



ООО «Аудиторская Группа «Капитал», г.Екатеринбург
Сибирский тракт, 12, корпус 1, офис 504, 620100
info@ag-capital.ru www.ag-capital.ru +7(343)288-73-94

ИНН 6658149843, КПП 668501001, ОГРН 1026602337068
Уральский банк ПАО «Сбербанка России», г.Екатеринбург
р/с 40702810516000039685, к/с 30101810500000000674
БИК 046577674

ПЕРСОНАЛЬНАЯ ТОЧКА ОПОРЫ

#CapitalAuditor

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Жилой комплекс Клевер Парк»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД**

Аудиторское заключение

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Жилой комплекс Клевер Парк»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Жилой комплекс Клевер Парк» (ОГРН 1169658096981) (далее – «Общество»), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года,
- отчета о финансовых результатах за 2021 год,
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, включая основные положения учетной политики (далее – «Отчетность»).

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства Общества и лица, ответственного за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить ее деятельность или, когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, ответственное за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Общества.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

1) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

2) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля в Обществе;

3) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Общества;

4) делаем вывод о правомерности применения руководством Общества допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим,

модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

5) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, ответственным за корпоративное управление, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Екимовских Ирина Анатольевна
Директор аудиторской организации (ОРНЗ 21706014431)

Ибраимов Марат Алимбекович
Руководитель аудита (ОРНЗ 21806036032)



Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская Группа «Капитал»,
ОГРН 1026602337068,
620100, г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт, д. 12, стр. 1, оф. 504,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 11606070734

«21» апреля 2022 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КЛЕВЕР ПАРК"	по ОКПО	04220498	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6685118428	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)	620100, Свердловская обл, Екатеринбург г, Ткачей ул, стр. 25, оф. 309			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "АГ "КАПИТАЛ"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	6658149843	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1026602337068	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.2.	Нематериальные активы	1110	37	43	49
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.5.	Финансовые вложения	1170	140 000	155 232	155 232
3.8	Отложенные налоговые активы	1180	6 882	608	419
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	146 919	155 883	155 700
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1.	Запасы	1210	1 572 453	4 217 399	2 264 625
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	118 900	652 048	256 794
5.1.	Дебиторская задолженность	1230	1 304 369	3 320 231	2 589 726
3.5	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	10 772	-	-
3.6.	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	139 125	222 797	146 682
	Прочие оборотные активы	1260	3 445	32	290
	Итого по разделу II	1200	3 149 064	8 412 507	5 258 117
	БАЛАНС	1600	3 295 983	8 568 390	5 413 817

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	400 000	400 000	400 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	277 798	277 798	237 798
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	830 394	224 252	218 699
	Итого по разделу III	1300	1 508 192	902 050	856 497
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	641 883	738 006	682 923
	Отложенные налоговые обязательства	1420	4 684	998	2 018
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	646 567	739 004	684 941
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	385 667	2 539 092	-
5.3.	Кредиторская задолженность	1520	755 255	4 350 272	3 871 774
	в том числе:				
	Целевое финансирование ДДУ		470 047	3 972 149	3 582 225
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7.	Оценочные обязательства	1540	302	37 972	605
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 141 224	6 927 336	3 872 379
	БАЛАНС	1700	3 295 983	8 568 390	5 413 817

Руководитель

(подпись)

Фельдман Евгений
Михайлович

(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КЛЕВЕР
ПАРК"

Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)	Коды		
Форма по ОКУД	0710002		
	31	12	2021
по ОКПО	04220498		
ИНН	6685118428		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
3.8	Выручка	2110	2 068 601	772 998
3.8	Себестоимость продаж	2120	(978 165)	(507 216)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 090 436	265 782
3.8	Коммерческие расходы	2210	(104 099)	(102 904)
3.8	Управленческие расходы	2220	(126 909)	(151 891)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	859 428	10 987
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.8	Проценты к получению	2320	20 240	18 240
3.8	Проценты к уплате	2330	(39 900)	-
3.8	Прочие доходы	2340	11 960	17 165
3.8	Прочие расходы	2350	(93 278)	(39 350)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	758 450	7 042
	Налог на прибыль	2410	(152 308)	(1 489)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(154 896)	(2 698)
	отложенный налог на прибыль	2412	2 588	1 209
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	606 142	5 553

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	606 142	5 553
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Фельдман Евгений

Михайлович

(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды		
0710004		
31	12	2021
04220498		
6685118428		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по
ОКВЭД 2
по ОКПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КЛЕВЕР ПАРК"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	400 000	-	237 798	-	218 699	856 497
Увеличение капитала - всего: За 2020 г.	3210	-	-	40 000	-	5 553	45 553
В том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	5 553	5 553
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
внесение вклада в имущество	3217	-	-	40 000	-	-	40 000
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
В том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	400 000	-	277 798	-	224 252	902 050
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	606 142	606 142
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	606 142	606 142
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	400 000	-	277 798	-	830 394	1 508 192

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
		На 31 декабря 2019 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	1 508 192	902 050	856 497



Фельдман Евгений Михайлович
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

30 марта 2022 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КЛЕВЕР по ОКПО
Организация **ПАРК"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической **Деятельность заказчика-застройщика, генерального** по ИНН
деятельности **подрядчика** по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной по ОКОПФ / ОКФС
ответственностью / **Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2021
04220498		
6685118428		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 353 815	693 755
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	4 337 998	681 727
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	186
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	15 817	11 842
Платежи - всего	4120	(2 184 108)	(3 107 331)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 558 320)	(2 410 984)
в связи с оплатой труда работников	4122	(8 099)	(7 824)
процентов по долговым обязательствам	4123	(294 080)	-
налога на прибыль организаций	4124	(82 392)	(4 190)
прочие платежи	4129	(241 217)	(684 333)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	2 169 707	(2 413 576)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия) от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4212	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4213	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(150 772)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(150 772)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(150 772)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 680 979	2 489 691
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 680 979	2 449 691
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	40 000
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(3 783 586)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(3 783 586)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(2 102 607)	2 489 691
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(83 672)	76 115
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	222 797	146 682
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	139 125	222 797
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Фельдман Евгений

Михайлович

(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

**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		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.	57	(14)	-	-	(6)	-	-	-	-	57	(20)
	5110	за 2020г.	57	(8)	-	-	(6)	-	-	-	-	57	(14)
в том числе: Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2021г.	57	(14)	-	-	(6)	-	-	-	-	57	(20)
	5111	за 2020г.	57	(8)	-	-	(6)	-	-	-	-	57	(14)

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	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы						
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 давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-	
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	-	-	-	-	
	5190	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2021г.	-	-	-	-	
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	



Фельдман Евгений

Михайлович

(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

30 марта 2022 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года		Поступило		Выбыло объектов		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 и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация										
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5210	за 2020г.	-	-	29 961	(29 961)	647	(647)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	5201	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2020г.	-	-	29 961	(29 961)	647	(647)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2021г.	-	-	-	-	
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	
	5241	за 2021г.	-	-	-	-	
	5251	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	-	-	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	189	229	618
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель _____
 (подпись)

Фельдман Евгений
 Михайлович
 (расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	Поступило	первоначальная стоимость				
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2021г. за 2020г.	155 232 155 232	- -	140 000 -	155 232 -	- -	140 000 155 232	- -	- -
в том числе:										
Вексель простой № 1-1503019/ПВЕ от 15.03.2019	5302	за 2021г.	155 232	-	-	155 232	-	-	-	-
Займ	5312 5303 5313	за 2020г. за 2021г. за 2020г.	155 232 - -	- - -	140 000 -	- -	- -	155 232 140 000	- -	- -
Краткосрочные - всего	5305 5315	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	10 772 -	- -	- -	- 10 772	- -	- -
в том числе:										
Займ	5306 5316	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	10 772 -	- -	- -	- 10 772	- -	- -
Финансовых вложений - итого	5300 5310	за 2021г. за 2020г.	155 232 155 232	- -	150 772 -	155 232 -	- -	150 772 155 232	- -	- -

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель _____ (подпись)

Фельдман Евгений Михайлович
 _____ (расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года						Изменения за период						На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость				
														себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
Запасы - всего	5400	за 2021г.	4 217 399	-	4 217 399	4 954 851	(7 599 797)	-	-	-	-	-	-	1 572 453	-	1 572 453	
	5420	за 2020г.	2 264 625	-	2 264 625	5 266 984	(3 314 210)	-	-	-	-	-	-	4 217 399	-	4 217 399	
в том числе:																	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	-	-	-	10 803	(10 803)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2020г.	-	-	-	419	(419)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2021г.	1 356 716	-	1 356 716	1 758 943	(2 134 235)	-	-	-	-	-	-	981 423	-	981 423	
	5422	за 2020г.	521 127	-	521 127	1 566 858	(731 269)	-	-	-	-	-	-	1 356 716	-	1 356 716	
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	20 574	-	-	-	-	-	-	-	20 574	-	20 574	
	5424	за 2020г.	752	-	752	-	(752)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	45 313	(45 313)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2020г.	-	-	-	30 930	(30 930)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	104 089	(104 089)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2020г.	-	-	-	102 904	(102 904)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Незавершенное строительство	5407	за 2021г.	2 860 683	-	2 860 683	3 015 119	(5 305 347)	-	-	-	-	-	-	570 456	-	570 456	
	5427	за 2020г.	1 742 746	-	1 742 746	3 565 873	(2 447 936)	-	-	-	-	-	-	2 860 683	-	2 860 683	

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)



Фельдман Евгений
 Михайлович
 (расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода												
			На начало года		выбыло						перевод из		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам											
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	Долго- в краткосрочную задолженность	Дебиторской в кредиторскую задолженность			кредиторской в дебиторскую задолженность										
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
в том числе:																									
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	3 323 349	(3 118)	772 286	20 755	(2 865 177)	(24)	(1 450)	59 118	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 310 307	(5 938)	
	5530	за 2020г.	2 591 858	(1 932)	2 049 329	258	(1 318 518)	-	(268)	5	417	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 323 349	(3 118)	
в том числе:																									
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	2 312 207	-	415 356	-	(2 094 471)	-	-	120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	633 212	-
	5531	за 2020г.	781 736	-	1 594 247	-	(63 781)	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 312 207	-	
Авансы выданные	5512	за 2021г.	622 464	(1 979)	174 829	-	(601 195)	-	(1 450)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	196 098	(4 799)	
	5532	за 2020г.	1 720 341	(1 979)	155 814	-	(1 253 692)	-	(268)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	622 464	(1 979)	
Прочая	5513	за 2021г.	388 678	(1 139)	182 101	20 755	(169 511)	(24)	(24)	58 998	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	480 997	(1 139)	
	5533	за 2020г.	89 781	(1 139)	299 268	258	(1 046)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	388 678	(1 139)	
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	3 323 349	(3 118)	772 286	20 755	(2 865 177)	(24)	(1 450)	59 118	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 310 307	(5 938)	
	5520	за 2020г.	2 591 858	(1 932)	2 049 329	258	(1 318 518)	-	(268)	5	417	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 323 349	(3 118)	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
	Код	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора
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 кредиторов в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление			выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из Долго- в краткосрочную задолженность	перевод из Долго- в краткосрочную задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	738 006	634 143	7 741	738 006	-	-	-	-	641 883	
в том числе:	5571	за 2020г.	682 923	253 946	-	-	-	(198 863)	-	-	738 006	
кредиты	5552	за 2021г.	738 006	634 143	7 741	738 006	-	-	-	-	641 883	
займы	5572	за 2020г.	682 923	253 946	-	-	-	(198 863)	-	-	738 006	
прочая	5553	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	6 889 364	2 853 685	139 402	(8 800 647)	-	-	-	-	1 140 922	
в том числе:	5580	за 2020г.	3 871 774	3 925 186	144 746	(1 251 627)	-	-	198 863	5	6 889 364	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	125 822	53 238	-	(29 253)	-	-	-	-	149 807	
авансы полученные	5581	за 2020г.	44 064	109 546	-	(27 787)	-	-	-	-	125 822	
	5562	за 2021г.	248 675	75 034	-	(248 078)	-	-	-	120	75 751	
расчеты по налогам и взносам	5582	за 2020г.	242 232	41 646	-	(35 208)	-	-	-	5	248 675	
кредиты	5563	за 2021г.	192	-	-	(87)	-	-	-	58 998	59 103	
займы	5583	за 2020г.	2 919	(470)	262	(2 936)	-	-	-	-	417	
	5564	за 2021г.	2 539 092	1 046 837	139 399	(3 338 661)	-	-	-	-	385 667	
прочая	5584	за 2020г.	-	2 195 746	144 483	-	-	-	198 863	-	2 539 092	
	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2020г.	3 434	29	-	(2 919)	-	-	-	-	-	
	5566	за 2021г.	333	3 100	3	-	-	-	-	-	547	
	5586	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
задолженность по Договорам Долевого участия	5567	за 2021г.	3 972 149	1 678 546	-	(5 180 648)	-	-	-	X	3 434	
Итого	5587	за 2020г.	3 582 225	1 575 619	-	(1 185 695)	-	-	-	X	470 047	
	5550	за 2021г.	7 627 370	3 487 828	147 143	(8 062 641)	-	-	X	59 118	3 972 149	
	5570	за 2020г.	4 554 697	4 179 132	144 746	(1 251 627)	-	-	X	5	1 782 805	
											7 627 370	

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)
 Фельдман Евгений Михайлович
 (расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

28

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	7	56
Расходы на оплату труда	5620	6 603	6 168
Отчисления на социальные нужды	5630	1 176	1 346
Амортизация	5640	6	6
Прочие затраты	5650	1 201 381	754 435
Итого по элементам	5660	1 209 173	762 011
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 209 173	762 011

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

Руководитель _____
 (подпись)

Фельдман Евгений
 Михайлович
 (расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	37 972	583	(38 253)	-	302
в том числе:						
резерв на оплату отпусков	5701	359	583	(640)	-	302
резерв предвыпущенных расходов	5702	37 613	-	(37 613)	-	-

Руководитель _____
(подпись)

Фельдман Евгений Михайлович
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	296 609	1 972 599	423 379
в том числе:				
Денежные средства на счетах дольщиков	5801	296 609	1 972 599	423 379
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



 Руководитель _____ (подпись)

Фельдман Евгений Михайлович

 _____ (расшифровка подписи)

 30 марта 2022 г.

9. Государственная помощь

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

Руководитель _____
 (подпись)

Фельдман Евгений
 Михайлович
 (расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 г.

1. Общие положения

Данные Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах (далее – Пояснения к ББ и ОФР) являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Жилой комплекс Клевер Парк» за 2021 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является «31» декабря 2021 года.

Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Жилой комплекс Клевер Парк»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
Юридический адрес	620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.25, офис 309
Почтовый адрес	620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.25, офис 309
ОГРН	1169658096981
ИНН/КПП	6685118428 / 668501001
Наименование органа, осуществившего регистрацию, дата регистрации	Инспекция Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга, 25 августа 2016 года
Учредитель юридического лица / единственный участник	ООО «МОДЖО» - доля 35,00 % Кузнецов Иван Евгеньевич – доля 2,50 % ООО «Парковочный сервис» - доля 62,50%
Единоличный исполнительный орган	Управляющий – Генеральный директор ООО «Аконт Девелопмент»
Действует на основании	Устава, договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» управляющему от 31.01.2020 г.
Виды деятельности (код по ОКВЭД):	Основной: - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2); Дополнительные: - Деятельность специализированная в области дизайна (74.10); - Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора (71.12.1); - Деятельность в области архитектуры (71.11); - Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (68.10)

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2021 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

Учредителем ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» является ООО «МОДЖО», Стулов Олег Александрович и ООО «Парковочный сервис».

участник	Номинальная стоимость доли (руб.)	Размер доли (%)
ООО «МОДЖО»	140 000 000,00	35,00
Кузнецов И.Е.	10 000 000,00	2,50
ООО «Парковочный сервис»	250 000 000,00	62,50
итого	400 000 000,00	100

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила 6

Размер вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу:

- оплата труда за отчетный период – 6 647 757,26 руб.;
- страховые взносы – 1 204 991,28руб.;
- НДФЛ – 870 385,00 руб.

Общество зарегистрировано 25 августа 2016 года для осуществления проекта строительства жилого комплекса, состоящего из 8 зданий переменной этажности, расположенных в Октябрьском районе г. Екатеринбурга в районе улиц Машинная-Ткачей на берегу р. Исеть, в качестве застройщика. Жилой комплекс станет частью целого квартала, предназначенного для жизни, работы и отдыха «Клевер Парк». На данный момент производятся работы по возведению объектов:

3 очередь строительства жилого комплекса с помещениями обслуживающего назначения «CLEVER PARK»:

- 1) Трехсекционный жилой дом переменной этажности №6 (15А,15Б, 15В по ПЗУ) со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения и частью встроенно-простроенной в осях ДП-ИП-15П-КП-21П-ГП подземной одноуровневой автостоянки со встроенной трансформаторной подстанцией (№ 18 по ПЗУ) – 1 подэтап 2 этап;
- 2) Трехсекционный жилой дом переменной этажности №7 (16А,16Б, 16В по ПЗУ) со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения и частью

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРИР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

встроенно-простроенной в осях ДП-ИП-15П-4С подземной одноуровневой автостоянки (№ 18 по ПЗУ) – 2 подэтап 2 этап;

- 3) Трехсекционный жилой дом переменной этажности №8 (17А, 17Б, 17В по ПЗУ) со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения, пристроенным досуговым центром (№19 по ПЗУ) и частью встроенно-простроенной в осях 4С-15П-КП-21П-ГП подземной одноуровневой автостоянки (№ 18 по ПЗУ) – 3 подэтап 2 этап.

Генподрядчиком является компания ООО «СК «ФЛАЙ».

Жилой комплекс Клевер Парк запланирован как самодостаточная экосистема для современных людей, ценящих комфорт, индивидуальность и возможность самовыражения.

Новый жилой квартал Clever Park расположен в непосредственной близости от ЦПКиО им. Маяковского на двух берегах реки Исеть. Уникальная особенность комплекса заключается в том, что квартал примыкает к лесопарковой полосе Центрального городского парка и при этом находится неподалеку от центра города. Сочетание городского комфорта и близости парка с благоустроенной набережной создает неповторимую особенность и ценность комплекса в глазах потенциальных покупателей жилой недвижимости. В составе жилого комплекса планируются развивающие и безопасные детские площадки, единый двор без машин, так как в квартале будет создано единое подземное парковочное пространство.

По состоянию на конец 2021 года в квартале уже работают:

- 2 кафе и ресторан
- Бизнес-центр и 6-уровневый паркинг
- Медицинский центр и стоматология
- Супермаркет и аптека
- Студия красоты и салон цветов
- Автосервис и автомойка.

В жилой части комплекса, кроме строительства жилых домов, имеются:

- детский сад
- 5-уровневый фитнес-центр с бассейном

Проектными решениями предусмотрены:

- просторные и функциональные планировки квартир, а именно: увеличенная кухня, выделенные гардеробные и прачечные;
- Улучшенная шумоизоляция;
- Большие окна с французскими подоконниками: здесь можно будет выпить чашку чая, почитать книгу или поболтать по телефону;
- Завораживающий вид на бескрайние лесные просторы;
- Редкие форматы квартир с террасами или двухуровневые сити-хаусы на первых этажах;

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

- На верхних этажах предусмотрен дымоход для настоящего камина.

Уникальное месторасположение, нестандартные проектные решения, сочетание развитой городской инфраструктуры, парковой зоны и непосредственной близости набережной реки создают комплекс предпосылок для успешной реализации проекта и соответствующего роста финансовой состоятельности застройщика – ООО СЗ «ЖК Клевер парк».

Основной целью деятельности общества является строительство Жилого комплекса Клевер Парк с развитой инфраструктурой и привлечение участников долевого строительства для финансирования строительства данного объекта.

По состоянию на 31.12.2021 г. Общество не имеет судебных разбирательств, которые могут оказать существенное влияние на финансовую отчетность.

Расшифровки основных статей бухгалтерского баланса отражены в табличной части пояснений к бухгалтерской отчетности.

2. Основные положения учетной политике

Ответственность за организацию бухгалтерского учета и представление достоверной бухгалтерской отчетности, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций, обеспечение проведения обязательного аудита несет Управляющий – Генеральный директор ООО «Аконс Девелопмент».

Главный бухгалтер Организации несет ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности. Главный бухгалтер обеспечивает контроль движения активов, формирования доходов и расходов, сохранности и прироста капитала и выполнения обязательств Организации. Требования Главного бухгалтера по документальному оформлению хозяйственных операций и представлению в бухгалтерию необходимых документов и сведений обязательны для всех работников аппарата управления и структурных подразделений Организации.

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, и другими положениями по бухгалтерскому учету.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2021 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

2.1 Основные средства и незавершенное капитальное строительство

Актив принимается организацией к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- ✓ Объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказание услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- ✓ Объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- ✓ организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;
- ✓ объект способен приносить организации экономические выгоды (доходы) в будущем.

Активы, в отношении которых выполняются указанные условия и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2021 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
 д.25, офис 309
 ОГРН 1169658096981
 ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
 в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
 к/с 30101810900000000795
 БИК 046577795

отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации организован надлежащий контроль за их движением.

К основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, сменное оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты.

Для классификации основных средств Организация применяет Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. («О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы») в действующей редакции.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, порядок формирования которой зависит от способа приобретения и приведен в Таблице №1.

Порядок приобретения основных средств	Первоначальная стоимость признается равной	
	Сумме	Плюс
приобретенных за плату	фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации)	фактические затраты на доставку объектов и приведение их в состояние, пригодное для использования
полученных организацией по договору дарения (безвозмездно)	текущей рыночной стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету	
полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами	стоимости ценностей, переданных/подлежащих передаче, устанавливаемой исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных ценностей или стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные объекты основных средств - при невозможности установить стоимость переданных/подлежащих передаче ценностей	

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

Сроком полезного использования является период, в течение которого использование объекта основных средств приносит экономические выгоды (доход) организации. Начисление амортизации производится линейным способом на основании ежемесячных норм амортизации, рассчитанных с использованием амортизационных групп, установленных Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002г.

Затраты Организации по приобретению основных средств, бывших в эксплуатации, погашаются путем начисления амортизации исходя из оставшегося срока службы основных средств (предполагаемого срока полезного использования в Организации). Предполагаемый срок полезного использования основных средств устанавливает комиссия и утверждает руководитель соответствующего структурного подразделения (в котором данный объект будет эксплуатироваться) при принятии объекта к учету в качестве основных средств.

Капитальные вложения в виде неотделимых улучшений в арендованные основные средства:

- ✓ компенсируемые арендодателем, - списываются с кредита счета учета вложений во внеоборотные активы в корреспонденции с дебетом счета учета расчетов;
- ✓ не компенсируемые арендодателем после прекращения договора аренды, - списываются с кредита счета учета вложений во внеоборотные активы в корреспонденции с дебетом счета учета основных средств, и амортизируются исходя из срока их полезного использования, принимаемого равным сроку аренды.

Суммы начисленной амортизации по объектам основных средств отражаются в бухгалтерском учете путем накопления соответствующих сумм на счете 02 «Амортизация основных средств».

Начисленная сумма амортизации основных средств отражается в бухгалтерском учете по кредиту счета 02 «Амортизация основных средств» в корреспонденции со счетами учета затрат на производство, расходов на продажу или общехозяйственных расходов.

По основным средствам, переданным в аренду или безвозмездное пользование, амортизация начисляется по кредиту счета 02 «Амортизация основных средств» в корреспонденции со счетом 91 «Прочие доходы и расходы».

При начислении амортизации по безвозмездно полученным основным средствам, одновременно со списанием суммы амортизации в той же пропорции в качестве прочих доходов Организации признается часть доходов будущих периодов.

При невозможности установить стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, стоимость основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определялась исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретались аналогичные объекты основных средств.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРИР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

К вложениям во внеоборотные активы (капитальным затратам) относятся затраты на строительно-монтажные работы, приобретение зданий, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, иных материальных объектов длительного пользования, нематериальных активов, доходных вложений в материальные ценности, а также прочие капитальные работы и затраты.

Для обобщения информации о затратах организации на приобретение и строительство объектов, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, земельных участков и объектов природопользования, нематериальных активов, применяется счет 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Сформированная первоначальная стоимость объектов основных средств, нематериальных активов и др., пригодных для использования и оформленных в установленном порядке, списывается со счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» в дебет счетов 01 «Основные средства», 03 «Доходные вложения в материальные ценности», 04 «Нематериальные активы» и др.

При продаже, передаче безвозмездно и др. вложений, учитываемых на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», их стоимость списывается на счёт 91 «Прочие доходы и расходы».

Аналитический учёт по счёту 08 «Вложения во внеоборотные активы» ведётся:

- ✓ по затратам, связанным со строительством и приобретением основных средств, - по каждому строящемуся или приобретаемому объекту основных средств. При этом построение аналитического учета должно обеспечить возможность получения данных о затратах на: строительные работы и реконструкцию; монтаж оборудования; оборудование, требующее монтажа; оборудование, не требующее монтажа, а также на инструменты и инвентарь, предусмотренные сметами на капитальное строительство; проектно-изыскательские работы; прочие затраты по капитальным вложениям;
- ✓ по затратам, связанным с приобретением нематериальных активов, - по каждому приобретенному объекту;
- ✓ по расходам, связанным с выполнением научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ - по видам работ, договорам (заказам).

2.2. Нематериальные активы

При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче Обществом по таким договорам, стоимость нематериального актива, полученного Обществом, устанавливалась исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретались аналогичные нематериальные активы.

При учете нематериальных активов руководствоваться ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153н.

Активы принимаются к бухгалтерскому учету в качестве нематериальных активов при одновременном выполнении условий, предусмотренных пунктами 3-4 ПБУ 14/2007.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

В составе нематериальных активов отражаются в частности:

- исключительное право на аудиовизуальное произведение;
- исключительное право на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное право на программы для ЭВМ, базы данных;
- исключительное право на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- интернет-сайт;
- другие активы, обладающие признаками нематериальных активов.

Срок полезного использования объекта нематериальных активов определяется при принятии к учету данного объекта специально созданной комиссией, утверждаемой руководителем, исходя из:

- срока действия прав на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого предполагается получать экономические выгоды.

Решение комиссии оформляется актом и утверждается руководителем организации Амортизацию нематериальных активов производить линейным способом.

(П. 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»).

Переоценку нематериальных активов не производить.

(П. 17 — 19 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»).

Затраты на приобретение неисключительных прав на использование программ для ЭВМ и баз данных по договорам с правообладателем, относящиеся к нескольким отчетным периодам, учитывать в составе расходов будущих периодов и списывать равномерно в течение срока использования, установленного таким договором. Если из договора невозможно определить срок использования программного продукта, то расходы, связанные с его приобретением, признавать равномерно в течение 5 (пяти) лет.

(П. 39 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов». П. 4 ст. 1235 ГК РФ).

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется (п.23 ПБУ 14/2007).

В отношении нематериального актива с неопределенным сроком полезного использования организация ежегодно должна рассматривать наличие факторов, свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования данного актива. В случае прекращения существования указанных факторов организация определяет срок полезного использования данного нематериального актива и способ его амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
 д.25, офис 309
 ОГРН 1169658096981
 ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
 в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
 к/с 30101810900000000795
 БИК 046577795

Изменение оценочного значения, непосредственно не влияющее на величину капитала, подлежит признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы организации (перспективно) периода, в котором произошло изменение, а также будущих периодов, если такое изменение влияет на бухгалтерскую отчетность будущих периодов (п. 4 ПБУ 21/2008).

Амортизационные отчисления в данном случае отражаются в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому они относятся, и включаются в состав расходов по обычным видам деятельности (п. 33 ПБУ 14/2007 и п. п. 5, 8, 16 ПБУ 10/99)/

2.3. Материально-производственные запасы

К материально - производственным запасам (МПЗ) относятся активы:

- ✓ используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- ✓ предназначенные для продажи, включая готовую продукцию и товары;
- ✓ используемые для управленческих нужд организации.

А также в состав запасов включаются затраты на строительство объектов недвижимости, возмещаемых дольщиками, инвесторами на основании договоров долевого участия (Федеральный закон от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») и инвестиционных договоров (Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений») до момента признания выручки.

МПЗ принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, которая определяется в порядке, предусмотренном в Таблице №2.

Таблица №2

Первоначальная стоимость МПЗ

Порядок приобретения МПЗ	Первоначальная стоимость признается равной	
	Сумме	плюс
МПЗ приобретенные за плату	фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации)	фактические затраты на доставку объектов и приведение их в состояние, пригодное для использования
МПЗ полученные организацией по договору дарения (безвозмездно)	текущей рыночной стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету. Под текущей рыночной стоимостью понимается сумма денежных средств, которая может быть получена в результате продажи указанных активов	

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

Порядок приобретения МПЗ	Первоначальная стоимость признается равной	
	Сумме	плюс
МПЗ полученные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами	стоимости ценностей, переданных/подлежащих передаче, устанавливаемой исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных ценностей или стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные объекты основных средств - при невозможности установить стоимость переданных/подлежащих передаче ценностей	

К фактическим затратам на приобретение МПЗ относятся:

- ✓ суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- ✓ суммы, уплачиваемые организациям за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением материально - производственных запасов;
- ✓ таможенные пошлины;
- ✓ невозмещаемые налоги, уплачиваемые в связи с приобретением единицы материально - производственных запасов;
- ✓ вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через которую приобретены материально - производственные запасы;
- ✓ затраты по заготовке и доставке МПЗ до места их использования, включая расходы по страхованию.
- ✓ затраты по доведению МПЗ до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты по подработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик полученных запасов, не связанные с производством продукции, выполнением работ и оказанием услуг;
- ✓ иные затраты, непосредственно связанные с приобретением МПЗ.

Принятие к бухгалтерскому учету МПЗ на балансовый счет 10 «Материалы» производится по фактической себестоимости.

Фактическая себестоимость материалов, приобретенных за плату, включает:

- стоимость материалов по договорным ценам;
- транспортно-заготовительные расходы;
- расходы по доведению материалов до состояния, в котором они пригодны к использованию в предусмотренных в организации целях.

Отпуск МПЗ в производство и прочее выбытие

При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Первичными учетными документами по отпуску материалов со складов Организации в структурные подразделения являются: лимитно-заборная карта (типовая межотраслевая

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

форма №М-8), требование - накладная (типовая межотраслевая форма №М-11), накладная (типовая межотраслевая форма №М-15).

При реализации материально-производственных запасов на сторону оформляется товарная накладная Торг-12.

Стоимость реализованных и переданных безвозмездно материалов, а также возникающие расходы по их отпуску списывается в состав прочих расходов.

2.4. Финансовые вложения

Финансовые вложения - это вложения средств Организации в уставные (складочные) капиталы других предприятий, в ценные бумаги, в совместную деятельность, в предоставленные другим предприятиям займы с целью участия в распределении прибыли, получения дивидендов, процентов или иных доходов.

Для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо одновременное выполнение следующих условий:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Организации на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;

- переход к Организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);

- способность приносить Организации экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью, в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Для целей бухгалтерского учета и формирования отчетности финансовые вложения классифицируются:

- по срокам;

- по характеру зависимости хозяйствующего общества, инвестиционные активы которого приобретены, от Организации;

- по возможности определения текущей рыночной стоимости.

Аналитический учет в бухгалтерском учете организуется таким образом, чтобы обеспечить формирование информации в разрезе указанных показателей.

По срокам финансовые вложения классифицируются как:

долгосрочные – если условиями договора (выпуска) предусмотрено их погашение либо Организацией планируется их удержание в течение периода, превышающего 12 месяцев с даты осуществления инвестиций;

краткосрочные - если условиями договора (выпуска) предусмотрено их погашение либо Организацией планируется их удержание менее чем 12 месяцев с даты осуществления инвестиций.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

В момент, когда до погашения ценных бумаг или возврата выданных Организацией займов остается 365 дней, осуществляется перевод долгосрочных финансовых вложений в краткосрочные. Указанная операция отражается в пояснительной записке к отчетности.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения Организации отражаются в составе долгосрочных или краткосрочных вложений в зависимости от сроков, оставшихся до их погашения в соответствии с условиями размещения.

Сроки определяются с момента совершения операций (независимо от того, какая дата указана в документе, ценной бумаге).

Единица бухгалтерского учета финансовых вложений – это объект бухгалтерского учета, представляющий собой индивидуально определенную ценную бумагу и однородную совокупность финансовых вложений.

Единицей финансовых вложений является:

- по эмиссионным ценным бумагам – партия каждой группы однородных ценных бумаг;
- по не эмиссионным ценным бумагам – каждая единица ценной бумаги;
- по займам, правам требования и совместной деятельности – каждая сделка (договор).

Под группой однородных ценных бумаг понимается совокупность ценных бумаг одного эмитента, предоставляющий одинаковый объем прав и возлагающий одинаковый объем обязанностей.

Под партией ценных бумаг понимается совокупность однородных ценных бумаг, приобретенных в результате одной сделки.

Оценка финансовых вложений

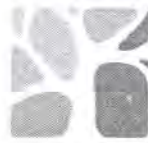
Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Фактическими затратами на приобретение финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные - услуги, связанные с приобретением указанных активов.
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое - приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Затраты, связанные с осуществлением Организацией финансовых вложений:

- включаются в их стоимость, в случае если они понесены до момента или в момент перехода права собственности на приобретаемый актив;
- списываются в состав операционных расходов, в случае если они понесены после перехода права собственности на приобретаемый актив.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

Выбытие финансовых вложений имеет место в случаях погашения, продажи, безвозмездной передачи, передачи в виде вклада в уставный (складочный) капитал других организаций, передачи в счет вклада по договору простого товарищества и пр.

2.5. Денежные средства

По статье «Денежные средства» отражены средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в операционных и иных кассах, а так же денежные эквиваленты. Денежными эквивалентами признаны депозитные вклады со сроком размещения не более 91 дня.

Для целей составления Отчета о движении денежных средств (форма №4) денежные потоки квалифицированы на основании критериев, установленных пунктами 9 - 11 ПБУ 23/2011¹. Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы отражаются как денежные потоки от текущих операций.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитана в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа. Средний курс для пересчета денежных потоков не применялся.

2.5.1. Учет целевых средств на финансирование строительства

Финансирование строительства может происходить как за счет *собственных средств*, приравненных к ним источников, так и *привлеченных средств* (средства дольщиков). В рамках осуществления *деятельности застройщика*, финансирование строительства производится в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", при долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (за исключением объектов производственного назначения).

Денежные средства, поступившие от дольщиков на финансирование строительства, являются *средствами целевого финансирования* и подлежат обособленному учету, а также контролю за их использованием по целевому назначению.

Исходя из того, что привлеченные застройщиком средства дольщиков представляют собой средства, полученные в качестве целевого финансирования, бухгалтерский учет таких средств ведется на счете 86.02 «Целевое финансирование»

Аналитический учет движения денежных средств по договорам инвестирования, ДДУ на счете 86.02 «Целевое финансирование» (Прочее целевое финансирование и поступления) организуется:

- в разрезе объектов строительства,

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

- дольщиков,
- договоров.

В целях контроля за задолженностью участников долевого строительства учет средств целевого финансирования ведется «методом начисления» в разрезе поступления и использования:

Дт 76 Кт 86 на сумму договора – в момент заключения договора долевого участия (по факту регистрации)

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность по договорам долевого участия отражается развернуто с момента регистрации договора долевого участия.

Установлено, что операционный цикл для застройщика многоквартирного дома — это период времени от начала строительства до передачи квартир участникам, поэтому все договора долевого участия, учитываемые на счете 86.02 «Целевое финансирование» относятся к краткосрочным обязательствам и отражаются в составе строки 1520 «Кредиторская задолженность».

При составлении бухгалтерской отчетности Общество учитывает, что обязательства организации, **информация о которых является существенной**, должны отражаться в разделах IV, V Бухгалтерского баланса **обособленно**. При этом существенной признается информация, отсутствие или неточность которой может повлиять на решения заинтересованных пользователей.

Таким образом, в случае, если задолженность организации-застройщика перед дольщиками является **существенной**, то в Бухгалтерском балансе она представляется **обособленно** (отдельной строкой).

Отдельно от средств, выделяемых на строительство, Общество учитывается движение средств по оплате расходов на содержание застройщика. Аналитический учет движения денежных средств на счетах 50, 51, 58 организуется по их назначению – источникам финансирования. Для этого все поступающие и расходуемые денежные средства (50,51,58) на предприятии распределяются и учитываются по следующим видам средств - источникам финансирования (ИФ):

- *Собственные средства* (средства поступающие и расходуемые по текущей деятельности, доходы по котором отражаются на 90,91 счетах, расходы на 20,26);
- *Заемные средства* (средства, поступающие по договорам займа от физических и юридических лиц, отражаемые на счетах 66, 67);
- *Кредитные средства* (кредиты банков) с разделением на инвестиционные и прочие;
- *Целевые средства* (средства, поступающие на финансирование строительства от инвесторов, дольщиков).

По окончании отчетного периода (месяца), сформировав отчет по счету 51 в разрезе источников финансирования, определяем размер поступивших денежных средств по каждому ИФ, размер израсходованных денежных средств по каждому ИФ и получаем или

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

остаток, или перерасход (дефицит) средств по каждому источнику финансирования. Полученный результат в пределах каждого ИФ:

А) перерасход средств - характеризует степень заимствования собственных и привлеченных средств (кредитных и заемных).

Б) остаток средств – характеризует достаточность средств в пределах ИФ.

2.6. Доходы и расходы, нераспределенная прибыль

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» является участником инвестиционного процесса (капитального строительства) – застройщиком. Бухгалтерский учет производимых при этом затрат, как текущих так и капитальных, согласно действующему законодательству ведет у себя. В связи с этим:

Затраты, связанные с возведением объектов строительства, собираются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» до окончания строительства соответствующего объекта и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

Основными статьями расходов, связанными со строительством объектов, признаются все затраты, непосредственно связанные со строительством конкретных объектов, возводимых застройщиком.

Для учета общих затрат выделяются:

- общие объекты учета затрат для всей стройки,
- общие объекты учета затрат для каждого объекта строительства (секции в доме).

В течении всего периода строительства все расходы, прямо относящиеся к конкретному объекту учета, собираются по мере подписания актов выполненных работ.

Общие расходы, относящиеся к составляющим объектам строительства (секциям в доме) и общие расходы, относящиеся ко всей стройке, предварительно собираются на специально выделенных для них объектах учета общих расходов до момента распределения их.

Наглядно структура объектов учета и статей расходов капитальных вложений выглядит следующим образом

Жилой комплекс Клевер Парк

1. Жилые объекты вторая очередь строительства:

Жилой дом № 3 – Секция 9А;

Жилой дом № 3 – Секция 9Б;

Жилой дом № 3 – Секция 9В;

Жилой дом № 3 – Секция 9Г.

общие затраты (в аналитике по секциям: 9А, 9Б, 9В, 9Г).

Жилой дом № 4 – Секция 10Б;

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

Жилой дом № 4 – Секция 10В;

Жилой дом № 4 – Секция 10Г;

Жилой дом № 4 – Секция 10А.

общие затраты (в аналитике по секциям: 10А, 10Б, 10В, 10Г).

2. Жилые объекты третья очередь строительства

ЖК – квартальные затраты

Жилой дом № 5 – Секция 13А;

Жилой дом № 5 – Секция 13Б;

Жилой дом № 5 – Секция 13В.

Общие затраты (в аналитике по секциям: 13А, 13В, 13Г).

Жилой дом № 6 – Секция 15А;

Жилой дом № 6 – Секция 15Б;

Жилой дом № 6 – Секция 15В.

Общие затраты (в аналитике по секциям: 15А, 15В, 15Г).

Жилой дом № 7 – Секция 16А;

Жилой дом № 7 – Секция 16Б;

Жилой дом № 7 – Секция 16В.

Общие затраты (в аналитике по секциям: 16А, 16В, 16Г).

Жилой дом № 8 – Секция 17А;

Жилой дом № 8 – Секция 17Б;

Жилой дом № 8 – Секция 17В.

Общие затраты (в аналитике по секциям: 17А, 17В, 17Г).

3. Нежилые объекты строительства

Подземные паркинги

Досуговые центры

18

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

Основными *статьями* расходов, связанными со строительством объектов, признаются все затраты, непосредственно связанные со строительством конкретных объектов, возводимых застройщиком. Перечень затрат, связанных с возведением объекта строительства определяется в соответствии с п.1 ст.18 Закона № 214-ФЗ. В отдельную аналитическую группу выделяются расходы, непосредственно связанные со строительством объекта, не включенные в состав затрат по перечню, отраженному в п. 18 Закона № 214-ФЗ, в том числе затраты на страхование гражданской ответственности по договорам ДДУ, земельный налог в период строительства (по участкам земли, приобретенным под строительство объектов недвижимости (жилых домов и офисов)) и иные аналогичные расходы.

Затраты, связанные со строительством объектов аккумулируются на счете 08.03 в разрезе укрупненных видов затрат :

- строительно-монтажные работы
- оборудование
- проектные работы
- прочие затраты
- затраты, не включенные в перечень закона № 214-ФЗ

НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками, в отношении затрат на строительство (связанных с возведением соответствующего объекта строительства) накапливается на отдельной аналитике по субсчету 19. КВ (НДС по затратам на КВ)

Установить, что затраты на организацию реализации инвестиционного проекта, в т.ч. вводом его в эксплуатацию и передача дольщиком, считаются расходами по обычным видам деятельности (текущими расходами) и учитываются на счете 20 «Основное производство». На данном счете аккумулируются расходы на содержание службы управления капитальным строительством (УКС):

- заработная плата работников УКС;
- страховые взносы с з/пл УКС;
- резерв на предстоящую оплату отпусков;
- амортизация основных средств, используемых службой УКС;
- хоз. нужды;
- программное обеспечение;
- ремонт зданий, помещений УКС;
- услуги технического заказчика

Указанные расходы ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи».

Иные расходы, которые невозможно напрямую отнести к соответствующему виду деятельности, но которые косвенно участвуют в производственном процессе, отражаются в составе общехозяйственных расходов (счет 26). В составе общехозяйственных расходов учитываются, в частности:

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

-- заработная плата работников Администрации;
- страховые взносы с з/пл Администрации;
- резерв на предстоящую оплату отпусков;
- амортизация основных средств, используемых Администрации;
- хоз. нужды;
- программное обеспечение;
- ремонт зданий, помещений Администрации
затраты на проведение аудиторских проверок,
Указанные расходы в качестве условно- постоянных ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи».

Расходы в частности:

- агентское вознаграждение (поиск дольщиков, сопровождение сделок и т.п.),
- реклама

Отражаются на счете 44.02. Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность

Указанные расходы ежемесячно списываются в дебет счета 90.07.1 Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения

Расходы в частности:

В бухгалтерской отчетности накопленные на 08 счете расходы на строительство отражаются *в составе оборотных активов* в строке запасы.

При составлении бухгалтерской отчетности организация раскрывает информацию в пояснениях к отчетности о характере затрат, отраженных в разделе 2 «Оборотные активы». Указывается характер строительства (долевое строительство), источники строительства, ожидаемый организацией результат от строительства и т.д.

Порядок признания доходов от оказания выручки заказчика-застройщика

Привлеченные средства по договору долевого участия делятся:

- **на целевые**, непосредственно направляемые на строительство самого объекта и на строительство инженерной инфраструктуры,
- **на вознаграждение (экономия) застройщика, размер которого определяется по итогам строительства.**

В отсутствие иных условий в договоре выручка от реализации услуг застройщика определяется как экономия средств, полученных в качестве финансирования строительства объектов.

Экономия по строительству объектов является выручкой по обычной деятельности от оказания услуг застройщика (счет 90) и определяется как разница между объемом финансирования, получаемым от дольщиков в соответствии с условиями договора, и величиной затрат, понесенных в связи со строительством объекта.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРИР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

В течении периода строительства услуга заказчика-застройщика не признается оказанной, соответственно, выручка в отношении таких услуг в учете до передачи объекта дольщикам не отражается.

Формирование финансового результата

Экономия заказчика-застройщика определяется по окончании строительства - на момент оформления и подписания актов приемки-передачи готовых объектов дольщикам.

По окончании строительства общая сумма расходов, накопленных по конкретному объекту строительства, распределяется на построенные жилые и нежилые помещения пропорционально доле их площади (кв. м.) в общей площади построенных жилых и нежилых помещений, подлежащих передаче дольщикам (за исключением площади мест общего пользования).

В случае, если затраты относятся к нескольким объектам, их стоимость распределяется в момент ввода каждого объекта строительства пропорционально площади вводимого объекта в общей площади стройки, определенной по данным единой проектно-сметной документации.

Общие затраты распределяются пропорционально площадям земельных участков непосредственно под объектами и т.п.

По окончании строительства накопленный 19. КВ НДС распределяется между жилыми и нежилыми помещениями пропорционально площади таких помещений (кв. м.), отраженной в Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию. Суммы налога, относящиеся к жилым помещениям, передаваемым дольщикам по договорам долевого строительства, включаются в расходы на строительство, понесенные за счет денежных средств, полученных от дольщика. Суммы налога, относящиеся к нежилым помещениям, передаются инвесторам (дольщикам) по сводному счету-фактуре.

После окончания строительства и определения фактических сумм прочих капитальных затрат перерасчет инвентарной стоимости введенных в действие объектов не производится. Расходы, понесенные после формирования окончательной стоимости объекта (например, на доделки, благоустройство и т.п.), относятся в дебет счета 91-2 «Прочие расходы» (в случае, если данные затраты не отражены в составе резерва на ожидаемые расходы (см. пункт ниже).

Учет расходов, связанных со строительством объекта целевого финансирования после ввода объекта строительства в эксплуатацию и передачи его дольщику

На момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства Общество создает резерв на ожидаемые расходы (обязательства), связанные со строительством и его финансированием, которые будут произведены в соответствии с договорами и составленной сметой после окончания строительства объекта и ввода его в эксплуатацию (сезонные расходы, благоустройство, отделка отдельных помещений и другие расходы, предусмотренные договорами и сметой на строительство объекта).

Резерв формируется на основании утвержденного расчета предстоящих затрат и распоряжения руководителя и его начисление отражается в учете следующим образом:

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

Дт 08 (аналитика «объект строительства») Кт 96 «Резервы предстоящих расходов».
По мере фактического выполнения работ и получения подтверждающих документов происходит списание резерва Дт 96 Кт 60; 76,5.

Согласно пункту 9 ПБУ 8/01 оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. Величина оценочного обязательства включается в стоимость актива.

Кроме того, в соответствии с п. 10 ПБУ 8/01 «Условные факты хозяйственной деятельности» правильность расчета и обоснованность созданного резерва подлежат инвентаризации в конце отчетного года в общем порядке.

Резерв создается сроком на один год, начиная со дня получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Величина резерва может быть уменьшена (при уточнении расчетов) за счет корректировки прочих доходов. Затраты на строительство, понесенные после получения разрешения на ввод, которые ранее не были учтены в составе резерва, учитываются в составе прочих расходов.

При необходимости, для обеспечения своевременного представления в бухгалтерские службы первичных учетных документов, в Обществе применялась, методология начислений при наличии условий признания выручки в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99)

2.7. 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.

2.8. Информация по сегментам.

Информация по сегментам Обществом не раскрывается в соответствии с Учетной политикой.

2.9. Изменение учетной политики в 2021 году

Последствия изменения учетной политики Общества в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы» отражены перспективно.

В связи с вступлением в силу ФСБУ 5/2019 «Запасы» Общество произвело пересчет сравнительных данных за предыдущие периоды, включенных в бухгалтерскую отчетность за 2021 год, по следующим основаниям:

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

В результате изменения учетной политики в сравнительные данные, включенные в бухгалтерскую отчетность за 2021 год, были внесены следующие корректировки:

в тыс.руб				
Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
Бухгалтерский баланс на 31.12.2019 г.				
1190	Прочие внеоборотные активы	1 742 746	-1 742 746	0
1210	Запасы	521 879	+1 742 746	2 264 625
Бухгалтерский баланс на 31.12.2020 г.				
1190	Прочие внеоборотные активы	2 860 683	-2 860 683	0
1210	Запасы	1 356 716	+2 860 683	4 217 399

2.10. Изменения в учетной политике Общества на 2022 год

Организация начинает применять введенный в действие с 2022 год ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (с учетом п. 7, 7.1 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», МСФО (IFRS) 16 «Аренда»).

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

3. Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской отчетности

3.1. Основные средства и незавершенное производство

В 2021 г ведется строительство второй этап третьей очереди строительства (три жилых дома с переменной этажностью и подземной парковкой). Также в отчетном периоде по мимо прямых расходов на строительство объекта на счете 08.03 капитализированы расходы по госпошлинам за регистрацию договоров.

Информация о незавершенных капитальных вложениях (тыс. руб.)

Объекты строительства	Сальдо на 31.12.2020	Накоплено затрат за 2021	Списано затрат за 2021	Сальдо на 31.12.2021
Досуговый центр 2 очередь стр-ва - 2 этап строительства	20 909	51 518	72 427	0
ЖК КП МОСТ	1 097	1 505	0	2 602
ЖК общие (Квартальные) затраты 3 очередь строительства	265 919	8 675	0	274 594
ЖК общие (Квартальные) затраты 66:41:0000000:95553 (2 очередь)	128 659	82 974	211 633	0
Квартальные секции 10А-10Г	90 548	73 303	163 851	0
Квартальные секции 10Б-10Г	13 174	63 435	76 609	0
Квартальные секции 9А-9Г	79 310	114 919	194 229	0
Квартальные 6 дом, секции 15А-15В	10 991	40 156	0	51 147
Офис 326,9 кв.м. ДОЦ	0	22 452	22 452	0
Офис 335,8 кв.м. ДОЦ	0	23 901	23 901	0
Офис 368,8 кв.м. ДОЦ	0	26 074	26 074	0
Паркинг 2 этап, 3 очередь	0	32 868		32 868
Паркинг 3 очередь строительства	47 461	0	47 461	0
Паркинг, 2 очередь стр-ва - 1 этап	159 327	317 445	474 292	2 479
Секция 10А жилой дом - 3 этап строительства	397 482	442 493	839 975	0
Секция 10Б жилой дом - 2 этап строительства	312 663	274 420	572 691	14 392
Секция 10В жилой дом - 2 этап строительства	220 074	154 654	374 728	0
Секция 10Г жилой дом - 2 этап строительства	196 032	134 013	320 034	10 011
Секция 13А, 3 очередь строительства	730 781	106 754	837 534	0
Секция 13Б, 3 очередь строительства	211 503	32 697	244 200	0
Секция 13В, 3 очередь строительства	191 065	28 991	220 056	0
Секция 15А, 3 очередь строительства	0	49 528	0	49 528
Секция 15Б, 3 очередь строительства	0	70 393	0	70 393
Секция 15В, 3 очередь строительства	0	89 297	0	89 297
Секция 16А, 3 очередь строительства	0	3	0	3
Секция 16Б, 3 очередь строительства	0	12	0	12
Секция 16В, 3 очередь строительства	0	12	0	12
Секция 9А жилой дом - 1 этап строительства	178 339	112 668	291 007	0
Секция 9Б жилой дом - 1 этап строительства	239 649	172 574	398 408	13 815
Секция 9В жилой дом - 1 этап строительства	232 918	175 606	394 058	14 465
Секция 9Г жилой дом - 1 этап строительства	313 378	311 781	592 448	32 711
Итого	4 041 278	3 015 120	6 398 068	658 330

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2021 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

3.2. Нематериальные активы

Обществом получено свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) № 669035 от 04.09.2018.

В соответствии с ПБУ 14/2017 «Учет нематериальных активов» (утв. Приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н) товарный знак формирует актив, который в последующем следует принять к учету в качестве НМА.

Затраты, связанные с созданием НМА, формируют его фактическую (первоначальную) стоимость и отражаются в бухгалтерском учете в качестве вложений во внеоборотные активы на счет 08. «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 08.05 «Приобретение нематериальных активов» (п.п. 6,8,9 ПБУ 14/2007 и План счетов (утв. Приказом Минфина России от 31.10.200 № 94н)).

В бухгалтерской отчетности за 2021 г. Стоимость НМА отражается по строке 1110 «Нематериальные активы» и на 31.12.2021 составляет 37 тыс. руб.

3.3. Запасы

В течение года были приобретены материалы, переданные в рамках договоров генподряда как давальческие. (тыс. руб.)

счет	Показатели	Сальдо на 31.12.2020		Обороты за период		Сальдо на 31.12.2021	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
10	БУ	214		15 758	15 972		
	Кол.	25		1250	1275		
10.06 Прочие материалы	БУ			5 551	5 551		
	Кол.			137	137		
10.07 Материалы переданные в переработку на сторону	БУ	214		4 955	5 170		
	Кол.	25		546	571		
10.08 Строительные материалы	БУ			5 245	5 245		
	Кол.			565	565		
10.09 Инвентарь и хозяйственные принадлежности	БУ			7	7		
	Кол.			2	2		
Итого	БУ	214		15 758	15 972		
	Кол.	25		1250	1275		

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2021 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
 д.25, офис 309
 ОГРН 1169658096981
 ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
 в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
 к/с 3010181090000000795
 БИК 046577795

Счет	Показатели	Сальдо на 31.12.2020		Обороты за период		Сальдо на 31.12.2021	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
43	БУ	175 906		1 675 528	957 885	893 550	
	Кол.	90		641	216	515	
ЖК КП 2оч. ДЦ	БУ			72 427	72 427		
	Кол.			3	3		
ЖК продажа	БУ	25 394			25 394		
	Кол.	1			1		
Паркинг 1 очередь	БУ	2 469			746	1 723	
	Кол.	12			4	8	
Склад 10А (ЖК КП)	БУ			427 974	256 988	170 986	
	Кол.			79	44	35	
Склад 10Б (ЖК КП)	БУ			270 029	82 066	187 963	
	Кол.			73	19	54	
Склад 10В (ЖК КП)	БУ			160 142	124 048	36 095	
	Кол.			45	12	33	
Склад 10Г (ЖК КП)	БУ			105 549	93 570	11 979	
	Кол.			32	17	15	
Склад 13А (ЖК КП)	БУ	22 453			21 871	582	
	Кол.	6			5	1	
Склад 13Б (ЖК КП)	БУ	35 454			31 824	3 629	
	Кол.	15			3	12	
Склад 13В (ЖК КП)	БУ	46 569			41 865	4 704	
	Кол.	25			12	13	
Склад 1А (ЖК КП)	БУ	8 855			7 521	1 335	
	Кол.	2			1	1	
Склад 2 оч. паркинг (ЖК КП)	БУ			165 692	51 985	113 707	
	Кол.			162	42	120	
Склад 3В (ЖК КП)	БУ	326				326	
	Кол.	1				1	
Склад 3Г (ЖК КП)	БУ	791			344	447	

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2021 ГОД

56

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

	Кол.	2		1	1	
Склад 9А (ЖК КП)	БУ			53 719	24 489	29 230
	Кол.			45	9	36
Склад 9Б (ЖК КП)	БУ			135 525	39 628	95 898
	Кол.			72	10	62
Склад 9В (ЖК КП)	БУ			96 172	20 938	75 234
	Кол.			69	8	61
Склад 9Г (ЖК КП)	БУ			185 667	42 658	143 010
	Кол.			58	10	48
Склад паркинг 5 дом (ЖК КП)	БУ	33 596		2 631	19 524	16 704
	Кол.	26		3	15	14
Итого	БУ	175 906	0	1 675 528	957 885	893 550
	Кол.	90		641	216	515

3.4. Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности.

Дебиторская и кредиторская задолженность отражена в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

В Бухгалтерском балансе дебиторская задолженность поставщиков и подрядчиков показана за минусом НДС с авансов выданных, подлежащего вычету либо принятого к вычету на отчетную дату в соответствии с НК РФ. НДС с авансов, подлежащий вычету (не предъявленный к вычету на отчетную дату), отражен в Бухгалтерском балансе по строке «Прочие оборотные активы».

Кредиторская задолженность перед покупателями и заказчиками в Бухгалтерском балансе отражена за минусом НДС с авансов полученных.

Организацией создан резерв по сомнительным долгам в 2021 году в размере 4 269 тыс. руб.

Счет	Сальдо на 31.12.2020		Обороты за период		Сальдо на 31.12.2021	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
63		3 119	1 450	4 269		5 938

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2021 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

Загребина Юлия Владимировна, ИП		4				4
КОНЕ ЛИФТС АО				4 267		4 267
МОДУЛЬ ООО		670				670
ПРОМИНСТРАХ ООО		328				328
СК РЕСПЕКТ ООО		666				666
ТМ ПРОЕКТ ООО		1 450	1 450			
ФАНТОН ООО ЧОП				2		2
Итого		3 119	1 450	4 269	0	5 938

Налоговые обязательства Общества отражены в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2021 году, составили:

- налог на прибыль – 20%,
- налог на добавленную стоимость – 20%,

Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами представлены в таблице, тыс. руб.:

Счет	Сальдо на 31.12.2020		Обороты за период		Сальдо на 31.12.2020	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Виды платежей в бюджет (фонды)						
68.01 Налог на доходы физических лиц		79	907	870		43
Налог (взносы): начислено / уплачено		79	907	870		43
68.02 НДС	380		67 168	67 803		255
Налог (взносы): начислено / уплачено	380		67 168	67 803		255
68.04 Налог на прибыль	14 343		242 639	315 144	22	58 184
68.04.1	14 343		82 392	154 896	22	58 184
Налог (взносы): начислено / уплачено	14 321		82 392	154 896		58 184
Пени: доначислено / уплачено (самостоятельно)	22				22	
68.04.2			160 247	160 247		
68.06 Налог на землю	435		2 601	3 569		533
Налог (взносы): начислено / уплачено	435		2 601	3 569		533
68.08 Налог на имущество	39			62	1	25
Налог (взносы): начислено / уплачено	37			62		25
Пени: доначислено / уплачено (самостоятельно)	1				1	
Итого развернутое	15 197	79	313 315	387 448	24	59 039

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2021 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРИР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

3.5. Финансовые вложения

Финансовые вложения в бухгалтерском балансе представлены договорами займа:

- 1) ИП Кузнецов Иван Евгеньевич в размере 140 млн. руб. под 12,96% со сроком гашения не позднее 29.03.2025
- 2) ГРЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО 10,77 млн. руб. под 8 % сроком гашения до 31.12.2022г

3.6. Денежные средства

На конец отчетного периода остаток денежных средств на расчетном счете составляет 78 525 тыс. руб. В отчетном периоде поступали денежные средства по договорам долевого участия в строительстве и по договорам купли – продажи готовой недвижимости, которые расходовались на строительства жилого комплекса и оплаты текущих расходов: заработная плата, налоги, коммерческие и прочие управленческие расходы.

Банковские счета	Сальдо на 31.12.2020	Дебет	Кредит	Сальдо на 31.12.2021
51	188 447	6 607 289	6 717 211	78 525
40702810100260001761, Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "УРАЛЬСКИЙ"		505 243	505 243	0
40702810400260001759, Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "УРАЛЬСКИЙ"		1 750 135	1 744 391	5 744
40702810738370001257, ФИЛИАЛ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"	2 586	821	3 407	0
40702810762080000994, ПАО КБ "УБРИР"	30	595 605	595 458	177
40702810800260001760, Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "УРАЛЬСКИЙ"		1 968 533	1 904 942	63 591
40702810816540044461, УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	6 056	647 920	653 780	196
II кредит, 3д 40702810300260001749, Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "УРАЛЬСКИЙ"	2 212	700 604	702 816	0
II кредит, 4д 40702810700260001750, Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "УРАЛЬСКИЙ"	2 854	344 935	347 790	0
II очередь 40702810300260001723, Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "УРАЛЬСКИЙ"	169 476	45 895	210 702	4 668
III кредит 40702810000260001751, Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "УРАЛЬСКИЙ"	2 500	1 298	3 798	0
III очередь 40702810900260001725, Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "УРАЛЬСКИЙ"	2 733	46 301	44 885	4 149
Итого, тыс. руб.	188 447	6 607 289	6 717 211	78 525

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2021 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

Организацией заключены договоры долевого участия ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Комбинированным ЗПИФ "Смарт Инвест", поступления составили 87,2 млн. рублей и договор купли продажи с "ООО "Красивые метры" – 90,9 млн. руб.

Получены кредитные средства от Филиал «Газпромбанк» (Акционерное общество) "Уральский" в рамках проектного финансирования в размере 1 680 млн. рублей для строительства жилых домов переменной этажности по второй (Жилой дом № 3 – секции 9А,Б,В,Г + паркинг, Жилой дом № 4 секции 10А,Б,В,Г), третьей очереди строительства (Жилой дом № 5 – секции 13А,Б,В + Жилой дом №6 – секции 15А,15Б,15В.) и целевой кредит на развитие бизнеса.

В отчетном периоде в связи с раскрытием счетов-экспроу по второй очереди строительства Жилой дом № 3 – секции 9А,Б,В,Г + паркинг, Жилой дом № 4 секции 10А,Б,В,Г и третьей очередью строительства Жилой дом № 5 – секции 13А,Б,В погашены целевые кредиты (полностью/частично) в Филиал «Газпромбанк» (Акционерное общество) "Уральский" в размере 3 784 млн. рублей и соответственно накопленные проценты по ним.

На конец отчетного периода размещены денежные средства по краткосрочным договорам депозитного вклада в размере 61 млн. руб., в бухгалтерской отчетности отражены в строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

3.7. Задолженность по кредитам и займам

Задолженность Общества по кредитам и займам по состоянию на 31.12.2021 год имеет следующую структуру:

Категория	Год	задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Всего
1	2	3	4	5
Заемные средства	2021	634 143	385 667	1 019 810
	2020	738 006	2 384 410	3 122 416
Проценты	2021	7 740	-	7 740
	2020	-	154 682	154 682
ИТОГО задолженность (стр. 1410,1510 бухгалтерского баланса)	2021	641 883	385 667	1 027 550
	2020	738 006	2 539 092	3 277 098

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2021 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

3.8. Основные показатели отчета о финансовых результатах

В 2021 году показана выручка от вознаграждения по договорам ДДУ в размере 10% от суммы каждого договора (начисление произведено равномерно с даты регистрации ДДУ по дате ввода объекта, зафиксированную в договоре).

При необходимости, для обеспечения своевременного представления в бухгалтерские службы первичных учетных документов, в Обществе применялась, методология начислений при наличии условий признания выручки в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99) тыс. руб.

Вид выручки	2021	2020
Экономия по ДДУ	918 584	73 206
Выручка от продажи недвижимости	1 129 899	623 562
Вознаграждение по договорам ДДУ	20 118	76 230
Итого, тыс. руб.	2 068 601	772 998

Статья отчета о финансовых результатах «себестоимость продаж» включает себестоимость реализованной недвижимости – 978 120 тыс. руб. и расходы собственного характера по содержанию службы заказчика- 45 тыс. руб.

Иные расходы, которые невозможно напрямую отнести к соответствующему виду деятельности, но которые косвенно участвуют в производственном процессе, отражаются в составе общехозяйственных расходов.

Состав управленческих расходов	2021	2020
Расходы по управлению	106 000	102 953
Заработная плата, в т.ч. налоги	7 456	7 514
Услуги сторонних организаций	13 453	41 424
Итого, тыс. руб.	126 909	151 891

Коммерческие расходы включают - агентские вознаграждения и рекламу.

Состав коммерческих расходов	2021	2020
Агентские и комиссионные вознаграждения (в т.ч. брокерские услуги)	59 766	62 406
Расходы на рекламу	44 333	40 498
Итого, тыс. руб.	104 099	102 904

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2021 ГОД

61

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

Состав прочих доходов представлен в таблице (тыс. руб.)

Вид прочих доходов	2021	2020
Пени, штрафы, неустойки к получению	514	-
проценты к получению	20 240	18 240
прочие внереализационные расходы	1 578	2 389
Продажа ТМЦ и перевыставление	9 868	14 776
Итого	32 200	35 405

Состав прочих расходов представлен в таблице (тыс. руб.)

Вид	2021	2020
Госпошлины	16 921	1 927
Проценты к уплате	39 900	-
Поручительства	2 950	-
РКО + комиссии за открытие кредит линии	6 981	210
Продажа ТМЦ и перевыставление	9 706	14 776
Резерв по сомнительным долгам	4 269	1 454
Налог на имущество/земельный	419	261
Расходы после сдачи объекта	48 560	15 552
Прочие	3 473	5 170
Итого	133 179	39 350

Балансовая прибыль до налогообложения по данным бухгалтерского учета составила 758 450 тыс. рублей. Налогооблагаемая прибыль, полученная в 2021 г. составила 774 481 тыс. руб. Текущий налог на прибыль – 154 896 тыс. руб.

Величина постоянных разниц между бухгалтерским и налоговым учетом составила 2 676 тыс. руб., что привело к формированию постоянного налогового обязательства в размере 535 тыс. руб.

По строке «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса отражена сумма отложенного налога на прибыль, которая подлежит уменьшению в последующих отчетных периодах. Структура отложенных налоговых активов в тыс. руб.:

Расходы	На 31.12.21г.	На 31.12.20г.	На 31.12.19г.
Оценочные обязательства и резервы	60	94	100
Резервы сомнительных долгов	1 188	514	319
Товары отгруженные	5 634	-	-
Итого	6 882	608	419

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2021 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д-25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

По строке «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса отражена сумма отложенного налога на прибыль, которая подлежит уплате в бюджет в последующих отчетных периодах. Структура отложенных налоговых обязательств в тыс. руб.:

Расходы	На 31.12.21г.	На 31.12.20г.	На 31.12.19г.
Расходы будущих периодов (земельный налог, страхование ДДУ)	569	998	2018
Товары отгруженные	4 115	0	0
Итого	4 684	998	2 018

По строке 4129 «Прочие платежи» в отчете о движении денежных средств отражены следующие расходы:

Расходы	На 31.12.21г.	На 31.12.20г.
Налоги (имущество, земельный)	2 601	4 044
НДС	211 330	393 614
Уступки, соглашения		281 086
Комиссии банка	6 981	-
Госпошлины	17 491	2 819
Прочее	2 814	2 770
Итого	241 217	684 333

3.9. Раскрытие информации о неопределенности в деятельности Общества

В соответствии с пунктом 20 Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008 утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. № 106н если при подготовке бухгалтерской отчетности имеется значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, то Общество должно указать на такую неопределенность и однозначно описать, с чем она связана.

Ситуаций, которые могут привести к ликвидации Общества в году, следующем за отчетным нет.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д-25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

3.10. События после отчетной даты

В первом квартале 2022 года началась специальная военная операция на Украине. По мнению руководства, это событие относится к категории не корректирующих событий после отчетной даты.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности ситуация все еще не стабилизировалась, до настоящего момента ощутимое воздействие на продажи или цепочку поставок Общества отсутствует. Руководство продолжит внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных последствий.

На момент составления бухгалтерской отчетности ситуация находится в процессе развития, в связи с этим руководство Общества считает нецелесообразным давать количественную оценку потенциального воздействия данных событий на дальнейшую деятельность Общества.

3.11. Совместной деятельностью Общество не занимается.

3.12. Сведения о связанных сторонах:

Связанными сторонами на 31.12.2021 являются:

Бенефициарные владельцы:

Фамилия, Имя, Отчество	Кузнецов Иван Евгеньевич
Гражданство	Россия
Дата рождения	12 апреля 1977г
Идентификационный номер налогоплательщика (при его наличии)	665901343568

Фамилия, Имя, Отчество	Давыденко Наталья Николаевна
Гражданство	Россия
Дата рождения	25 марта 1983г
Идентификационный номер налогоплательщика (при его наличии)	661905899052

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

1) ООО «Моджо»

Операции со связанной стороной, осуществляемые в отчетном периоде	Сумма операций за отчетный период, тыс. руб.	Незавершенные расчеты на 31.12.2021г., тыс. руб.	
		Дебет	Кредит
Уступка прав требования	0	43 497	-

2) ООО «Парковочный сервис»

Операции со связанной стороной, осуществляемые в отчетном периоде	Сумма операций за отчетный период, тыс. руб.	Незавершенные расчеты на 31.12.2021г., тыс. руб.	
		Дебет	Кредит
Взнос в уставный капитал	-	-	-
Проценты по векселю	14 205	-	-
Соглашение о новации векселя	197 379	197 379	-

3) ООО «Красивые метры»

Операции со связанной стороной, осуществляемые в отчетном периоде	Сумма операций за отчетный период, тыс. руб.	Незавершенные расчеты на 31.12.2021г., тыс. руб.	
		Дебет	Кредит
Реализация недвижимости	0	94 677	-

4) ООО «ФРЕДОВЕНТ»

Операции со связанной стороной, осуществляемые в отчетном периоде	Сумма операций за отчетный период, тыс. руб.	Незавершенные расчеты на 31.12.2021г., тыс. руб.	
		Дебет	Кредит
Реализация недвижимости оплата	7 205	0	-

5) ООО «УРАЛБИЛДИНГ»

Операции со связанной стороной, осуществляемые в отчетном периоде	Сумма операций за отчетный период, тыс. руб.	Незавершенные расчеты на 31.12.2021г., тыс. руб.	
		Дебет	Кредит
Услуги поручительства_оплата	701	0	-

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРИР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

3.14. Обеспечения выданные ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» на конец 2021г

На 31.12.2021 в рамках договоров кредитования в залоге находятся земельные участки:

Залогодержатель	Земельный участок	Залоговая стоимость, тыс. руб.
"Газпромбанк" АО	Земельный участок, расположенный по адресу Свердловская область, г.Екатеринбург, общей площадью 15004 +/- 43 (Пятнадцать тысяч четыре плюс/минус сорок три) кв.м.; кадастровый номер 66:41.0000000.183478 категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); для многоэтажной застройки	110 233
	Земельный участок, расположенный по адресу Свердловская область, г.Екатеринбург, общей площадью 611 +/- 9 (Шестьсот одиннадцать) кв.м.; кадастровый номер 66:41:0401050:904 категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: коммунальное обслуживание; для размещения коммунальных складских объектов	4 091
ПАО "Сбербанк России"	Земельный участок, площадью 25 932 +/- 56 (Двадцать пять тысяч девятьсот тридцать два) кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высота до 100 метров) для многоэтажной застройки, адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, по улицам Машинной и Ткачей. Кадастровый номер 66 41.0000000:85767	237 433
ИТОГО:		351 757

Банк	№ и дата Кредитного договора		Сумма лимита	Остаток задолженности на 31.12.2021	Дата погашения	Обеспечение	
						Поручительство	Залог
Филиал "Газпромбанк" АО "Уральский"	2619-160-К	31.07.2019	1 992 262 000	385 666 910	29.07.2022	физ.лицо - Кузнецов И.Е. юр.лицо - ООО "Альфа Строй"	Договор залога недвижимости (ЗУ) ООО СЗ "ЖК Клевер Парк"; Договор залога 100% долей в УК ООО СЗ "ЖК Клевер Парк" (Парковочный сервис, Моджо, Кузнецов И.Е.); Договор залога прав по договору банковского (залогового) счета
ПАО "Сбербанк России"	55338	13.09.2021	2 269 887 000	494 142 718	30.03.2024	ИП Кузнецов И.Е., ООО "СК Флай", ООО Моджо, ООО Парковочный сервис	Договор залога недвижимости (ЗУ), Договор залога имущественных прав
	55339	13.09.2021	1 563 048 000	0	30.10.2024		
	55340	13.09.2021	2 319 683 000	0	30.03.2025		
	55341	13.09.2021	450 000 000	140 000 000	30.03.2025		
Итого, тыс. руб.			8 594 880 000	1 019 809 628			

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

3.15. Годовая бухгалтерская отчетность ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» за 2021 год включает:

- Бухгалтерский баланс;
 - Отчет о финансовых результатах;
 - Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.
- Данные Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах, Отчет об изменениях капитала и Отчет о движении денежных средств являются приложениями к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

Руководитель

Главный бухгалтер

Дата 30.03.2022

67