



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

Акционерное общество
«Специализированный застройщик ЮИТ Московский регион»

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

Аудиторское заключение

Акционерам акционерного общества
«Специализированный застройщик ЮИТ Московский регион»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «Специализированный застройщик ЮИТ Московский регион» (ОГРН 1115005000990) (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

«01» марта 2022 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
			31	12	2021
Организация	АО "Специализированный застройщик ЮИТ Московский регион"	по ОКПО	90162628		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5005053622		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц	по ОКОПФ / ОКФС	12267	23	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	140202, Московская обл, Воскресенский р-н, Воскресенск г, Московская ул, д. № 41				
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 Аудиторская группа "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				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
t2.1	Основные средства	1150	1 932	2 895	11 780
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	775 637	717 216	737 142
1	Прочие внеоборотные активы	1190	3	-	-
	Итого по разделу I	1100	777 572	720 111	748 922
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
t4.1	Запасы	1210	1 121 139	1 491 846	3 451 429
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	46 043	44 113	93 087
t5.1	Дебиторская задолженность	1230	158 489	207 681	223 918
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	49 508	217 946	134 540
	Прочие оборотные активы	1260	363	385	260
	Итого по разделу II	1200	1 375 542	1 961 971	3 903 234
	БАЛАНС	1600	2 153 114	2 682 082	4 652 156

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 354 007	1 354 007	1 354 007
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
5	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	352 000	-	-
5	Резервный капитал	1360	200	200	200
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(175 253)	68 585	430 218
	Итого по разделу III	1300	1 530 954	1 422 792	1 784 425
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.2	Заемные средства	1410	559 320	837 000	1 539 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 312	19 271	77 976
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	573 632	856 271	1 616 976
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.1	Заемные средства	1510	-	242 305	242 954
т5.3	Кредиторская задолженность	1520	40 833	100 235	967 723
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
т7	Оценочные обязательства	1540	7 695	60 479	40 078
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	48 528	403 019	1 250 755
	БАЛАНС	1700	2 153 114	2 682 082	4 652 156

Руководитель

(подпись)

Старостина Ольга

Михайловна

(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.



**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	АО "Специализированный застройщик ЮИТ Московский регион"	ИНН	90162628		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5005053622		
Классификация по экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКОПФ / ОКФС	12267	23	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Собственность иностранных юридических лиц	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	367 271	1 859 129
	Себестоимость продаж	2120	(500 500)	(1 444 275)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(133 229)	414 854
	Коммерческие расходы	2210	(39 007)	(86 674)
	Управленческие расходы	2220	(17 342)	(126 947)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(189 578)	201 233
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 396	9 254
6	Проценты к уплате	2330	(65 052)	(71 588)
11	Прочие доходы	2340	19 933	11 632
11	Прочие расходы	2350	(80 016)	(534 990)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(311 317)	(384 459)
8.2	Налог на прибыль	2410	63 380	22 402
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(16 377)
	отложенный налог на прибыль	2412	63 380	38 779
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(247 937)	(362 057)

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	4 099	424
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(243 838)	(361 633)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Ководитель

(подпись)

Старостина Ольга
Михайловна

(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.



8

за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды		
0710004		
31	12	2021
90162628		
5005053622		
41.20		
12267	23	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **АО "Специализированный застройщик ЮИТ Московский регион"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / **Собственность иностранных юридических лиц**

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	1 354 007	-	-	200	430 218	1 784 425
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 224	1 224
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	1 224	1 224
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(362 857)	(362 857)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(362 057)	(362 057)
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	(800)	(800)
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	1 354 007	-	-	200	68 585	1 422 792
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	352 000	-	4 099	356 099
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	4 099	4 099
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
взнос собственника	3317	-	-	352 000	-	-	352 000
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(247 937)	(247 937)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(247 937)	(247 937)
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	1 354 007	-	352 000	200	(175 253)	1 530 954

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
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	1 530 954	1 422 792	1 784 425



Старостина Ольга Михайловна
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

28 февраля 2022 г.

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

Организация АО "Специализированный застройщик ЮИТ Московский регион" Идентификационный номер налогоплательщика Код экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий Организационно-правовая форма / форма собственности публичные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц Единица измерения: в тыс. рублей	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
	по ОКПО	ИНН	0710005		
	по ОКВЭД 2	по ОКОПФ / ОКФС	31	12	2021
	по ОКЕИ		90162628		
			5005053622		
			41.20		
			12267	23	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	388 567	2 584 084
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	385 840	2 572 502
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	11	1 098
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	2 716	10 484
Платежи - всего	4120	(360 315)	(1 799 102)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(233 335)	(1 319 920)
в связи с оплатой труда работников	4122	(71 049)	(164 391)
процентов по долговым обязательствам	4123	(33 820)	(104 362)
налога на прибыль организаций	4124	(16 377)	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(5 734)	(210 429)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	28 252	784 982
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	3 397	1 037
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	1 037
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	3 397	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(870)	(613)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(870)	(613)
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	2 527	424

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 231 000	10 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	879 000	10 000
денежных вкладов собственников (участников)	4312	352 000	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 430 217)	(712 000)
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 (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 430 217)	(712 000)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(199 217)	(702 000)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(168 438)	83 406
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	217 946	134 540
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	49 508	217 946
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Старостина Ольга
Михайловна

(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

28 февраля 2022 г.

Исполнения в бухгалтерском балансе
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	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло		Переоценка		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	553	(553)	-	-	-	553	(553)
	5110	за 2020г.	553	(553)	-	-	-	553	(553)
в том числе: Прочие нематериальные активы	5101	за 2021г.	46	(46)	-	-	-	46	(46)
	5111	за 2020г.	46	(46)	-	-	-	46	(46)
Исключительные авторские права	5102	за 2021г.	507	(507)	-	-	-	507	(507)
	5112	за 2020г.	507	(507)	-	-	-	507	(507)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		5120	-	5121	-
Всего					
в том числе:					

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
	Код					
Всего	5130	3	3	3	3	3
в том числе:						
Прочие нематериальные активы	5131	1	1	1	1	1

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
			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.	-	-	-	-	



Руководитель _____
(подпись)
Старостина Ольга Михайловна
(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

12

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	5240	за 2021г.	-	1 417	-	(1 417)	-
	5250	за 2020г.	5 384	-	(5 384)	-	-
в том числе:							
Перфоратор	5241	за 2021г.	-	42	42	-	-
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	-
Монитор ViewQ 32 PD3200U	5242	за 2021г.	-	60	-	60	-
	5252	за 2020г.	-	-	-	-	-
Блок-контейнер БК-01 (Раменское)	5243	за 2021г.	-	158	-	158	-
	5253	за 2020г.	-	-	-	-	-
Контейнер морской 20-ти футовый блу (Раменское)	5244	за 2021г.	-	157	-	157	-
	5254	за 2020г.	-	-	-	-	-
Тахеометр электронный LEICA TS07 R500 (5")	5245	за 2021г.	-	608	-	608	-
	5255	за 2020г.	-	-	-	-	-
Перфоратор Bosch SDS-max GBH 8-45	5246	за 2021г.	-	42	-	42	-
	5256	за 2020г.	-	-	-	-	-
Смартфон Apple iPhone 12 Pro 256GB Graphite MGP3RU/A (2020)	5247	за 2021г.	-	96	-	96	-
	5257	за 2020г.	-	-	-	-	-
Земельные участки	5248	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2020г.	5 384	-	5 384	-	-
Блок-контейнер БК-00 №1	5249	за 2021г.	-	157	-	157	-
	5259	за 2020г.	-	-	-	-	-
Блок-контейнер БК-00 № 2		за 2021г.	-	157	-	157	-
		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	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	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	83	13 244	12 877
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	-	-	-



Старостина Ольга
Михайловна

(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

28 февраля 2022 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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:				
5321	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326	5326	-	-	-
5329	5329	-	-	-
Иное использование финансовых вложений				



Старостина Ольга
Михайловна

(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

28 февраля 2022 г.

20

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	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2021г.	1 524 327	(32 481)	1 491 846	1 229 795	10 556	(97 459)	X	1 240 523	(119 384)	1 121 139	
	5420	за 2020г.	3 492 022	(40 593)	3 451 429	3 054 621	8 111	-	X	1 524 328	(32 482)	1 491 846	
в том числе:	5401	за 2021г.	53	-	53	2 437	-	-		327	-	15	
	5421	за 2020г.	5 213	-	5 213	9 993	-	-		3 887	-	53	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2021г.	631 918	(32 481)	599 437	493 324	10 556	(97 459)		651 618	(119 384)	532 234	
	5422	за 2020г.	1 634 866	(40 593)	1 594 273	225 263	8 111	-		631 918	(32 482)	599 436	
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	468	-	468	276	-	-		468	-	275	
	5423	за 2020г.	466	-	466	32	-	-		468	-	468	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	5 011	-	5 011	379 509	-	-		6 753	-	6 753	
	5424	за 2020г.	45 955	-	45 955	1 227 407	-	-		5 011	-	5 011	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	24 061	-	24 061	168 060	-	-		13 366	-	13 366	
	5425	за 2020г.	56 089	-	56 089	165 263	-	-		24 061	-	24 061	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	359	-	359	39 007	-	-		359	-	359	
	5426	за 2020г.	1 394	-	1 394	86 673	-	-		568 496	-	568 496	
Затраты на строительство	5507	за 2021г.	862 457	-	862 457	147 182	-	-		862 458	-	862 458	
	5527	за 2020г.	1 748 039	-	1 748 039	1 339 989	-	-		-	-	-	

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)
 Старостина Ольга Михайловна
 _____ (расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

24

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			поступление				выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгов-краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501 5521	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502 5522	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Авансы выданные	5503 5523	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Прочая	5504 5524	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	5505 5525	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2021г. за 2020г.	208 167 234 159	(486) (10 241)	460 814 417 081	- -	(508 487) (433 278)	(17) (9 795)	9 755	- -	- -	- -	- -	- -	- -	160 477 208 167	(1 988) (486)
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2021г. за 2020г.	136 039 110 074	- -	403 660 252 624	- -	(451 088) (226 659)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	88 611 136 039	(226) -
Авансы выданные	5512 5532	за 2021г. за 2020г.	45 234 81 436	(138) (10 241)	53 326 153 659	- -	(55 307) 180 320	(17) (9 541)	10 103	- -	- -	- -	- -	- -	- -	43 236 45 234	(1 414) (138)
Прочая	5513 5533	за 2021г. за 2020г.	26 894 42 649	(348) -	3 828 10 798	- -	(2 092) (26 299)	(254)	(348)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	28 630 26 894	(348) (348)
	5514 5534	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Итого	5500 5520	за 2021г. за 2020г.	208 167 234 159	(486) (10 241)	460 814 417 081	- -	(508 487) (433 278)	(17) (9 795)	9 755	- -	- -	- -	- -	- -	- -	160 477 208 167	(1 988) (486)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

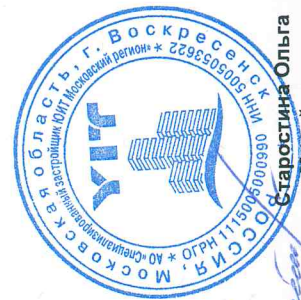
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		Выбыло		списание на финансовый результат				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притраченные проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	837 000	527 000	-	(861 565)	-	-	-	-	559 320	
	5571	за 2020г.	1 539 000	10 000	-	(712 000)	-	-	-	-	837 000	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2021г.	837 000	527 000	56 885	(861 565)	-	-	-	-	559 320	
	5573	за 2020г.	1 539 000	10 000	-	(712 000)	-	-	-	-	837 000	
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	342 540	18 786	8 173	(328 565)	(101)	-	-	-	40 833	
	5580	за 2020г.	1 210 677	795 797	104 011	(1 767 692)	(253)	-	-	-	342 540	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	51 895	17 057	-	(30 225)	(65)	-	-	-	38 661	
	5581	за 2020г.	137 471	26 116	44	(111 684)	(52)	-	-	-	51 895	
авансы полученные	5562	за 2021г.	26 081	735	-	(25 278)	-	-	-	-	1 538	
	5582	за 2020г.	246 307	23 963	-	(244 189)	-	-	-	-	26 081	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	16 910	123	6	(16 908)	-	-	-	-	131	
	5583	за 2020г.	1 002	16 377	-	(469)	-	-	-	-	16 910	
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2021г.	242 305	-	8 167	(250 472)	-	-	-	-	-	
	5585	за 2020г.	242 954	-	103 674	(104 323)	-	-	-	-	242 305	
прочая	5566	за 2021г.	5 349	871	-	(5 681)	(35)	-	-	-	503	
	5586	за 2020г.	148 231	5 691	293	(148 665)	(201)	-	-	-	5 349	
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5550	за 2021г.	1 179 540	545 786	8 173	(1 190 130)	(101)	X	-	-	600 153	
	5570	за 2020г.	2 749 677	805 797	104 011	(2 479 692)	(253)	X	-	-	1 179 540	

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)
Старостина Ольга Михайловна
 (расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

25

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	96 118	13 853
Расходы на оплату труда	5620	42 107	134 509
Отчисления на социальные нужды	5630	6 831	31 386
Амортизация	5640	903	2 061
Прочие затраты	5650	295 022	175 708
Итого по элементам	5660	440 981	357 517
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	377 767	1 268 351
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(261 899)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	32 028
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	556 849	1 657 896

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



Руководитель (подпись) Старостина Ольга Михайловна
(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

28

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	60 479	7 981	(47 444)	(13 322)	7 695
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	14 957	3 674	(17 687)	-	944
Резерв предстоящих расходов на строительные работы	5702	21 608	4 308	(16 963)	(2 202)	6 751
Резерв предстоящих расходов по строительству дороги	5703	23 914	-	(12 794)	(11 120)	-



Старшина Ольга Михайловна
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

28 февраля 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	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Старостина Ольга
Михайловна

(расшифровка подписи)

(Handwritten signature)

Руководитель

(подпись)

28 февраля 2022 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель (подпись) Спаростина Ольга Михайловна (расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

**Акционерное общество
«Специализированный застройщик ЮИТ Московский
регион»**

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

СОДЕРЖАНИЕ

I. Общие сведения	9
1. Информация об Обществе.....	9
2. Операционная среда Общества.....	10
II. Учетная политика	12
1. Основа составления	12
2. Активы и обязательства в иностранных валютах	12
3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства	12
4. Основные средства.....	13
5. Незавершенные вложения во внеоборотные активы.....	14
6. Запасы.....	14
7. Дебиторская задолженность	16
8. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств	17
9. Уставный, добавочный и резервный капитал	18
10. Кредиты и займы полученные	18
11. Кредиторская задолженность	18
12. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.....	18
13. Расчеты по налогу на прибыль	19
14. Доходы	20
15. Расходы	20
16. Изменения в учетной политике	21
III. Раскрытие существенных показателей	22
1. Прочие внеоборотные активы.....	22
2. Запасы.....	22
3. Дебиторская задолженность	23
4. Денежные средства и денежные эквиваленты	23
5. Капитал и резервы.....	23
6. Кредиты и займы.....	24
7. Кредиторская задолженность	25
8. Налоги	25
9. Выручка от продаж	26
10. Расходы по обычным видам деятельности.....	27
11. Прочие доходы и прочие расходы.....	28
12. Прибыль на акцию	28
13. Связанные стороны.....	28
14. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.....	32
15. События после отчетной даты	33

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

I. Общие сведения

1. Информация об Обществе

Акционерное общество «Специализированный застройщик ЮИТ Московский регион» (далее «Общество») образовано 23 марта 2011 г., зарегистрировано 7 апреля 2011 г.

По решению акционеров 18 марта 2016 г. Общество было перерегистрировано из закрытого акционерного общества в акционерное общество в связи с необходимостью приведения организационно-правовой формы Общества в соответствие с изменениями в Гражданском кодексе РФ, внесенными Федеральным законом от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

По решению акционеров 16 октября 2017 г. была осуществлена реорганизация в форме присоединения к Обществу акционерного общества «ЮИТ Московский регион – Жилищное строительство».

По решению акционеров 18 августа 2019 г. была осуществлена реорганизация в форме выделения следующих юридических лиц:

- Общество с ограниченной ответственностью «СЗ ЮИТ Финский»;
- Общество с ограниченной ответственностью «СЗ ЮИТ Северный квартал».

По решению акционеров 13 января 2022 г. в связи с требованиями законодательства Общество было переименовано из АО «ЮИТ Московский регион» в АО «Специализированный застройщик ЮИТ Московский регион», о чем внесена запись в ЕГРЮЛ от 20.01.2022г.

Слова «специализированный застройщик» должны быть прямо указаны в наименовании организации, осуществляющей деятельность в рамках 214-ФЗ. Это требование установлено статьей 2 Федерального закона.

Основными видам деятельности Общества являются:

- выполнение функций заказчика-застройщика-инвестора при строительстве многоквартирных жилых домов на территории Московской области;
- продажа построенных квартир и нежилых помещений.

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2021 г. Составила 2 человека (31 декабря 2020 г. – 73 человек; 31 декабря 2019 г. – 81 человек).

Общество зарегистрировано по адресу: Московская область г. Воскресенск, ул. Московская, д. 41.

К органам управления Общества относятся:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Генеральный директор;
- Директор.

Акционерами Общества на 31 декабря 2021 г. являются:

- ООО «ЮИТ ОЦО», Россия;
- АО «ЮИТ Санкт-Петербург».

Информация о доле владения представлена в пояснении 5 «Капитал и резервы» раздела III данных Пояснений.

В состав Совета директоров Общества по состоянию на 31 декабря 2021 г. входят:

- Теему Хелпполайнен – Председатель Совета директоров, Генеральный директор АО «ЮИТ Санкт-Петербург»;
- Савельев Владимир Валерьевич - член Совета директоров, директор АО «ЮИТ КантриСтрой», директор ООО «СЗ ЮИТ Финский», директор ООО «СЗ ЮИТ Северный квартал», директор АО «СЗ ЮИТ МР»;
- Куккола Юха Тапани – финансовый директор сегмента «Жилищное строительство России»;
- Максимов Алексей Сергеевич – член Совета директоров, Генеральный директор ООО «ЮИТ-Сервис»;
- Харитонов Алексей Константинович – член Совета директоров, директор по продажам жилищное строительство России в филиале АО «ЮИТ Санкт-Петербург».

Общее руководство осуществляет Совет директоров Общества, общее руководство текущей деятельностью осуществляют первый и второй единоличные исполнительные органы - генеральный директор и директор:

- Старостина Ольга Михайловна – генеральный директор;
- Савельев Владимир Валерьевич – директор.

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

2. Операционная среда Общества

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику. Устойчивость цен на нефть, низкий уровень безработицы и рост заработной платы содействовали умеренному экономическому росту в 2021 году. Такая экономическая среда оказывает значительное

влияние на деятельность и финансовое положение Общества.

12 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила пандемию COVID-19 глобальной пандемией. В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий COVID-19, таких как запрет и ограничение передвижения, карантин, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности, включая закрытие предприятий. Эти меры, в частности, значительно ограничили экономическую деятельность в России и уже оказали и могут еще оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Общества, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и др.). В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками, а также изменениях по сравнению с предыдущим периодом.

Правовые риски связаны с изменением налогового и гражданского законодательства.

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

II. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств, которые оценены по остаточной стоимости, активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение), а также оценочных обязательств.

2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Стоимость денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших по состоянию на отчетную дату. Курсы валют составили:

За 1 доллар США на 31 декабря 2021 года - 74,2926 руб., (на 31 декабря 2020 г. – 73,8757 руб., 31 декабря 2019 г. – 61,9057 руб.),

За 1 евро на 31 декабря 2021 года – 84,0695 руб., (на 31 декабря 2020 г. – 90,6824 руб., 31 декабря 2019 г. – 69,3406 руб.).

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета в рубли (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте или рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, доходы будущих периодов, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

4. Основные средства

В составе основных средств отражены земельные участки, здания, машины, оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Завершенные строительством, принятые в эксплуатацию и фактически используемые объекты недвижимости, права собственности по которым не зарегистрированы в установленном законодательстве порядке, учитываются обособленно в составе основных средств.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление).

Первоначальной стоимостью объектов основных средств, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией. Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных ценностей.

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью до 40 тыс. руб. за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов.

В бухгалтерском балансе основные средства (за исключением земельных участков) показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Общество не осуществляет переоценку объектов основных средств.

Амортизация основных средств начисляется по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, установленных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. № 1, а также в соответствии с внутренними документами.

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже.

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
Здания и сооружения	15-20
Машины и оборудование	5-15
Транспортные средства	3-5
Прочие	2-5

Начисление амортизации по всем объектам основных средств осуществляется линейным способом.

Доходы и расходы (потери) от выбытия основных средств отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Арендованные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, указанной в договоре аренды.

5. Незавершенные вложения во внеоборотные активы

Незавершенные вложения во внеоборотные активы включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, а также иные вложения во внеоборотные активы, не принятые в состав основных средств, нематериальных активов и доходных вложений в материальные ценности.

В связи с вступлением в силу ФСБУ 5 «Запасы» затраты на строительство объектов недвижимости, возмещаемые дольщиками, инвесторами на основании договоров долевого участия (Федеральный закон от 31 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»), а также объектов недвижимости, реализуемых после их ввода в эксплуатацию по договорам купли-продажи, не включаются в состав внеоборотных активов.

Такие объекты включаются в состав запасов.

6. Запасы

Запасами для целей бухгалтерского учета считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. Операционным циклом спецзастройщика является период строительства объекта до момента завершения строительства и реализации готовой продукции покупателям. В связи с этим все затраты незавершенного производства в том числе суммы налога на добавленную стоимость по понесенным затратам, подлежащие последующему распределению, отражены по строке 1210 «Запасы» баланса.

Запасами признаются (п. 3 ФСБУ 5/2019):

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- инструменты, инвентарь, спецодежда, спецоснастка, тара и другие аналогичные объекты, если они используются в течение периода не более 12 месяцев;
- готовая продукция, предназначенная для продажи;
- товары для перепродажи;
- готовая продукция, товары, переданные покупателям до момента признания выручки от их продажи;
- незавершенное производство, включая затраты на выполнение работ, оказание услуг до момента признания выручки;
- полуфабрикаты собственного производства, если ведется их обособленный учет;
- объекты недвижимого имущества для продажи (перепродажи);
- объекты интеллектуальной собственности для продажи (перепродажи).

Запасы оцениваются в сумме фактических затрат на приобретение. По материально-производственным запасам в случае снижения их стоимости формируется резерв под снижение стоимости материальных ценностей.

При отпуске сырья и материалов в производство и ином выбытии они оцениваются по средней себестоимости.

Общие расходы, подлежащие распределению между объектами накопленные на счете 20.04 признаны Обществом затратами незавершенного производства, с последующим списанием на счет 08.33 «Строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности».

Запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение. По материально-производственным запасам в случае снижения их стоимости формируется резерв под снижение стоимости материальных ценностей.

Запасы сырья и материалов, рыночная стоимость которых в конце отчетного года оказалась ниже фактических затрат на приобретение в связи с имевшим место в отчетном году устойчивым снижением цен, отражены по рыночной стоимости. На сумму снижения стоимости материалов образован резерв, отнесенный на увеличение прочих расходов. При этом стоимость таких материалов отражена в бухгалтерском балансе за вычетом суммы созданного резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

При отпуске сырья и материалов в производство и ином выбытии они оценивались по средней себестоимости.

Незавершенное производство оценено по фактической производственной себестоимости.

В составе готовой продукции отражены законченные производством объекты недвижимости, построенные Обществом для дальнейшей реализации. Готовая продукция (объекты недвижимости) в учете заказчика-застройщика оценивается по фактической производственной себестоимости с учетом расходов на содержание заказчика-застройщика, без применения нормативной себестоимости и выявленных отклонений и без учета управленческих (общехозяйственных) расходов.

Оценка готовой продукции при выбытии производится:

- по объектам недвижимости – по себестоимости каждой единицы.

При выбытии оценка товаров производится:

- по объектам недвижимости – по фактической стоимости приобретения (себестоимости каждой единицы).

В состав запасов также включаются затраты на строительство объектов недвижимости и относящиеся к нескольким объектам (далее – «Комплексные расходы», в том числе, связанные с получением земельного участка и разрешения на строительство, обеспечением покупателей недвижимости социально-бытовой и технической инфраструктурой, выполнением иных обязательств, обуславливающих строительство. Комплексные расходы в зависимости от источника их покрытия: предусмотрены или нет те или иные расходы в статье 18 Федерального закона № 214-ФЗ. Данные затраты отражены в балансе с учетом входящего НДС по строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса.

Перечень номенклатурных групп, между которыми подлежат распределению комплексные расходы, определяется на основании разрешений на строительство (до получения разрешения на строительство – на основании информации, планируемой к указанию в разрешении на строительство). Определение такого перечня номенклатурных групп

осуществляется в периоде получения первого разрешения на строительство, но не ограничивается объектами, на которые получено такое первое разрешение.

Комплексные расходы планируются и учитываются для распределения по всем номенклатурным группам в размере плановой сметы на создание таких объектов.

По каждой номенклатурной группе Комплексной застройке определяется плановая доля, которая приходится на конкретную номенклатурную группу.

Для сопоставления плановых и фактических затрат на создание объектов Комплексных расходов, фактические расходы учитываются обособленно на каждый такой объект.

По мере получения разрешения на ввод объектов Комплексной застройки (срок Комплексной застройки, как правило 5-6 лет) и постановки на кадастровый учет объектов, которые формируют выручку, определяется фактическая доля комплексных расходов на период сдачи, с учетом превышения фактических затрат над плановыми и корректировкой доли Комплексных расходов по плановым площадям Номенклатурных групп, по которым будет сформирована выручка.

В случае отличия фактических площадей от плановых или (и) изменения плановых площадей применяются новые показатели с даты их изменения. При этом пересчет распределения ранее понесенных комплексных расходов не производится.

Компания самостоятельно определяет перечень номенклатурных групп, а также виды помещений (жилые и/или нежилые) с которыми связаны комплексные расходы с учетом особенностей конкретного строительного проекта.

Проценты по заемным средствам, полученным на приобретение, сооружение, изготовление объектов недвижимости или полученным на другие цели, но фактически израсходованным на приобретение, сооружение, изготовление этих объектов, начисленные до принятия к бухгалтерскому учету соответствующих объектов недвижимости, включены в их первоначальную стоимость, а начисленные после принятия объектов недвижимости к учету – отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих расходов.

Представление информации о наличии и движении запасов

Информация о наличии и движении материально-производственных запасов в разрезе групп, видов их приведена в пункте 4.1 «Запасы» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Показатели по графе «Поступления и затраты» включают затраты Общества по приобретению материально-производственных запасов у поставщиков и подрядчиков, а также затраты на изготовление материально-производственных запасов в своем производстве, произведенные в отчетном периоде.

Показатели по графе «Выбыло» включают стоимость запасов, которые выбыли в результате их использования на производство и продажу готовой продукции, выполнение работ, оказание услуг, продажи, списания или иного выбытия (в том числе путем включения в затраты, формирующие стоимость объектов внеоборотных активов), а также соответствующую им величину списания ранее сформированного резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

7. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС. При продаже продукции на условиях коммерческого кредита,

предоставляемого в виде отсрочки оплаты, дебиторская задолженность принималась к бухгалтерскому учету с включением в нее суммы процентов за предоставленную отсрочку, если эта сумма была определяемой на момент признания задолженности.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Нереальная к взысканию задолженность списывалась с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания, для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств перед составлением бухгалтерской отчетности. Сроки проведения каждой инвентаризации устанавливаются приказом Генерального директора. Проводится инвентаризация в соответствии с Приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 года №49 «Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств». При проведении инвентаризации расчетов с дебиторами и кредиторами оформляются результаты инвентаризации, Общество также оформляет и направляет контрагентам акты сверки.

Суммы поступившей дебиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления», «погашение» и «списание на финансовый результат» раздела 5.1 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах отражены за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

Дебиторская задолженность, списанная за счет резерва сомнительных долгов, включена в данные по графе «Списание» в разделе 2.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Соответствующая величина резерва, использованного для списания дебиторской задолженности, отражена по графе «Восстановление/использование резерва» в разделе 2.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности».

8. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев.

В Отчете движения денежных средств денежные потоки Общества однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным и финансовым операциям.

При наличии у Общества соответствующих операций, в отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- платежи и поступления от операций в рамках соглашения об управлении наличностью (отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата);
- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

9. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости обыкновенных акций. Величина уставного капитала соответствует величине установленной в уставе Общества.

В соответствии с законодательством в Обществе создается резервный фонд в размере 5% от уставного капитала. Согласно уставу Общества, отчисления в резервный фонд производятся в размере 5% от чистой прибыли соответствующего года до достижения установленной величины.

10. Кредиты и займы полученные

Проценты по полученным займам и кредитам учитывается в составе прочих расходов в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления, за исключением процентов по займам и кредитам, использованным для финансирования объектов строительства для дольщиков / инвесторов.

С целью формирования достоверной и полной информации о финансовых результатах деятельности Общества проценты, начисленные по заемным средствам, использованным для финансирования объектов строительства для дольщиков / инвесторов, в течение срока строительства учитываются обособленно на счете учета затрат на строительство в составе статьи затрат «Проценты по займу».

11. Кредиторская задолженность

Информация о кредиторской задолженности приведена в разделе 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Суммы поступившей кредиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления», «погашение» и «списание на финансовый результат» раздела 5.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах отражены за минусом кредиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

12. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает следующие оценочные обязательства:

- оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками

- отпусков;
- оценочное обязательство по предстоящей оплате премий работникам.
 - резерв предстоящих расходов на строительные работы
 - резерв предстоящих расходов по строительству дорог

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате премий на конец отчетного года определяется решением руководства исходя из результатов деятельности Общества в отчетном году.

Резерв предстоящих расходов на строительные работы создается на дату получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в размере, обоснованном расчетом производственно-технической службой компании, пропорционально площади непроданных объектов на момент ввода в эксплуатацию дома.

При осуществлении отложенных ранее расходов соответствующая часть их стоимости списывается за счет ранее созданного резерва. Экономия, выявленная после списания резерва, отражается в составе прочих доходов текущего периода.

Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы не отражаются в бухгалтерском балансе, но раскрываются в Пояснениях.

Условное обязательство (условный актив) возникает вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства (актива) на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

Условное обязательство раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, кроме случаев, когда уменьшение связанных с ним экономических выгод маловероятно.

Условный актив раскрывается в пояснениях, когда связанные с ним поступления являются вероятными. При этом указывается оценочное значение или диапазон оценочных значений, если они поддаются определению.

13. Расчеты по налогу на прибыль

Изменение ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»

Суммы возникших, погашенных и списанных отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в отчете о финансовых результатах включены в строку 2412 «Отложенный налог на прибыль» - в свернутой сумме изменения отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, относящихся к результатам операций, включаемым в бухгалтерскую прибыль (убыток) отчетного периода.

Сумма налога на прибыль формируется по данным налогового учета и отражается в строке «Текущий налог на прибыль» (строка 2411).

Задолженность Общества перед бюджетом по налогу на прибыль включается в показатель «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Задолженность бюджета перед Обществом по налогу на прибыль включается в показатель «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

14. Доходы

Выручка отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость. В отчетном периоде скидки покупателям не предоставлялись.

Выручка по деятельности Заказчика-Застройщика

Выручка от оказания услуг Заказчика-Застройщика по договорам участия в долевом строительстве признается по дате получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию. Выручка Заказчика-Застройщика определялась в виде разницы между полученными средствами от дольщиков и фактическими затратами на строительство по каждому объекту.

Выручка от продажи объектов недвижимости

Выручка от продажи недвижимого имущества по договорам купли-продажи признается по дате регистрации свидетельства на право собственности на объект недвижимого имущества.

В составе прочих доходов учитываются доходы, не включаемые в состав выручки.

В отчетности доходы отражаются за минусом налога на добавленную стоимость.

15. Расходы

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Признание расходов должно производиться в том же периоде, когда признаются доходы, для достижения которых расходы были понесены, либо когда становится очевидно, что данные расходы не приведут к получению каких-либо доходов

Затраты Заказчика-Застройщика по объектам, разрешение на строительство которых получено после 01.07.2018 отражаются непосредственно на счете 08.33.

Перечень затрат, возмещаемых дольщиками, инвесторами, включает как затраты на строительство, так и затраты по деятельности Заказчика-Застройщика по перечню, предусмотренному статьей 18 Федерального закона 214-ФЗ. Положение о целевом использовании средств дольщиков на оплату и возмещение таких затрат предусматривается условиями заключаемых договоров долевого участия.

В случае если в соответствии с требованиями Федерального закона 214-ФЗ применяются ограничения (нормативы) в отношении величины расходов на строительство и/или расходов по деятельности Заказчика-Застройщика, сумма возмещаемых дольщиками затрат, на которую уменьшаются полученные целевые средства дольщиков, определяется без учета сверхнормативных расходов.

Величина сверхнормативных расходов определяется по завершению строительства, при вводе объекта в эксплуатацию и учитывается в составе расходов, уменьшающих выручку (экономия) Заказчика-Застройщика.

Также в случае, если определенные статьи расходов не формируют себестоимость готовой продукции, то в периоде ввода построенного объекта в эксплуатацию такие расходы в части, относящейся к готовой продукции, списываются в состав прочих расходов.

16. Изменения в учетной политике

Организация применяет введенный в действие в 2021 году ФСБУ 5/2019 «Запасы» перспективно, без изменений ранее сформированных данных бухгалтерского учета.

III. Раскрытие существенных показателей

1. Прочие внеоборотные активы

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (расходы на подготовку и освоение производства, разовые платежи за лицензии на использование программного обеспечения, другие виды расходов) отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, относящиеся к периодам, начинающимся после окончания года, следующего за отчетным, показаны в бухгалтерском балансе как долгосрочные активы по статье 1190 «Прочие внеоборотные активы».

В строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражены расходы будущих периодов со сроком списания более 12 месяцев после отчетной даты.

Наименование	тыс. руб.		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Лицензии на программное обеспечение	3	0	0
Итого прочие внеоборотные активы	3	0	0

2. Запасы

В статью «Запасы» по строке 1210 бухгалтерского баланса включена стоимость материально-производственных запасов (материалов, товаров, готовой продукции), незавершенного производства.

Так же в строке 1210 «Запасы» отражены расходы по незавершенному строительству объектов, расходы по незавершенным капитальным вложениям в объекты, строящиеся за счет средств участников долевого строительства и инвесторов, а также суммы НДС, относящиеся к незавершенному строительству.

Дополнительная информация о наличии и движении запасов приведена в разделе 4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По строке 1210 в показатели предыдущих периодов внесены изменения:

	Тыс.руб.	
	31.12.2021	31.12.2020
	стало	было
Готовая продукция	532 234	599 436
Затраты в незавершенном производстве	13 366	24 061
Товары и готовая продукция отгруженные	6 753	5 011
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	15	53
Прочие запасы и затраты		359
Товары для перепродажи	275	468
Незавершенные капитальные вложения в объекты, строящиеся за счет средств участников долевого строительства	536 828	807 539
НДС при строительстве объектов недвижимости по инвестиционной деятельности	31 668	54 919
Итого	1 121 139	1 491 846

	31.12.2020	31.12.2019
	стало	было
Готовая продукция	599 436	1 594 273
Затраты в незавершенном производстве	24 061	56 089
Товары и готовая продукция отгруженные	5 011	45 955
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	53	5 213
Прочие запасы и затраты	359	1 394
Товары для перепродажи	468	466
Незавершенные капитальные вложения в объекты, строящиеся за счет средств участников долевого строительства	0	1 588 749
НДС при строительстве объектов недвижимости по инвестиционной деятельности	0	159 290
Итого	629 388	1 703 390

3. Дебиторская задолженность

Информация по раскрытию дебиторской задолженности:

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Расчеты с покупателями и заказчиками	88 611	136 039	132 074
Авансы выданные	43 236	45 234	81 436
Прочая	28 630	26 894	20 649
Резерв сомнительных долгов по авансам выданным и прочей дебиторской задолженности	(1 988)	(486)	(10 241)
Итого	158 489	207 681	223 918

Вся дебиторская задолженность квалифицируется Обществом по состоянию на 31 декабря 2021г. как краткосрочная.

Информация о состоянии взаиморасчетов со связанными сторонами Общества представлена в разделе 12 Пояснений «Связанные стороны».

4. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

Тыс.руб.

Наименование показателя	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Средства в кассе	-	-	-
Средства на расчетных счетах	49 508	217 946	134 540
Средства на валютных счетах	-	-	-
Итого денежные средства	49 508	217 946	134 540

Расшифровка прочих платежей в ОДДС:

Тыс.руб.

Прочие платежи по текущей деятельности (строка 4129)	2021	2020	2019
Налог на добавленную стоимость	(8 110)	167 931	473 947
Перевод средств со спец счетов при реорганизации			45 505
Платежи по налогам и сборам	12 745	36 993	16 883
Прочие платежи	1 098	5 505	14 403
Итого прочие платежи по текущей деятельности	5 734	210 429	550 738

5. Капитал и резервы

Количество акций и доли владения на отчетные даты отражены в табличной форме:

Физическое/Юридическое лицо	31.12.2021		31.12.2020		31.12.2019	
	Количество акций, шт.	Доля владения, %	Количество акций, шт.	Доля владения, %	Количество акций, шт.	Доля владения, %
«ЮИТ Сириус Ою» (YIT Sirius Oy)			12 385 229	36,59%	12 385 229	36,59%
«ЮИТ Инвест Экспорт Ою» (YIT Invest Export Oy)			21 464 946	63,41%	21 464 946	63,41%
АО "ЮИТ Санкт-Петербург"	33 816 325	99,90%				
ООО "ЮИТ ОЦО"	33 850	0,10%				
итого	33 850 175	100%	33 850 175	100%	33 850 175	100%

По состоянию на 31 декабря 2021 г. согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре юридических лиц, уставный капитал Общества составляет 1 354 007 000 (один миллиард триста пятьдесят четыре миллиона семь тысяч) рублей, что эквивалентно 33 850 175 (тридцать три миллиона восемьсот пятьдесят тысяч сто семьдесят пять) обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 40 (сорок) российских рублей каждая. Уменьшение уставного капитала в 2019 году в сумме 1 800 000 тыс. руб. (45 000 000) акций связано с реорганизацией в форме выделения двух юридических лиц (государственная регистрация осуществлена 04 сентября 2019), в том числе:

- Общество с ограниченной ответственностью «СЗ ЮИТ Финский» - 1 000 000 тыс. руб. (25 000 000 акций);

- Общество с ограниченной ответственностью «СЗ ЮИТ Северный квартал» - 800 000 тыс. руб. (20 000 000 акций).

В 2021 году АО «ЮИТ Санкт-Петербург» был внесен вклад в добавочный капитал в размере 352 000 тыс.руб.

6. Кредиты и займы

6.1. Займы краткосрочные

Задолженность по краткосрочным займам с учетом процентов представлена ниже:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Перевод из краткосрочного в долгосрочный	Остаток на конец года
			Поступило		Выбыло			
			В результате хозяйственных операций	Причитающиеся %	Погашение займа	Причитающиеся %		
Займы краткосрочные полученные	2021г.	242 305	-	8 167	242 305	8 167	-	0
	2020г.	242 954	-	15 453	-	16 102	-	242 305

По состоянию на 31 декабря 2021 года краткосрочные займы погашены.

Процентные ставки по займам (% годовых), полученным от YIT Oyj:

	2021	2020	2019
Краткосрочные займы в российских рублях	3-месячная ставка MOSPRIME + маржа или 124.99% ключевой ставки	3-месячная ставка MOSPRIME + 3%	3-месячная ставка MOSPRIME + 3%

6.2. Займы долгосрочные

Задолженность по долгосрочным займам с учетом процентов представлена ниже:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Перевод из краткосрочный в долгосрочный	Остаток на конец года
			Поступило		Выбыло			
			В результате хозяйственных операций	Причитающиеся %	Погашение займа	Причитающиеся %		
Займы долгосрочные полученные	2021г.	837 000	527 000	56 885	(837 000)	(24 565)	-	559 320
	2020г.	1 539 000	10 000	88 259	(712 000)	(88 259)	-	837 000

По состоянию на 31 декабря 2021 года задолженность по долгосрочным займам составляет 559 320 тыс.руб. Это сумма по договору RU1620210615L115.06.2021 с «ЮИТ ОЦО». Займ получен в целях финансирования общей коммерческой деятельности. Лимит займа составляет 1 миллиард рублей. Процентная ставка по займу, установленная в соответствии с договором, составляла 3-месячная ставка MOSPRIME + маржа 5,0%. Срок погашения по договору – 30.06.2023 г.

Дополнительные затраты, связанные с обслуживанием и получением займов, у Общества отсутствуют.

7. Кредиторская задолженность

Дополнительная информация о кредиторской задолженности:

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Расчеты с дольщиками			434 712
Авансы полученные	1 538	26 081	246 307
Прочая	503	5 349	148 231
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	38 661	51 895	137 471
Расчеты по налогам и взносам	131	16 910	1 002
Итого	40 833	100 235	967 723

Вся кредиторская задолженность квалифицируется Обществом по состоянию на 31 декабря 2021 г. как краткосрочная (также как на 31 декабря 2020 г., и на 31 декабря 2019 г.).

В соответствии с заключенными в 2019-2021 годах договорами с поставщиками и подрядчиками, все расчеты с контрагентами имеют краткосрочный характер.

В связи с вводом в эксплуатацию домов по всем заключенным договорам долевого участия на 31 декабря 2021 г. расчеты произведены.

8. Налоги

8.1 Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость (НДС) по проданным товарам, продукции, работам и услугам начисляется на дату фактической отгрузки (поставки) товаров, продукции, работ, услуг.

Сумма НДС по проданным в отчетном году товарам, продукции, работам, услугам 2021 г.

Составила 37 454 тыс. руб. (в 2020 г. - 25 796 тыс. руб.).

НДС по приобретенным ценностям в 2021 г. составил 29 976 тыс. руб. (в 2020 г. – 174 198 тыс. руб.).

8.2 Налог на прибыль организации

По данным бухгалтерского учета за 2021 год получен убыток в сумме 243 838 тыс. руб. (в 2020 г. Убыток – 384 459 тыс. руб.).

Сумма условного дохода по налогу на прибыль, определенная исходя из данных бухгалтерского учета за отчетный год, составила 63 380 тыс.руб. (в 2020 г. 76 892 тыс. руб.)

В отчетном году сумма постоянных разниц, повлиявших на корректировку условного дохода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила 25 875 тыс. руб. (в 2020 году – 273 516 тыс. руб.), повлекших возникновение постоянного налогового актива в размере 5 175 тыс. руб. (в 2020 году – постоянного налогового обязательства 54 703 тыс. руб.)

Постоянные налоговые активы сформированы в 2021 году в результате возникновения постоянных разниц в связи с отражением Обществом резерва под обесценение готовой продукции, не принимаемых в налоговом учете расходов: списание, дебиторской задолженности и НДС.

Общая сумма вычитаемых временных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета, составила 292 105 тыс. руб. (в 2020 году – 99 625 тыс. руб.) и привела к изменению отложенного налогового актива в размере 58 421 тыс. руб. (в 2020 году – 19 925 тыс. руб.).

Вычитаемые временные разницы связаны с отражением накопленных убытков, а также различиями в отражении в бухгалтерском учете и налогообложении резервов (оценочных обязательств) отпусков, премий, сомнительных долгов, обязательств по принятым в эксплуатацию объектам строительства.

Общая сумма налогооблагаемых временных разниц, повлиявших на корректировку условного расходы по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по правилам налогового учета, составила 24 795 тыс. руб. (в 2020 году – 293 525 тыс. руб.) и привела к изменению отложенного налогового обязательства в размере 4 959 тыс. руб. (в 2020 году – 58 705 тыс. рублей).

Налогооблагаемые временные разницы обусловлены различиями в отражении в бухгалтерском учете и налогообложении затрат на уплату процентов по займам, используемым на приобретение (строительство) объектов основных средств, с различиями в оценке затрат в незавершенном производстве и стоимости остатка готовой продукции.

9. Выручка от продаж

Выручка Общества сформирована в связи с продажей готовой продукции, товаров, работ, услуг по видам:

тыс. руб.

Наименование показателя	2021	2020
Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика		269 992
Выручка от реализации объектов недвижимости	323 592	1 509 268
Прочая реализация	43 679	79 868
Итого выручка (строка 2110 отчета о финансовых результатах)	367 271	1 859 129

10. Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость продаж Общества сформирована в связи с продажей готовой продукции, товаров, работ, услуг по видам:

тыс. руб.

Наименование показателя	2021	2020
Расходы на содержание заказчика-застройщика		109 371
Расходы по продаже объектов недвижимости	378 126	1 269 385
Изменение резерва под обесценение готовой продукции	86 902	-
Прочие	35 472	65 519
Итого себестоимость продаж (строка 2120 отчета о финансовых результатах)	500 500	1 444 275

Расшифровка управленческих расходов представлена ниже:

тыс. руб.

Наименование показателя	2021	2020
Информационные и консультационные услуги	1 201	-
Заработная плата	8 608	41 271
Страховые взносы	1 438	9 472
Резерв на оплату отпусков		4 477
Аренда и содержание автомобилей	1 344	3 337
Налог на имущество	204	2 846
Невозмещаемый НДС		42 278
Аудиторские услуги	454	2 016
Услуги по ведению учета		3 767
Аренда помещений	1 300	3 296
Амортизация		1 131
Командировочные расходы	81	294
Юридические и нотариальные услуги	327	47
Расходы на рекламу	96	1 023
Офисные расходы	425	536
Услуги по строит.-монтажному страхованию		5 286
Прочие	1 864	5 870
Итого управленческие расходы (строка 2220 отчета о финансовых результатах)	17 342	126 947

11. Прочие доходы и прочие расходы

тыс. руб.

Наименование видов операций, формирующих прочие доходы / прочие расходы	2021		2020	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Резервы под снижение стоимости готовой продукции	0	0	8 111	
Выявленные излишки/ оприходования	3		28	
Продажа основных средств, нематериальных активов, капитальных вложений	1 478	1 495	1 069	1 989
Списание НДС (не учитываемый)		1 855		18 294
Штрафы, пени, неустойки	2 879	745	649	426
Расходы на услуги банков		292		928
Затраты после сдачи объекта		70 132		74 175
Резерв по сомнительным долгам		1 502		348
предоставление имущества в аренду	1 571			
Госпошлина		18		439
Расторжение договоров	1 055	1 512		1 937
Расходы в связи с прекращением застройки				407 364
Резерв под строительство дороги	11 553			23 914
Прочее	1 394	2 464	1 826	5 176
Итого прочие доходы/расходы	19 933	80 015	11 632	534 990

12. Прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного периода, которая потенциально может быть распределена среди акционеров – владельцев обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года. При расчете средневзвешенного количества акций в качестве даты увеличения количества обыкновенных акций в обращении использовалась дата регистрации отчета об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг. Базовая прибыль равна чистой прибыли отчетного года (строка 2400 отчета о финансовых результатах).

Наименование показателя	2021	2020
Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	(247 937)	(362 057)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, тыс. акций	33 850	33 850
Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб.	(7,32)	(10,69)

Разводненная прибыль на акцию не рассчитывалась в связи с отсутствием факторов, дающих разводняющий эффект на показатель базовой прибыли на акцию.

13. Связанные стороны

Конечной головной организацией Группы связанных сторон, в которую входит Общество, является открытое акционерное общество YIT Oyj (YIT Corporation), акции которого размещены среди большого числа акционеров, поскольку торгуются на открытом рынке

(финская фондовая биржа NASDAQ OMX Helsinki). У YIT Oyj отсутствуют акционеры, имеющие право распоряжаться (непосредственно или через свои дочерние общества) более чем двадцатью процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции в уставном капитале YIT Oyj.

Продажи связанным сторонам

Доходы Общества от продаж готовой продукции и оказания услуг связанным сторонам представлена в нижеследующей таблице (без НДС):

тыс. руб.

Наименование связанной стороны	2021	2020
Другие связанные стороны		
АО «ВДСК» (прочие)	2 861	12
Организации Группы, к которой принадлежит Общество		
ООО СЗ ЮИТ Северный Квартал (услуги техзаказчика)	8 862	33 934
ООО СЗ ЮИТ Северный Квартал (возмещение затрат)	-	6 241
ООО СЗ ЮИТ Северный Квартал (продажа ТМЦ)	-	43
ООО СЗ ЮИТ Северный Квартал (аренда)	131	103
ООО СЗ ЮИТ Финский (услуги техзаказчика)	29 916	30 035
ООО СЗ ЮИТ Финский (возмещение затрат)	8 762	7 235
ООО СЗ ЮИТ Финский (прочее)	22 000	74
ООО СЗ ЮИТ Финский (аренда)	129	110
АО «ЮИТ КантриСтрой»	349	2 615
АО «ЮИТ Сервис»	465	498
Филиал АО «ЮИТ Марс»	-	-
АО «ЮИТ Сити Сервис»	-	102
АО «ЮИТ Санкт-Петербург»	2 496	226
Итого	75 971	81 228

Продажа готовой продукции и оказание услуг связанным сторонам осуществлялись Обществом по рыночным ценам.

Закупки у связанных сторон

Стоимость приобретенных товаров, продукции, работ, услуг, оказанных связанными сторонами, составила (без НДС):

тыс. руб.

Наименование связанной стороны (вид закупок)	2021	2020
Другие связанные стороны		
АО «ВДСК» (Договор подряда)		272 558
АО «ВДСК» (Договор аренды офисного помещения)	106	83
АО «ВДСК» (прочие)		
Организации Группы, к которой принадлежит Общество		
ЮИТ Информационные системы (услуги)		-
ЮИТ Марс Ою (услуги)		2 832
ЮИТ Марс Ою (лицензионный договор)		272
ЮИТ Ою (гарантии)		-
ЮИТ Сервис (услуги)	10 662	14 540
ЮИТ СитиСервис (услуги)		2 725
ЮИТ ОЦО (Договор услуг)		-
ЮИТ ОЦО (Договор агентский)		-
ЮИТ Санкт-Петербург (IT услуги)		4406

ЮИТ Санкт-Петербург (услуги)	40 884	1333
ЮИТ Санкт-Петербург (покупка ТМЦ)		
ЮИТ КантриСтрой (Договор аренды помещения)	865	3125
ЮИТ КантриСтрой (Договор купли-продажи)		-
ЮИТ КантриСтрой (прочее)	493	493
ЮИТ КантриСтрой (компенсация расходов)	-66	-212
Итого	52 944	302 155

Операции закупок у связанных сторон проводились на обычных коммерческих условиях.

Финансовая помощь

В 2021, 2020 году финансовая помощь не оказывалась.

Состояние расчетов со связанными сторонами

тыс. руб.

Наименование связанной стороны	Дебиторская задолженность			Кредиторская задолженность		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Краткосрочная задолженность						
Другие связанные стороны						
АО «ВДСК»	231	-	-	997	5 006	57 449
Организации Группы, к которой принадлежит Общество						
ООО СЗ ЮИТ Северный Квартал	79 579	78 544	26 585	-	-	-
ООО СЗ ЮИТ Финский	3 241	23 696	24 138	-	-	-
ЮИТ ДОМ		-	-		-	100 000
ЮИТ Санкт-Петербург	1 483	-	29	5 908	5 427	14 529
ЮИТ Информационные системы		-	-		-	-
ЮИТ Ою	-	-	-	-	-	5 813
ЮИТ Марс Ою	-	-	-	-	-	-
ЮИТ-Сервис	75	511	631	-	667	1 845
ЮИТ СитиСервис	-	-	61		-	737
ЮИТ КантриСтрой	-	-	1 102	48	2 968	6 869
ЮИТ ОЦО	-	-	-	-	-	11
Итого	84 609	102 751	52 546	6 953	14 068	187 253

Условия договоров со связанными сторонами предусматривают выдачу Обществом авансов и предоплаты.

Представленная в таблице дебиторская задолженность связанных сторон отражена в полном размере. Резерв сомнительных долгов по задолженности зависимых обществ не создавался.

Вся дебиторская и кредиторская задолженность подлежит оплате денежными средствами.

Денежные потоки между связанными сторонами представлены ниже:

тыс. руб.

Наименование основного/дочернего/зависимого общества	Строка ОДДС	Поступления	
		2021	2020
Другие связанные стороны			
Прочие поступления АО «ВДСК»	4119	2 711	-
Организации Группы, к которой принадлежит Общество			
Получение займа от ЮИТ ОЦО	4311	879 000	
Поступления от СЗ ЮИТ Финский	4111	35 352	37 823
Поступления от СЗ ЮИТ Северный квартал	4111	53 842	
Поступления от ЮИТ-Сервис	4111	531	702
Поступления от АО ЮИТ Санкт- Петербург	4111	913	
Поступления от АО ЮИТ Санкт- Петербург	4119	253	
Поступления от ЮИТ СитиСервис	4111		143
Акционеры Общества			
Вклад в добавочный капитал АО ЮИТ Санкт-Петербург	4312	352 000	
Поступления займа от ЮИТ Инвест Экспорт Ою	4311		10000
Итого		1 324 602	48 668

тыс. руб.

Наименование основного/дочернего/зависимого общества	Строка ОДДС	Платежи	
		2021	2020
Другие связанные стороны			
Платежи поставщикам АО «ВДСК»	4121	4 109	(316 334)
Организации Группы, к которой принадлежит Общество			
Платежи поставщикам ЮИТ Марс Ою	4121		(3 104)
Платежи поставщикам ЮИТ КантриСтрой (ранее ЮИТ Московия)	4121	6 966	
Платежи поставщикам ЮИТ Санкт- Петербург	4121	46 366	(13 324)
Возврат покупателям ЮИТ Санкт- Петербург	4111		(100 000)
Платежи поставщикам ЮИТ-Сервис	4121	12 648	(15 433)
Платежи поставщикам ЮИТ СитиСервис	4121		(3 171)
Платежи поставщикам ЮИТ ОЦО	4121		-11
Оплата процентов по займу, полученному от YIT Oyj	4123		(69 933)
Оплата процентов по займу, полученному от ЮИТ ОЦО	4123	10 399	(16 102)

Оплата процентов по займу, полученному от YIT Invest Export Oy	4123	23 421	(1 670)
Возврат займа, полученного от ЮИТ Оуј	4323	837 000	(300 000)
Возврат займа, полученного от ЮИТ ОЦО	4323	593 216	
Возврат займа, полученного от ЮИТ Ою	4323		(382 000)
Возврат процентов по займам полученных от ЮИТ Ою	4123		(16 656)
Возврат займов, полученных от ЮИТ Инвест Экспорт Ою	4323		(30 000)
Итого		1 534 125	(1 267 738)

Вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Общество относит членов Совета директоров, Генерального директора и Директора Общества. Их списки приведены в разделе «Общие сведения» Пояснений.

Сотрудникам, которые относятся к основному управленческому персоналу за выполнение должностных обязанностей начислено и выплачено в 2021 году 9 994 тыс. руб. (в 2020 году 15 975 тыс. руб.). Начисленные страховые взносы в государственные внебюджетные фонды составили в 2021 году 1 630 тыс. руб. (в 2020 году 2 950 тыс. руб.). Удержано и уплачено НДФЛ 1 203 тыс.руб. в 2021 году (2 077 тыс.руб. в 2020 году).

14. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

Данные о наличии и движении оценочных обязательств представлены в разделе 4 «Оценочные обязательства» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условные обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов хозяйственной жизни Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации ужесточается, вследствие чего повышается риск проверки налоговыми органами влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании, в целом, соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), с определенными особенностями. Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность

доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с не взаимозависимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований действующего законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате совершения контролируемых сделок, определяются на основе фактических цен таких сделок. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или результатов хозяйственной деятельности Общества.

Кроме того, по некоторым вопросам российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства, Общество в отдельных случаях применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов Общества.

Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Общество понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и результатов деятельности Общества.

15. События после отчетной даты

Общество проявляло должную осмотрительность при выборе контрагентов, все основные подрядные организации и поставщики проходят тендерную комиссию, являясь финансово устойчивыми компаниями. Обществу не известно ни об одной процедуре банкротства в отношении своих дебиторов.

Существенных ошибок в бухгалтерском и налоговом учете, которые могли бы привести к искажению бухгалтерской отчетности за 2021 год не выявлено.

22 ноября 2021 концерн ЮИТ опубликовал биржевой релиз, в котором уведомил о внедрении новой стратегии, касающейся деятельности во всех странах.

Совет директоров ЮИТ принял решение рассмотреть различные стратегические альтернативы в отношении деятельности в России с целью перераспределения инвестированного капитала концерна. Чтобы обеспечить лучшие возможности для увеличения капитализации концерна, в качестве одного из вариантов рассматривается возможная продажа бизнеса в России.

В процессе пересмотра стратегии ЮИТ продолжит работу в России в обычном режиме. Все ранее заключенные договорные обязательства остаются неизменными. Дополнительно не планируется каких-либо изменений, касающихся сотрудников, клиентов и партнеров ЮИТ в России.

Президентом РФ в феврале 2022 года объявлено о решении о проведении специальной военной операции на территории сопредельного государства. Вслед за реализацией данного решения последовали объявления о введении санкций со стороны ряда государств и межгосударственных объединений. Виды и масштабы санкционных мер, которые уже объявлены и которые еще будут объявлены, а также сроки и последовательность их введения не могут быть исчерпывающим образом ни перечислены, ни оценены на момент подписания бухгалтерской отчетности. Компания расценивает данные события в качестве

некорректирующих событий после отчетного периода, количественный и денежный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью достоверности.

Генеральный директор
АО «Специализированный застройщик
ЮИТ Московский регион»



О.М. Старостина

28 февраля 2022 г.



Пронумеровано, пронумеровано

И.А. Екимовских лист 53

Директор

И.А. Екимовских
Екимовских И.А.

« *01* » *11* 2022 г.

