

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая» за 2022 год

ГЛАВА №1
Организация и сферы деятельности.

1.1. Информация об Обществе.

Общество с ограниченной ответственностью «ХМ ЖК по ул. Рябиновая» зарегистрировано 01.02.2021.

Юридический адрес: на дату составления бухгалтерской отчетности: 628002, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Сутормина, зд. 14, помещ. 5

Почтовый адрес: 628011, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина дом 42

Единственным учредителем ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая» является АО «ЮГС» - 100%.

Численность работающих на отчетную дату составляет - 0 человек.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила - 0 человек

В соответствии с уставом основными видами деятельности Общества являются:

- Деятельность заказчика-застройщика, технического заказчика, генерального подрядчика, генерального проектировщика;
- Подготовка строительной площадки;
- Земляные работы;
- Специальные работы в грунтах;
- Возведение несущих и ограждающих конструкций зданий и сооружений;
- Работы по устройству наружных инженерных сетей и оборудованию;
- Работы по устройству внутренних инженерных сетей и оборудованию;
- Монтаж технологического оборудования;
- Пусконаладочные работы;
- Отделочные работы;
- Общестроительные работы;
- Контроль качества строительно-монтажных работ;
- Геодезические работы на строительной площадке;
- Разработка проектной документации на строительство, расширение, реконструкцию, капитальный ремонт и техническое перевооружение зданий и сооружений жилого, производственного, социального, культурно-бытового, специального и иного назначения и их комплексов инженерной и транспортной инфраструктур;
- Архитектурное проектирование, строительное проектирование и конструирование;
- Проектирование инженерных сетей и систем;
- Разработка специальных разделов и проектов, технологического проектирование;
- Обследование технического состояние зданий и сооружений;
- Выполнение функций заказчика на изготовление исходно-разрешительной и проектной документации;
- Оказание услуг по поиску объектов строительства, расширение, реконструкция, капитальный ремонт и техническое перевооружение зданий и сооружений жилого, производственного, социального, культурно-бытового, специального и иного назначения и их комплексов, инженерной и транспортной инфраструктур, привлечение к финансированию и выполнению работ на этих объектах отечественных и зарубежных организаций;
- Сдача в эксплуатацию и эксплуатация объектов;

- Инжиниринговые услуги (технологический, проектный и строительный инжиниринг);
- Посреднические работы и услуги в строительстве;
- Разработка документации для проведения торгов;
- Производство и реализация строительных, отделочных и других материалов, изделий и полуфабрикатов;
- Осуществление посреднических операций, включая экспорт, импорт любых товаров;
- Издательская полиграфическая деятельность;
- Дизайнерские, реставрационные и прочие оформительские работы и услуги;
- Разработка, производство и сбыт строительных материалов, конструкций и продукции производственно-технического назначения;
- Создание фирменных салонов, отделов, точек продаж, магазинов для реализации продукции производственного назначения и реализации объектов недвижимости;
- Сбор, переработка и утилизация любых отходов, в том числе черных и цветных металлов;
- Организация и проведение оборонных мероприятий по вопросам мобилизационной подготовки, гражданской обороны, чрезвычайной ситуации и защиты сведений, составляющих государственную тайну, в соответствии с законодательством РФ;
- Деятельность по благоустройству ландшафта;
- Аренда и лизинг строительных машин и оборудования;
- Эксплуатация, ремонт, монтаж и текущее техническое обслуживание строительной и другой техники;
- Деятельность по комплексному обслуживанию помещений;
- Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе;
- Сбор и разработка информации о развитии жилищного строительства на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, в том числе изучение конъюнктуры рынка в области жилищного строительства;
- Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- Осуществление мероприятий, направленных на привлечение и эффективное использование средств в жилищное строительство, строительство объектов инженерной инфраструктуры;
- Содействие деловым контактам и совместным проектам в области жилищного строительства;
- Изучение и распространение положительного опыта развития жилищного строительства в других субъектах Российской Федерации;
- Агентская, консультационная, маркетинговая деятельность, выполнение работ и оказание иных услуг на договорной основе;
- Приобретение и продажа в собственность жилых и нежилых зданий, помещений, сооружений и земельных участков, реализация недвижимости, в том числе посредством заключения договоров участия в долевом строительстве;
- Организация и проведение в России и за рубежом различного рода деловых встреч, деловых поездок, совещаний, семинаров, научных конференций, симпозиумов, исследований, информационных и просветительских мероприятий, соответствующих уставным целям общества;
- Предоставление объектов недвижимого имущества граждан и организациям по договорам найма или аренды (субаренды);
- Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнение строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях;
- Осуществление проектных. Строительных, ремонтных, пусконаладочных, монтажных и иных производственно-контрукторских работ жилых,

- производственного, социального, культурно-бытового, специального и иного назначения объектов и их комплексов, инженерной и транспортной инфраструктур;
- Иные, не запрещенные законодательством, виды деятельности.

В отчетном периоде велись предварительные подготовительные работы к основной деятельности заказчика-застройщика.

1.2. Информация об органах управления Общества.

Органами управления ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая» являются:

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

1.3. Информация об уставном капитале.

Размер уставного капитала ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая» – 43 364 001 рубль. На дату составления отчетности уставный капитал полностью оплачен единственным учредителем (участником) Общества в полном объеме.

1.4. Информация об аудиторе

На дату составления отчетности ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая» не подлежит обязательному аудиту.

1.5. Информация о долях

По состоянию на 31.12.2022 года доли ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая» принадлежат:

- АО «ЮГС» - 100%.

ГЛАВА № 2

Пояснения по существенным статьям баланса

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих правил ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

При составлении бухгалтерской отчетности за 2022 год пояснения по статьям баланса, отчета о финансовых результатах представлены в виде таблиц и пояснений.

2.1. Капитал и резервы

Раздел III «Капитал и резервы» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 года представляет собой вложения собственника в уставный капитал Общества 43 364 тыс. руб. В составе капитала числится непокрытый убыток, величина которого на отчетную дату составила – (1 639) тыс. рублей. Сумма добавочного капитала – 204 тыс. рублей.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	2022	43 310	-	-	-	43 310
	с 01.02.2021 по 31.12.2021	-	43 310	-	-	43 310
в том числе: Право аренды на земельный	2022	26 441	-	-	-	26 441

участок общей площадью 37 187 кв. м, кадастровый номер 86:12:0000000:180	2021	-	26 441	-	-	26 441
ОНС – жилой дом со степенью готовности 10% с кадастровым номером 86:12:0102006:18	2022	16 869	-	-	-	16 869
	2021	-	16 869	-	-	16 869

2.3. Денежные средства и их эквиваленты

Структура денежных средств по состоянию на 31 декабря 2022 года представлена остатками денежных средств и денежных эквивалентов на счетах в банке Общества:

Наименование банка	(в тыс. рублях)	
	На 31.12.2021 года	На 31.12.2022 года
1	2	3
Ф-Л ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"	42	-
Итого денежных средств и эквивалентов	42	-
ВСЕГО (стр. 1250 бухгалтерского баланса)	42	-

2.4. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2022 год имеет следующую структуру:

Категория	Год	Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Всего Кредиторской задолженности
		3	4	
1	2	3	4	5
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	с 01.02.2021 по 31.12.2021	-	236	236
	2022	-	480	480
Задолженность перед бюджетом по налогам и взносам по обязательному страхованию	с 01.02.2021 по 31.12.2021	-	-	-
	2022	-	-	-
Прочие кредиторы	с 01.02.2021 по 31.12.2021	-	-	-
	2022	-	-	-
ИТОГО кредиторская задолженность (стр. 1520 бухгалтерского баланса)	с 01.02.2021 по 31.12.2021	-	236	236
	2022	-	480	480

2.5. Заемные средства

Заем полученный Обществом по состоянию на 31.12.2022 составляет:

Категория	(в тыс. рублях)	
	с 01.02.2021 по 31.12.2021	2022
1	2	3
Заемные средства	-	1 581
в том числе:		
Долгосрочные займы	-	1499
Проценты по долгосрочным займам	-	82
ИТОГО заемные средства (стр. 1410, 1510 бухгалтерского баланса)	-	1 581

ГЛАВА №3
ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

3.1. Доходы по обычным видам деятельности

За период 2022 года у организации отсутствовали доходы.

3.2. Расходы по обычным видам деятельности

Ниже представлена расшифровка управленческих расходов в разрезе элементов затрат:

Элементы затрат	(в тыс. рублях)	
	с 01.02.2021 по 31.12.2021 года	2022
1	2	3
Управление обществом	141	1 203
Прочие расходы (юридические, маркетинговые, реклама, аудиторские, подготовка и переподготовка кадров, стоимость программных продуктов и др.)	25	-
ИТОГО (стр. 2120, 2220 отчета о финансовых результатах):	166	1 203

3.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы в отчетном периоде отсутствовали.

Прочие расходы включают следующие виды расходов:

Элементы расходов	(в тыс. рублях)	
	с 01.02.2021 по 31.12.2021 года	2022
1	2	3
Комиссия банка	21	33
Государственные пошлины	44	-
Аренда земельного участка	183	211
Коммунальные расходы	-	98
Прочие расходы	7	-
Проценты к уплате	-	82
ИТОГО (стр.2330, 2350 отчета о финансовых результатах):	255	424

3.4. Учет расчетов по налогу на прибыль

В отчетном периоде убыток (стр. 2400 отчета о финансовых результатах) составил (1302) тыс. рублей.

Налог на прибыль, рассчитанный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, за 2022 год составил 0,00 рублей

В соответствии с Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 года №114н «Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль ПБУ 18/02» Общество в бухгалтерской отчетности раскрывает информацию по расчетам налога на прибыль.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль учитывается в бухгалтерском балансе на обособленном субсчете по учету условных расходов (условных доходов) по налогу на прибыль к счету по учету прибылей и убытков.

Условный доход (УД) по налогу на прибыль в 2022 году составил 325 тыс. рублей.

Для выявления разницы между бухгалтерской и налоговой прибылью, в учете определяются временные и постоянные разницы, которые, в свою очередь, приводят к образованию на счетах бухгалтерского учета отложенных налоговых активов, отложенных налоговых обязательств, постоянных налоговых активов и обязательств.

3.5. Отложенные налоговые активы (ОНА)

Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском балансе в составе внеоборотных активов. Величина отложенных налоговых активов на 31.12.2021 года составила 84 тыс. рублей. За 2022 год признано отложенных налоговых активов (ОНА) на сумму 614 тыс. рублей. Списано отложенных активов на сумму 288 тыс. рублей. Величина отложенных налоговых активов на 31.12.2022 года составила 410 тыс. рублей.

3.6. Отложенные налоговые обязательства (ОНО)

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

На 31.12.2022 отложенные налоговые обязательства не сформированы.

3.7. Постоянные разницы

Постоянные налоговые разницы отражаются в бухгалтерском учете на счете прибылей и убытков в корреспонденции с кредитом счета учета расчетов по налогам и сборам.

Постоянные разницы в 2022 году возникли по причине непризнания доходов и расходов, отраженных в бухгалтерском учете, при расчете налога на прибыль (в соответствии с НК РФ). При умножении постоянных разниц на ставку налога на прибыль были получены суммы постоянных налоговых расходов (ПНР) и постоянных налоговых доходов (ПНД).

Постоянный налоговый расход начислен:

- по расходам, не учитываемым в целях налогообложения на сумму 0,00 рублей;

Постоянный налоговый доход начислен:

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

3.8. Налог на прибыль и иные аналогичные платежи

В налоговом учете сформирован убыток по итогам 2022 года.

3.9. Порядок формирования нераспределенной прибыли в 2022 году.

Расчет бухгалтерской прибыли за 2021 год представлен в таблице:

(в тыс. рублях)

Показатели для расчета		Сумма
1		2
Накопленная нераспределенная прибыль на начало отчетного периода		(337)
Резервный капитал общества		-
Убыток отчетного периода		(1 302)
Итого непокрытый убыток стр. 1370 бухгалтерского баланса		(1 639)

4. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

4.1. Информация о связанных сторонах Общества за период с 01.01.2022 года по 31.12.2022 года.

№ п./п.	Наименование связанной стороны	Характер отношений	Информация об операциях с ней (да, нет), характер сделки
1	2	3	4
1	Акционерное общество «Ипотечное агентство Югры»	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов. Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №1.
2	Дружинин Иван Владимирович – Генеральный директор АО	Лицо занимает должность единоличного	Нет.

	«Ипотечное агентство Югры»	исполнительного органа (генерального директора управляющей организации)	
3	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 45 дом 1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Нет.
4	Общество с ограниченной ответственностью «Усольцева дом 16»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Нет.
5	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 11Б дом 11»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Нет.
6	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 30 дом 15/1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Нет.
7	Общество с ограниченной ответственностью «Рябиновая дом 1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Нет.
8	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон Нефтяник»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Нет.
9	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Нет.
10	Общество с ограниченной ответственностью «Радужный 1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Нет.
11	Общество с ограниченной ответственностью «Коммерческие помещения Объездная дом 53»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Нет.
12	Акционерное общество «ЮГС»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Да. В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №2. Общество является участником в доле капитала в отношении связанной стороны в сумме 43 364 001 рубль (100% доли участия в капитале).
13	Общество с ограниченной ответственностью «Сур 37 микрорайон»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Нет.
14	Общество с ограниченной ответственностью «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Нет.
15	Общество с ограниченной ответственностью «ХМ Ямская 12»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Нет.
16	Общество с ограниченной ответственностью «ХМ ул. Бориса Лосева»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Нет.

17	Общество с ограниченной ответственностью «НЮ 4 микрорайон»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Нет.
18	Общество с ограниченной ответственностью «НЮ микрорайон 11Б»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Нет.
19	Общество с ограниченной ответственностью «НВ квартал 21.1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Нет.
20	Акционерное общество «Югра-Актив»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Нет.
21	Акционерное общество «Югорская региональная электросетевая компания»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Нет.
22	Акционерное общество «Югорская энергетическая компания децентрализованной зоны»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Нет.
23	Акционерное общество «ЮТЭК-Региональные сети»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Нет.
24	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Югра Северо-Запад»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «ХМ ЖК по ул. Рябиновая»	Нет.

4.2. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2022 году между АО «Ипотечное агентство Югры» и Обществом:

Таблица 1

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)	
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	иное	сумма (тыс. руб)	
Расходы, отраженные в составе себестоимости, в том числе:						1 440	
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 18.11.2021 года	ежемесячно по факту оказанных услуг	Ежемесячно	безналичный расчет	-	1 440	

На конец отчетного периода по операциям с АО «Ипотечное агентство Югры» имеется остаток не погашенной текущей кредиторской задолженности в виде расходов по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 18.11.2021 года в размере 480 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период. Кредиторская задолженность полностью погашена со стороны Общества в феврале 2023 года;

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

4.3. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2022 году между АО «ЮГС» и Обществом:

Таблица 2

вид операций	основание	условия				величина (доходов / расходов)
		сумма (в тыс. руб)	сроки возврата	форма расчетов	иное	сумма (тыс. руб)
Долгосрочный заем	Договор займа №ЖР0122/5ФЭУ/ЮГС 0122/11ФЭУ от 31.01.2022	Частями, согласно письменной заявки Заемщика	до 30.06.25г	безналичны й расчет	-	1 499
Проценты к уплате	Договор займа №ЖР0122/5ФЭУ/ЮГС 0122/11ФЭУ от 31.01.2022	9,5% годовых	до 30.06.25г	безналичны й расчет	-	82
ИТОГО						1 581

Общество заключило договор займа №ЖР0122/5ФЭУ/ЮГС0122/11ФЭУ от 31.01.2022 с АО «ЮГС» в сумме 1 500 тыс. рублей. Заем по договору предоставляется в качестве целевого займа на строительство Объекта. В рамках использования средств целевого займа заемные средства, могут быть использованы только на цели, указанные в части 1 статьи 18 Федерального закона от 30.01.2004 №214-ФЗ. Сумма займа выдается отдельными частями, в размере, указанной в письменной заявке Общества.

По состоянию на 31.12.2022 года задолженность по договору займа составляет 1 581 тыс. рублей, в том числе основной долг займа составляет 1 499 тыс. рублей и проценты к уплате 82 тыс. рублей. Общество обязуется возратить всю сумму займа и причитающиеся проценты на сумму займа не позднее 30 июня 2025 года.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу.

В связи с тем, что управление производится в рамках договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа, заключенного с АО «Ипотечное агентство Югры», наемных работников, в том числе управленческого состава, в Обществе нет.

5. ИНФОРМАЦИЯ О ВЛИЯНИИ КОРОНАВИРУСНОЙ ИНФЕКЦИИ И СПЕЦИАЛЬНОЙ ВОЕННОЙ ОПЕРАЦИИ НА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОРГАНИЗАЦИИ И БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

Сложившаяся санитарно-эпидемиологическая обстановка, связанная с распространением коронавируса Covid-19, существенно не повлияла на деятельность Общества и ее возможность осуществления в будущем.

События, связанные со специальной военной операцией от 24 февраля 2022г. могут повлиять на доходы и расходы организации в будущем

6. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Существенных событий хозяйственной деятельности после отчетной даты, свидетельствующих о возникновении условий, влияющих на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества, на дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности нет.

Генеральный директор
АО «Ипотечное агентство Югры»
управляющей организации

«6» февраля 2023 года



И.В. Дружинин

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom left of the page.