных сделок и сделок с заинтересованностью такие сделки требуют одобрения общего собрания акционеров (участников)	Процедура формально не утверждена	Применяется
Процедура одобрения следующих видов сделок со связанными сторонами: Сложных операций с акционерным капиталом, таких как поглощения и слияния; Операций с организациями в оффшорных зонах; Лизинга; Сделок по продажам активов / готовой продукции с предоставлением высоких скидок / накидок к цене по сравнению с рыночными ценами на аналогичные активы/продукцию; Операций с циклическими обязательствами, например, продаж активов с обязательством обратного выкупа; Операций по договорам, условия которых были изменены до даты завершения.	Процедуры не разработаны, так как такие сделки отсутствуют в финансово-хозяйственной практике организации	-	-
Процедура одобрения значительных операций и договоренностей со связанными сторонами, осуществляемых за рамками обычной деятельности	Процедуры не разработаны, так как такие операции отсутствуют в финансово-хозяйственной практике организации	-	-

Бенефициарными владельцами Общества по состоянию на 31.12.2021г. являются:

Тё Герман Павлович (доля владения- 50 %),

Гордеев Сергей Эдуардович (доля владения- 30 %).

Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

ПБУ 11.12

Должности, относящиеся к основному управленческому персоналу:

- Генеральный директор
- Первый заместитель Генерального директора
- Заместитель генерального директора по безопасности
- Помощник Генерального директора по безопасности

Начислено по основному управленческому персоналу (*тыс. руб.*) 1 955 ,53

3.12. Непрерывность деятельности

По состоянию на 31.12.2021 года чистые активы Общества являются положительными и составляют 146 838 тыс. руб.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению, не приведет к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. А в случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы;

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа Общество не имеет;

- Общество мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- Общество предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-23 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считает, что катастрофического спада не будет;

- экономические показатели Общества практически не затрагивает введение санкционных ограничений (отсутствие валютных обязательств, импортных комплектующих и т.д.).

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2022 году. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит Обществу не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствует намерение к ликвидации.

3.13. События после отчетной даты

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н. ПБУ 7.6-10

3.13.1.Существенные события после отчетной даты, подтверждающие хозяйственные условия на отчетную дату, в которых организация вела свою деятельность – отсутствуют.

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

Между 31.12.21 г. и датой подписания отчётности имело место изменение условий, в которых общество ведёт свою деятельность, а именно непрогнозируемое существенное изменение ключевой ставки ЦБ РФ с 28 февраля 2022 до 20% годовых (Информационное сообщение Банка России от 28.02.2022)

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения о реорганизации, реконструкции, эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались; крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не

осуществлялись.

В связи с повышением ключевой ставки ЦБ и объявленными в отношении РФ экономическими санкциями 2022-23г.г. возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Возможно также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности».

3.14. Оценочные обязательства, условные обязательства и активы, обеспечения

Ведение бухгалтерского учета условных фактов хозяйственной деятельности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н.

У Общества имеется льгота по уплате арендных платежей в соответствии Соглашением от 28.09.21 года с Правительством г. Москвы в сумме 50 258 тыс руб.

3.14.1. Изменение оценочных значений

В 2021 году Обществом были изменены следующие оценочные значения:

(тыс. руб.)

Наименование оценочного значения	Содержание изменения	Включено в расходы текущего периода, в тыс.руб.
Резерв по предстоящим отпускам	начислен резерв	1 688
Резерв по предстоящим отпускам	списан резерв	(1 953)
Резерв по сомнительным долгам	начислен резерв	263
Резерв по сомнительным долгам	списан резерв	(1 845)

3.14.2. Обеспечения полученные и выданные:

Расшифровка полученных обеспечений

Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору в ед. валюты	Дата начала действия договора обеспечения
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	8 457 027,34	01.10.2020
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	8 457 027,34	01.10.2020
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	8 457 027,34	01.10.2020
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	8 457 027,34	23.09.2020
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	8 457 027,34	01.10.2020
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	8 457 027,34	02.09.2020
ПАО "Сбербанк России"	залог имущества	1 082 276,48	25.05.2021
ПАО "Сбербанк России"	залог имущества	1 809 673,20	25.05.2021
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	15 902 000,00	15.06.2021
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	15 902 000,00	09.06.2021

ПАО "Сбербанк России"	поручительство	15 902 000,00	09.06.2021
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	15 902 000,00	15.06.2021
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	15 902 000,00	09.06.2021
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	15 902 000,00	09.06.2021
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	779 776,78	22.12.2021
ПАО "Сбербанк России"	залог	7 517,95	10.02.2021
ПАО "Сбербанк России"	залог	7 517,95	11.02.2021
ПАО "Сбербанк России"	залог	31 252,18	18.09.2020

Расшифровка выданных обеспечений

Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору в ед. валюты	Дата начала действия договора обеспечения
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	12 692 855,36	28.08.2020
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	11 859 313,39	26.11.2021
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	6 132 704,95	01.10.2020
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	3 095 014,65	26.04.2021
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	12 718 481,93	01.10.2020
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	9 584 836,43	12.11.2021
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	7 730 158,51	02.12.2020
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	6 011 117,40	21.10.2021
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	8 932 051,86	21.12.2020
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	12 649 716,00	29.07.2021
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	13 749 500,00	01.03.2021
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 050 000,00	30.06.2021
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	2 233 174,00	12.11.2021
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	4 145 700,00	06.04.2021
ПАО "Сбербанк России"	залог имущества	2 617 713,64	02.09.2020

3.15. Дополнительная информация

Информация об арендованных основных средствах: земельный участок 28 848 (тыс.руб.)

В отчете о движении денежных средств суммы НДС показаны свернуто. Краткосрочные депозиты относятся к денежным средствам

3.16. Расчет расхода по налогу на прибыль за 2021 г.

Показатель	Руб.
Порядок расчета	
Прибыль до налогообложения	-18 093 864,27
Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
Отложенный налоговый актив на начало периода	5 080 000,00
Сальдо на начало периода по дебету счета 09	
Отложенное налоговое обязательство на начало периода	10 287 567,57
Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	
Отложенный налоговый актив на конец периода**	48 916 021,74
Сальдо на конец периода по дебету счета 09	

Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	53 770 108,15
Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	
Постоянная разница за период	5 976 948,72
Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 (данные по учету постоянных разниц)	
Отложенный налог на начало периода	
(Б) - (В)	-5 207 567,57
Отложенный налог на конец периода	
(Г) - (Д)	-4 854 086,41
Отложенный налог за отчетный период	
(2) - (1)	353 481,16
Текущий налог на прибыль	
Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 68.04.2 (со знаком "минус")	
Расход по налогу за отчетный период	
(3) + (4)	353 481,16
Условный доход по налогу	
- (А) * 20%	3 618 772,85
Постоянный налоговый расход	
- (Е) * 20%	-1 195 389,74
Чистая прибыль	
(А) + (5)	-17 740 383,11

3.17. Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам

Обществом в 2013 году была изменена учетная политика в части ежегодной переоценки основных средств. Последствия изменения учетной политики, не отражены в бухгалтерской отчетности ретроспективно, так как оценка в денежном выражении таких последствий в отношении периодов, предшествовавших отчетному, не может быть произведена с достаточной надежностью.

При составлении отчетности за 2021 Обществом вносились изменения во вступительные показатели баланса:

Строка	На 31.12.2020 до исправления	На 31.12.2020 после исправления	Разница	Причина исправления
1150	343 633	43 633	-300 000	Реклассификация расходов по приобретению недвижимости
1210	782 774	1 142 774	+360 000	Реклассификация расходов по приобретению недвижимости
1220	60 000	0	-60 000	Реклассификация расходов по приобретению недвижимости
1340	141 945	76 527	-65 418	Списание переоценки ОС в состав нераспределенной прибыли
1370	-25 202	40 216	65 418	Списание переоценки ОС в состав нераспределенной прибыли

При составлении отчетности за 2021 Обществом вносились изменения в отчет о движении денежных средств за 2020 год:

Строка	до исправления	после исправления	Разница	Причина исправления
4213	534 931	162 031	-372 900	Исключение оборотов по краткосрочным до 90 дн. депозитам
4223	1 575 442	1 202 542	-372 900	Исключение оборотов по краткосрочным до 90 дн. депозитам

3.18. Прекращаемая деятельность

Информация о прекращаемой деятельности раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02, утвержденным приказом Минфина РФ от 02.07.2002 № 66н.

АО СЗ «Радуга» планирует сокращение сдачи в аренду недвижимого имущества в связи со сносом зданий для реализации инвестиционно-девелоперского проекта.

Основным видом деятельности АО СЗ «Радуга» будет являться деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Акционерное общество специализированный застройщик "Радуга" в лице

Лукиянов Максим Александрович (по доверенности от 23.03.2022)



04.04.2022