

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

независимого аудитора

по бухгалтерской отчетности

**Акционерного общества Специализированный застройщик**

**«Региональная Строительная Группа - Академическое»**

**(АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое»)**

за 2021 год

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

### **АКЦИОНЕРАМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕГИОНАЛЬНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ГРУППА- АКАДЕМИЧЕСКОЕ»**

#### **МНЕНИЕ**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества Специализированный застройщик «Региональная Строительная Группа - Академическое» (ОГРН 1086658031052), 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 за 2021 год и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое» 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 раскрыта 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.

#### **Прочая информация**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете, но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, и в рассмотрении при этом вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА, 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 аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

## **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 составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, 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 МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

а) 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;

б) 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 аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица 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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) 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 руководством и лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их 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.

Директор  
ООО «Аналитика»  
ОРНЗ 22006017371



Андреева Виктория Владимировна

Руководитель аудита  
ОРНЗ 22006158074



Лобанова Ольга Сергеевна

**АУДИТОРСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:**

Общество с ограниченной ответственностью «Аналитика»  
117105, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 1 оф. 804.  
ОРНЗ 11706065267.

31 марта 2022 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		<b>Коды</b>		
		0710001		
		31	12	2021
		93627387		
		6658328507		
		68.3		
		12200	16	
		384		

Организация <u>Акционерное общество Специализированный застройщик "Региональная Строительная Группа - Академическое"</u>	Форма по ОКУД	
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	
Вид экономической деятельности <u>Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе</u>	по ОКПО	
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Акционерные общества / частная собственность</u>	ИНН	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	
Местонахождение (адрес) <u>620016, Свердловская обл, Екатеринбург г, Павла Шаманова ул, д. № 22</u>	по ОКОПФ / ОКФС	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ	по ОКЕИ	
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <u>ООО "АНАЛИТИКА"</u>		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7724405300
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1177746297827

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	15 765 220	16 438 412	16 932 526
2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	375 714	134 702	17 381
	Финансовые вложения	1170	4 013 617	4 656 344	5 611 591
	Отложенные налоговые активы	1180	333 288	262 948	281 989
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	20 487 839	21 492 405	22 843 487
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4	Запасы	1210	6 374 351	6 636 347	8 074 048
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	545 385	446 236	440 283
5	Дебиторская задолженность	1230	4 694 362	4 175 197	4 692 058
	в том числе:				
	построенные в рамках ДДУ объекты, не переданные дольщикам	12301	3 008 578	1 699 677	2 303 296
	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	12302	1 524 319	995 915	1 031 170
	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	12303	161 466	1 479 605	1 357 592
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	655 000	1 315 795	123 127

5

ООО  
"Аналитика"

Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	912 087	735 079	891 578
Прочие оборотные активы	1260	44 908	25 614	21 803
Итого по разделу II	1200	13 226 093	13 334 269	14 242 896
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>33 713 932</b>	<b>34 826 674</b>	<b>37 086 382</b>

ООО  
"Аналитика"

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	800 000	800 000	800 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	3 732 652	3 833 387	4 078 431
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	140 000	140 000	140 000
	Резервный капитал	1360	30 808	30 808	30 808
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	14 749 502	19 660 746	18 876 851
	в том числе: прибыль, полученная за счет уменьшения добавочного капитала, образованного по результатам переоценки основных средств	13701	1 260 396	1 014 751	823 692
	Итого по разделу III	1300	19 452 962	24 464 941	23 926 090
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5	Заемные средства	1410	5 342 086	2 669 271	1 321 170
	Отложенные налоговые обязательства	1420	3 554 009	3 634 400	3 742 143
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5	Прочие обязательства	1450	69 979	-	572 353
	в том числе: расчеты с дольщиками по ДДУ	14501	-	-	572 353
	Итого по разделу IV	1400	8 966 074	6 303 670	5 635 666
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	61 473	227 817	1 011 395
5	Кредиторская задолженность	1520	5 189 117	3 712 710	6 335 009
	в том числе: расчеты с дольщиками по ДДУ	15201	3 425 888	2 314 692	4 580 559
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	44 306	117 536	178 223
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 294 896	4 058 063	7 524 626
	<b>БАЛАНС</b>	1700	33 713 932	34 826 674	37 086 382

Руководитель



(подпись)



Панов Сергей Николаевич

(подпись)

ООО "АКАДЕМИЧЕСКОЕ"

14 марта 2022 г.

ООО  
"Аналитика"

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация	<b>Акционерное общество Специализированный застройщик "Региональная Строительная Группа - Академическое"</b>	по ОКПО	93627387		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6658328507		
Вид экономической деятельности	<b>Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе</b>	по ОКВЭД 2	68.3		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Акционерные общества / частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12200	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	5 184 321	6 059 055
	Себестоимость продаж	2120	(3 550 248)	(3 384 098)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 634 073	2 674 957
6	Коммерческие расходы	2210	(598 799)	(663 851)
6	Управленческие расходы	2220	(729 218)	(655 108)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	306 056	1 355 998
	Доходы от участия в других организациях	2310	5 519	5 376
	Проценты к получению	2320	110 669	174 122
	Проценты к уплате	2330	(114 751)	(149 332)
	Прочие доходы	2340	253 883	487 557
	Прочие расходы	2350	(6 827 017)	(1 926 995)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(6 265 641)	(53 274)
	Налог на прибыль	2410	94 006	(177 443)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(56 725)	(266 145)
	отложенный налог на прибыль	2412	150 731	88 702
	Прочее	2460	(5)	(138)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(6 171 640)	(230 855)

ООО  
"Аналитика"



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	1 159 662	769 708
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(5 011 978)	538 853
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Данюша Сергей Николаевич

ЗАС ТРС (валидификация подписи)

14 марта 2022 г.

ООО  
"Аналитика"

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды		
0710004		
31	12	2021
93627387		
6658328507		
68.3		
12200	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКТО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Акционерное общество Специализированный застройщик  
"Региональная Строительная Группа - Академическое"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности  
Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

Организационно-правовая форма / форма собственности

Акционерные общества / частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	800 000	-	4 218 431	30 808	18 876 851	23 926 090
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	769 708	-	1 014 751	1 784 459
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	769 708	X	-	769 708
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	1 014 751	1 014 751
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	(1 014 751)	-	(230 856)	(1 245 607)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(230 856)	(230 856)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	(1 014 751)	X	-	(1 014 751)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная 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	800 000	-	3 973 387	30 808	19 660 746	24 464 941
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	1 159 662	-	1 260 396	2 420 058
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	1 159 662	X	-	1 159 662
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	1 260 396	1 260 396
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего: в том числе:	3320	-	-	(1 260 396)	-	(6 171 641)	(7 432 037)
убыток	3321	X	X	X	X	(6 171 641)	(6 171 641)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	(1 260 396)	X	-	(1 260 396)
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	800 000	-	3 872 652	30 808	14 749 502	19 452 962

11

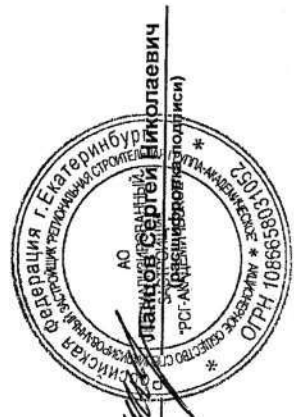
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2020 г.		
		На 31 декабря 2019 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	27 610 651	(230 856)	(2 914 854)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	(3 684 562)	-	3 684 562
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	23 926 089	(230 856)	769 708
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	22 561 413	(230 856)	(2 669 811)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	(3 684 562)	-	3 684 562
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	18 876 851	(230 856)	1 014 751
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-
				24 464 941
				24 464 941
				19 660 746
				19 660 746
				19 660 746
				19 660 746

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	19 452 962	24 464 941	23 926 090

13



Руководитель (подпись) Панцов Сергей Николаевич

14 марта 2022 г.

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

Организация	<b>Акционерное общество Специализированный застройщик "Региональная Строительная Группа - Академическое"</b>	Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Вид экономической деятельности	<b>Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе</b>	по ОКПО	<b>93627387</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Акционерные общества / частная собственность</b>	ИНН	<b>6658328507</b>		
Единица измерения:	<b>в тыс. рублей</b>	по ОКВЭД 2	<b>68.3</b>		
		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12200</b>	<b>16</b>	
		по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	6 829 650	6 705 146
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	4 105 750	5 238 715
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам долевого участия	4114	1 977 073	1 227 163
прочие поступления	4119	746 827	239 268
Платежи - всего	4120	(14 947 779)	(7 704 101)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 657 454)	(1 390 203)
в связи с оплатой труда работников	4122	(420 875)	(379 356)
процентов по долговым обязательствам	4123	(45 451)	(137 906)
налога на прибыль организаций	4124	(84 245)	(313 442)
прочие налоги и сборы	4125	(138 389)	(137 140)
на финансирование строительства	4126	(6 616 881)	(4 240 898)
прочие платежи	4129	(5 984 484)	(1 105 156)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(8 118 129)	(998 955)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	4 148 469	158 893
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	12 741	129 066
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	2 934 196	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 201 532	29 827
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 107 577)	(209 361)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 436)	(10 879)
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	(2 106 141)	(198 482)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	2 040 892	(50 468)
--	------	-----------	----------

ООО  
"Аналитика"

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	7 536 363	4 142 996
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 536 363	4 142 996
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
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	(1 282 019)	(3 250 072)
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	(1 282 019)	(3 250 072)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 254 344	892 924
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	177 107	(156 499)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	735 079	891 578
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	912 087	735 079
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(99)	-

Руководитель

(подпись)



Ланцов Сергей Николаевич

(подпись)

14 марта 2022 г.

ООО  
"Аналитика"



**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)  
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

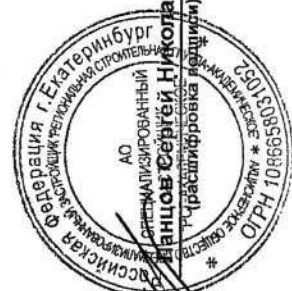
Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной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

ООО  
"Аналитика"

## 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.	-	-	-	-

19

ООО  
"Аналитик"

Руководитель  
(подпись)  
Данцов Сергей Николаевич  
Генеральный директор

14 марта 2022 г.

**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	16 567 418	(141 964)	8 877 699	(9 959 680)	2 905	(30 527)	443 473	-	15 928 910	(169 586)
	5210	за 2020г.	17 052 393	(119 871)	6 095 353	(6 433 494)	1 020	(23 113)	769 708	-	16 567 418	(141 964)
в том числе: Транспортные средства	5201	за 2021г.	1 244	(1 182)	-	(73)	73	(62)	-	-	1 171	(1 171)
	5211	за 2020г.	2 219	(1 868)	1	(975)	975	(289)	-	-	1 244	(1 182)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2021г.	149	(149)	-	(92)	92	-	-	-	57	(57)
	5212	за 2020г.	149	(149)	-	-	-	-	-	-	149	(149)
Сооружения	5203	за 2021г.	351 185	(93 589)	122 195	(51 587)	706	(20 847)	-	-	421 793	(113 731)
	5213	за 2020г.	324 414	(78 783)	154 535	-	-	(14 807)	-	-	351 185	(93 589)
Здания	5204	за 2021г.	145 248	(28 111)	7 818	(5 170)	1 914	(4 816)	-	-	147 897	(31 012)
	5214	за 2020г.	137 409	(23 594)	7 839	-	-	(4 517)	-	-	145 248	(28 111)
Офисное оборудование	5205	за 2021г.	8 496	(7 039)	1 929	(120)	120	(1 322)	-	-	10 305	(8 241)
	5215	за 2020г.	7 313	(5 748)	1 309	(126)	45	(1 336)	-	-	8 496	(7 039)
Другие виды основных средств	5206	за 2021г.	26 580	(11 894)	2 609	-	-	(3 481)	-	-	29 189	(15 375)
	5216	за 2020г.	12 179	(9 730)	14 401	-	-	(2 164)	-	-	26 580	(11 894)
Земельные участки	5207	за 2021г.	16 034 517	-	8 743 148	(9 902 639)	-	-	443 473	-	15 318 498	-
	5217	за 2020г.	16 568 711	-	5 917 268	(6 432 393)	-	-	769 708	-	16 034 517	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	148 858	(14 156)	218 544	-	-	(15 784)	-	-	405 654	(29 940)
	5230	за 2020г.	21 094	(3 713)	-	-	-	(10 443)	-	-	148 858	(14 156)
в том числе: Сооружения	5221	за 2021г.	127 764	(9 763)	199 116	-	-	(14 877)	-	-	365 630	(24 640)
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	(9 763)	-	-	127 764	(9 763)
Здания	5222	за 2021г.	21 094	(4 394)	19 427	-	-	(907)	-	-	40 024	(5 301)
	5232	за 2020г.	21 094	(3 713)	-	-	-	(680)	-	-	21 094	(4 394)

## 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 незаключенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	28 668	8 807 285	253 349	(9 083 406)	5 896
	5250	за 2020г.	4	6 111 447	12 570	(6 095 353)	28 668
Лифт пассажирский электрический WITCHEL-400 №20.0.0400.0124 на 14 ост	5241	за 2021г.	2 354	-	2 354	-	-
	5251	за 2020г.	-	2 354	-	-	-
Лифт пассажирский электрический WITCHEL-400 №20.0.0400.0126 на 14 ост	5242	за 2021г.	2 354	-	2 354	-	2 354
	5252	за 2020г.	-	2 354	-	-	-
Лифт пассажирский электрический WITCHEL-400 №20.0.0400.0128 на 14 ост	5243	за 2021г.	2 354	-	2 354	-	2 354
	5253	за 2020г.	-	2 354	-	-	-
Лифт пассажирский электрический WITCHEL-400 №20.0.0400.0127 на 14 ост	5244	за 2021г.	2 891	-	2 891	-	2 891
	5254	за 2020г.	-	2 891	-	-	-
Лифт пассажирский электрический WITCHEL-400 №20.0.0400.0129 на 14 ост	5245	за 2021г.	2 907	-	2 907	-	2 907
	5255	за 2020г.	-	2 907	-	-	-
Лифт пассажирский электрический WITCHEL-400 №20.0.0400.0125 на 14 ост	5246	за 2021г.	2 851	-	2 851	-	2 851
	5256	за 2020г.	-	2 851	-	-	-
Нежилое помещение по адресу: г. Екатеринбург, пр. Академика Сахарова, д. 45, оф. №912-916(96,3 кв.м)	5247	за 2021г.	3 717	7 347	11 063	-	2 851
	5257	за 2020г.	-	3 717	-	-	-
Нежилое помещение по адресу: г. Екатеринбург, пр. Академика Сахарова, д. 45, оф. №917-921(75,3 кв.м)	5248	за 2021г.	2 539	-	2 539	-	3 717
	5258	за 2020г.	-	2 539	-	-	-
Нежилое помещение по адресу: г. Екатеринбург, пр. Академика Сахарова, д. 45, оф. №922-927 (93 кв.м)	5249	за 2021г.	3 135	-	3 135	-	2 539
	5259	за 2020г.	-	3 135	-	-	-
Нежилое помещение по адресу: г. Екатеринбург, пр. Академика Сахарова, д. 45, оф. №928-933(79,8 кв.м)		за 2021г.	2 690	-	2 690	-	3 135
		за 2020г.	-	2 690	-	-	-
Нежилое помещение по адресу: г. Екатеринбург, ул. Академика Парина, д. 43, №6.1-6.7(площадь 131,1 кв.м.)		за 2021г.	-	5 896	-	-	2 690
		за 2020г.	-	-	-	-	5 896
Площадка под бытовой городок		за 2021г.	877	19 111	-	(19 988)	-
		за 2020г.	-	877	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:14378		за 2021г.	-	13 760	-	(13 760)	877
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:14379		за 2021г.	-	6 604	-	(6 604)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:14380		за 2021г.	-	31	-	(31)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:14381		за 2021г.	-	12 108	-	(12 108)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-









	за 2020г.								
Земельный участок 66:41:0313010:15193								71 834	(71 834)
Земельный участок 66:41:0313010:15194								66 377	(66 377)
Земельный участок 66:41:0313010:15195								18 888	(18 888)
Земельный участок 66:41:0313010:15196								2 952	(2 952)
Земельный участок 66:41:0313010:15197								1 127 845	(1 127 845)
Ноутбук Apple MacBook Air 13.3" 2560x1600 M1 8Гб SSD 256 Гб MacOS (MGN63RU/A)								103	(103)
Земельный участок 66:41:0313010:15209								9 865	(9 865)
Земельный участок 66:41:0313010:15210								16 224	(16 224)
Земельный участок 66:41:0313010:15211								1 101 855	(1 101 855)
Планшетный компьютер Apple iPad Pro 12.9-inch Wi-Fi + Cellular 512GB - Space Grey								126	(126)
Платформа подъёмная с наклонным переключением для маломобильных групп населения "РПМ-01"								309	(309)
Мини компьютер Intel NUC: Core i5 8259U 3/8 GHz // 8Gb DDR4 SO-DIMM // VGA Intel Iris Plus Graphics								175	(175)
Ноутбук HP Pavilion 14-се3011ur i5 1035G 8GB/SSD256Gb/IntelUHD								62	(62)
Нежилое помещение на первом этаже по адресу: г. Екатеринбург, пр-кт Академика Сахарова 45, 350 кв. м								19 427	(19 427)
Земельный участок 66:41:0313010:15221								12 241	(12 241)
Земельный участок 66:41:0313010:15222								12 697	(12 697)
Земельный участок 66:41:0313010:15223								13 204	(13 204)
Земельный участок 66:41:0313010:15224								46 712	(46 712)
Земельный участок 66:41:0313010:15225								14 950	(14 950)
Земельный участок 66:41:0313010:15226								134 953	(134 953)
Земельный участок 66:41:0313010:15227								46 873	(46 873)
Земельный участок 66:41:0313010:15228								97 183	(97 183)

Земельный участок 66:41:0313010:15229	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	46 873	-	-	(46 873)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:15230	за 2021г.	-	-	-	-	94 250	-	-	(94 250)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:15231	за 2021г.	-	-	-	-	322	-	-	(322)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:15232	за 2021г.	-	-	-	-	10 527	-	-	(10 527)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:15233	за 2021г.	-	-	-	-	19 566	-	-	(19 566)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:15234	за 2021г.	-	-	-	-	322	-	-	(322)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:15235	за 2021г.	-	-	-	-	84 777	-	-	(84 777)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:15236	за 2021г.	-	-	-	-	322	-	-	(322)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:15237	за 2021г.	-	-	-	-	53 202	-	-	(53 202)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:15238	за 2021г.	-	-	-	-	58 219	-	-	(58 219)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:15239	за 2021г.	-	-	-	-	12 712	-	-	(12 712)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:15240	за 2021г.	-	-	-	-	17 783	-	-	(17 783)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:15241	за 2021г.	-	-	-	-	13 119	-	-	(13 119)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:15242	за 2021г.	-	-	-	-	39 860	-	-	(39 860)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:15243	за 2021г.	-	-	-	-	69 361	-	-	(69 361)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:15244	за 2021г.	-	-	-	-	322	-	-	(322)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:15245	за 2021г.	-	-	-	-	61 377	-	-	(61 377)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:15246	за 2021г.	-	-	-	-	69 672	-	-	(69 672)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:15247	за 2021г.	-	-	-	-	225	-	-	(225)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:15248	за 2021г.	-	-	-	-	71 701	-	-	(71 701)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:15249	за 2021г.	-	-	-	-	225	-	-	(225)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 66:41:0313010:15250	за 2021г.	-	-	-	-	81 290	-	-	(81 290)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-

	за 2020г.						
Земельный участок 66:41:0313010:15251							
Скульптурная композиция "СЕМЬЯ-Ромашки"			220				(220)
Земельный участок 66:41:0313010:15747			2 300				(2 300)
Земельный участок 66:41:0313010:15748			1 069 876				(1 069 876)
Моноблок HP Pro One 440G6 (23G69EA) Black 23.8" {FND i3 -10100T/8GB/256GB SSD/W10Pro/к-чт}			1 389 741				(1 389 741)
Шоу-рум по адресу: г. Екатеринбург, пр. Академика Сахарова, д. 89, кв. 3 (71.2 кв.м.)			66				(66)
Мини компьютер Intel NUC: Core i3 8145U 3.9 GHz // 8Gb DDR4 SO-DIMM // VGA Intel UHD Graphics			4 790				(4 790)
Сети электроснабжения 0,4 кВ блока 11.2 квартала 11			114				(114)
Сети электроснабжения 0,4 кВ блока 11.3 квартала 11				(5 699)			(5 699)
Внутриквартальные сети ВС Д315 от камеры ВК2-11/1 до камеры ВК2-11/5 с подключением жилых домов				(5 601)			(5 601)
Внутрикварт.Сети ВО Д160 от КК11.5-1 до КК 11.5-5, от КК11.5-7 до КК 11.5-9, Д200 от КК 11.13-3 д				(11 192)			(11 192)
Внутриквартальные сети ВО Ду200 от КК 11.1-4 до КК 11.3-10, Д315 от КК 11.2-7а до КК71/15 (сущ)				(5 180)			(5 180)
Сеть водоснабжения Д110мм от бесколлодной врезки в существующую МС Д315 до ГЗУ				(9 491)			(9 491)
ХБК К1 Д200 мм от колодца КК71/13 (сущ) магистральной сети Ду400 до ГЗУ				(188)			(188)
Сеть водоснабжения на участке от ВК23/1 до ВК2-11/1 - 1 этап строительства				(272)			(272)
Сеть водоснабжения на участке от ВК 23/2 до ВК 2-11/5 - 1 этап строительства				(1 905)			(1 905)
Сеть водоснабжения на участке от ВК2-11/1 до ВК 2-16/1 - 2 этап строительства				(1 955)			(1 955)
Сети дренажной канализации К16-6 от колодца [5.9к] до колодца 6.5к-6 этап строительства				(11 161)			(11 161)
Сети дренажной канализации К16-4 от колодца [3.8к] до колодца 4.8к-4 этап строительства				(3 332)			(3 332)
Сети дренажной канализации К16-2 от колодца [1.9к] до колодца 2.5к-2 этап строительства				(6 656)			(6 656)
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/3 до ТК-3/3-11 (включительно)-1 этап строительства				(2 850)			(2 850)
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/3-11				(3 975)			(3 975)
				(949)			(949)

	за 2020г.								
до жилого дома 11.3-2 этап строительства									
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/3-11 до жилого дома 11.2-3 этап строительства	за 2021г.								
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/3-11 до ТК-3/3-12 (включительно)-4 этап строительства	за 2020г.						(342)		(342)
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/1 до ТК-3/1-4 (включительно)-9 этап строительства	за 2021г.								
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/1-4 до жилого дома 11.1-10 этап строительства	за 2020г.								(5 496)
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/1-4 до жилого дома 11.5-12 этап строительства	за 2021г.								
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/1-4 до жилого дома 11.7.2 - 6 этап строительства	за 2020г.								(2 947)
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/4 до ТК-3/4-1 (включительно)-14 этап строительства	за 2021г.								(979)
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/4-1 до жилого дома 11.4-15 этап строительства	за 2020г.								
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/3-12 до жилого дома 11.7.2 - 6 этап строительства	за 2021г.								(3 775)
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/3-12 до ТК-3/3-13 (включительно) - 7 этап строительства	за 2020г.								(305)
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/3-13 до жилого дома 11.7.1 - 8 этап строительства	за 2021г.								
Сети теплоснабжения от ТК-3/1-5 до жилого дома 11.6.2 - 13 этап строительства	за 2020г.								(3 921)
Сети теплоснабжения от ТК-3/4-1 до ТК-3/4-2 (включительно) - 16 этап строительства.	за 2021г.								
Внутриквартальные сети водопроводения Д200мм от КК11.2-6 до КК11.2-8, от КК11.2-1 до КК11.2-3 квартал	за 2020г.								(1 197)
Внутриквартальные сети водопроводения Д200мм от КК11.4-3 до КК11.4-2	за 2021г.								
Магистральная сеть теплоснабжения 2Ду800 от ТК-2 до ТК-2/3	за 2020г.								(379)
Магистральная сеть теплоснабжения 2Ду600 от ТК-2/3 до ТК-1а	за 2021г.								
Магистральная сеть теплоснабжения 2Ду600 от УТ-23 до ТК-1а	за 2020г.								(2 954)
Земельный участок 66.41:0313010:10185	за 2021г.								
Земельный участок 66.41:0313010:10186	за 2020г.								(334)
Лифт пас., эл. WITCHEL-1000 №20.0.1000.0072 на 10 ост	за 2021г.								
Лифт пас., эл. WITCHEL-1000 №20.0.1000.0050 на 10 ост	за 2020г.								(2 141)
	за 2021г.								
	за 2020г.								(3 706)
	за 2021г.								
	за 2020г.								(1 602)
	за 2021г.								
	за 2020г.								(950)
	за 2021г.								
	за 2020г.								(27 884)
	за 2021г.								
	за 2020г.								(97 503)
	за 2021г.								
	за 2020г.								(61 661)
	за 2021г.								
	за 2020г.								
	за 2021г.								
	за 2020г.								(23)
	за 2021г.								
	за 2020г.								(926)
	за 2021г.								
	за 2020г.								
	за 2021г.								
	за 2020г.								2 662
	за 2021г.								

	за 2020г.		4 031	4 031	4 031	
Лифт пас., эл. WITCHEL-1000 №20.0.1000.0046 на 13 ост	за 2021г.	-	-	-	-	-
Лифт пас., эл. WITCHEL-1000 №20.0.1000.0044 на 19 ост	за 2020г.	-	2 618	2 618	-	-
Лифт пас., эл. WITCHEL-1000 №20.0.1000.0074 на 11 ост	за 2021г.	-	3 483	3 483	-	-
Лифт пас., эл. WITCHEL-1000 №20.0.1000.0042 на 10 ост	за 2020г.	-	2 873	2 873	-	-
Экран 1LED P10 SMD 14400 x 4800 мм, яркость экрана 6500 кандел (полноцветный светодиодный уличный)	за 2021г.	-	2 352	2 352	-	-
Лифт пас., эл. WITCHEL-0450 №20.0.0450.0045 на 13 ост	за 2020г.	-	14 676	14 676	3 307	(11 369)
Лифт пас., эл. WITCHEL-1000 №20.0.1000.0079 на 23 ост	за 2020г.	-	2 155	2 155	-	-
Лифт пас., эл. WITCHEL-1000 №20.0.1000.0076 на 15 ост	за 2021г.	-	4 597	4 597	-	-
Лифт пас., эл. WITCHEL-0450 №20.0.0450.0047,0048 на 25 ост	за 2020г.	-	3 164	3 164	-	-
Лифт пас., эл. WITCHEL-0450 №20.0.0450.0077-0078 на 23 ост	за 2021г.	-	6 223	6 223	-	-
Лифт пас., эл. WITCHEL-0450 №20.0.0450.0073 на 11 ост	за 2020г.	-	6 821	6 821	-	-
Лифт пас., эл. WITCHEL-0450 №20.0.0450.0075 на 15 ост	за 2021г.	-	2 313	2 313	-	-
Лифт пас., эл. WITCHEL-0450 №20.0.0450.0043 на 19 ост	за 2020г.	-	2 476	2 476	-	-
Лифт пас., эл. WITCHEL-1000 №20.0.1000.0049 на 25 ост	за 2021г.	-	2 688	2 688	-	-
Скульптурная композиция "Атом"	за 2020г.	-	4 053	4 053	-	-
Ноутбук Apple MacBook Pro 13" TBar/ID 1.4GHz QC i5/8GB/256GB/16 Plus 645/Silver	за 2021г.	-	324	324	-	(324)
Ноутбук Apple MacBook Air 13" i5 - 1.6 GHz dual-core 8GB/256GB/UD617	за 2020г.	-	126	126	-	(126)
Компьютер 1151v2 Core i3 8100/8Gb DDR4//SSD 240Gb WD	за 2021г.	-	108	108	-	(108)
Гидротехническое (водосбросное) сооружение с донным водоспуском	за 2020г.	-	108	108	-	(108)
Автомобиль LEXUS LX570, VIN JTHYU00W504235984	за 2021г.	-	7 820	7 820	-	(7 820)
Магистральная сеть водоотведения Ду400 от КК69 до КК77 - 2 этап строительства	за 2020г.	-	1	1	-	(1)
Квадрокоптер Mavic 2 Pro	за 2021г.	-	13 885	13 885	-	(13 885)

	за 2020г.		148	(148)
Электронный склерометр ОНИКС-2.5 (версия 2)	за 2021г.	-	-	-
Телевизор 66" LED-4K UND + LG 75SM8610PLA	за 2020г.	-	82	(82)
Цифровое МФУ Sharp MX-3051VEE-цветное МФУ А3, дуплекс, автоподатчик 100листов	за 2021г.	-	149	(149)
Водовод на участке от врезки "Подключение №1" до проектируемого колодца с пожарным гидрантом ПГ-6	за 2020г.	-	228	(228)
Водовод на уч-ке от камеры ВК26/1 до проект. камеры ВК23/2, до пр-го колодца с пожарным гидрантом ПГ-6	за 2020г.	-	21 584	(21 584)
Земельный участок 66:41:0313010:10751	за 2020г.	-	27 998	(27 998)
Земельный участок 66:41:0313010:10752	за 2021г.	-	9 021	(9 021)
Смартфон Apple iPhone 11Pro 512Gb Silver (MWCERUJA)	за 2020г.	-	19 778	(19 778)
Внутриквартальные сети водоснабжения блока 26.2	за 2020г.	-	124	(124)
Внутриквартальные сети водоотведения блока 26.2	за 2020г.	-	1 819	(1 819)
Внутриквартальные сети водоснабжения блока 26.4	за 2020г.	-	3 399	(3 399)
Внутриквартальные сети водоотведения блока 26.4	за 2020г.	-	1 407	(1 407)
Внутриквартальные сети водоснабжения блока 26.8	за 2021г.	-	2 476	(2 476)
Внутриквартальные сети водоотведения блока 26.8	за 2020г.	-	3 018	(3 018)
Кондиционер KSGB70HFAN1/KSRB70HFAN1/-40	за 2020г.	-	2 743	(2 743)
Скульптурная композиция "ПТИЦА СЧАСТЬЯ"	за 2021г.	-	116	(116)
Земельный участок 66:41:0313010:11305	за 2020г.	-	937	(937)
Земельный участок 66:41:0313010:11306	за 2020г.	-	15 841	(15 841)
Земельный участок 66:41:0313010:11307	за 2020г.	-	312	(312)
Земельный участок 66:41:0313010:11308	за 2020г.	-	10 880	(10 880)
Земельный участок 66:41:0313010:11309	за 2020г.	-	12 670	(12 670)
Земельный участок 66:41:0313010:11310	за 2020г.	-	275	(275)
	за 2021г.	-	-	-

	за 2020г.			36 233	(36 233)
Земельный участок 66.41.0313010:11311	за 2021г.			-	-
Земельный участок 66.41.0313010:11312	за 2020г.		272 939	-	(272 939)
Земельный участок 66.41.0313010:11313	за 2021г.		13 730	-	(13 730)
Земельный участок 66.41.0313010:11314	за 2020г.		14 025	-	(14 025)
Земельный участок 66.41.0313010:11315	за 2021г.		49 015	-	(49 015)
Земельный участок 66.41.0313010:11316	за 2020г.		16 281	-	(16 281)
Земельный участок 66.41.0313010:11317	за 2021г.		130 376	-	(130 376)
Жилое помещение по адресу: г. Екатеринбург, пр. Академика Сахарова, д. 91, кв. 1 (80 кв. м.)	за 2020г.		373 978	-	(373 978)
Жилое помещение по адресу: г. Екатеринбург, пр. Академика Сахарова, д. 93, кв. 71 (85.3 кв. м.)	за 2021г.		4 092	-	(4 092)
Земельный участок 66.41.0313010:11375	за 2020г.		3 747	-	(3 747)
Земельный участок 66.41.0313010:11376	за 2021г.		22	-	(22)
Земельный участок 66.41.0313010:11377	за 2020г.		22	-	(22)
Земельный участок 66.41.0313010:11380	за 2021г.		22	-	(22)
Земельный участок 66.41.0313010:11381	за 2020г.		1 470	-	(1 470)
Земельный участок 66.41.0313010:11383	за 2021г.		41 809	-	(41 809)
Земельный участок 66.41.0313010:11384	за 2020г.		13 753	-	(13 753)
Земельный участок 66.41.0313010:11385	за 2021г.		14 047	-	(14 047)
Земельный участок 66.41.0313010:11386	за 2020г.		23	-	(23)
Земельный участок 66.41.0313010:11389	за 2021г.		17 776	-	(17 776)
Земельный участок 66.41.0313010:11390	за 2020г.		63 205	-	(63 205)
Смартфон Apple iPhone 11Pro 512Gb (MWHN2RU)	за 2021г.		14 055	-	(14 055)
Системный блок AM4 AMD Ryzen 7 3800X/32GB	за 2020г.		121	-	(121)
	за 2021г.		-	-	-





Земельный участок 66.41:0313010:12917	за 2020г.	-	48 909	-	(48 909)
	за 2021г.	-	-	-	-
Земельный участок 66.41:0313010:12923	за 2020г.	-	38 013	-	(38 013)
	за 2021г.	-	-	-	-
Земельный участок 66.41:0313010:12924	за 2020г.	-	35 069	-	(35 069)
	за 2021г.	-	-	-	-
Земельный участок 66.41:0313010:12929	за 2020г.	-	894 703	-	(894 703)
	за 2021г.	-	-	-	-
Земельный участок 66.41:0313010:12927	за 2020г.	-	130 247	-	(130 247)
	за 2021г.	-	-	-	-
Земельный участок 66.41:0313010:12928	за 2020г.	-	22	-	(22)
	за 2021г.	-	-	-	-
Земельный участок 66.41:0313010:13182	за 2020г.	-	22	-	(22)
	за 2021г.	-	-	-	-
Земельный участок 66.41:0313010:13183	за 2020г.	-	1 393 538	-	(1 393 538)
	за 2021г.	-	-	-	-
Земельный участок 66.41:0313010:13184	за 2020г.	-	258 214	-	(258 214)
	за 2021г.	-	-	-	-
Земельный участок 66.41:0313010:13185	за 2020г.	-	80 951	-	(80 951)
	за 2021г.	-	-	-	-
Земельный участок 66.41:0313010:13186	за 2020г.	-	24 432	-	(24 432)
	за 2021г.	-	-	-	-
Земельный участок 66.41:0313010:13187	за 2020г.	-	84	-	(84)
	за 2021г.	-	-	-	-
Стол для руководителя, серия Genesis	за 2020г.	-	105 509	-	(105 509)
	за 2021г.	-	-	-	-
Приставка к столу руководителя, серия Attiva	за 2020г.	-	317	-	(317)
	за 2021г.	-	-	-	-
Брифинг приставка, серия Genesis	за 2020г.	-	101	-	(101)
	за 2021г.	-	-	-	-
Тумба мобильная, серия Genesis	за 2020г.	-	205	-	(205)
	за 2021г.	-	-	-	-
Стеллаж, серия Attiva	за 2020г.	-	97	-	(97)
	за 2021г.	-	-	-	-
Стол для переговоров, серия Genesis	за 2020г.	-	180	-	(180)
	за 2021г.	-	-	-	-
Оборудование для фильтрации и очистки воздуха-Кислородный концентратор	за 2020г.	-	275	-	(275)
	за 2021г.	-	-	-	-
Система дезинфекции ЦНД-04	за 2020г.	-	70	-	(70)
	за 2021г.	-	-	-	-
Пинометр сенсорный с пультом	за 2020г.	-	339	-	(339)
	за 2021г.	-	-	-	-
Земельный участок 66.41:0313010:10184	за 2020г.	-	106	-	(106)
	за 2021г.	-	-	-	-

33

"Аналитика"

Сеть дождевой канализации от колодца К14 до колодца К6	за 2020г.	-	30 858	-	(30 858)
	за 2021г.	-	-	-	-
Сеть дождевой канализации от колодца К13 до колодца К1р	за 2020г.	-	-	(4 610)	(4 610)
	за 2021г.	-	-	-	-
Сети дождевой канализации квартала №26 (Блоки 26.1, 26.5, 26.7, 26.9)	за 2020г.	-	-	(10 756)	(10 756)
	за 2021г.	-	-	-	-
Сети дождевой канализации квартала №9	за 2020г.	-	-	(18 804)	(18 804)
	за 2021г.	-	-	-	-
Сети дренажной канализации квартал №9	за 2020г.	-	-	(20 864)	(20 864)
	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	(13 352)	(13 352)

**2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации**

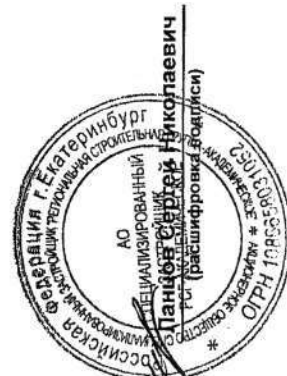
Наименование показателя	Код	
	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	19 988
в том числе:		
Бытовой городок на строительство первой очереди	5261	19 988
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате 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 баланс	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	344 917	345 404	345 404
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	34 559	30 584	18 765
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	105 665	67 882	139 431
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

35

ООО  
"Аналитика"



Руководитель (подпись) Панов Сергей Николаевич

14 марта 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 коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	5 841 320	(1 184 976)	-	(643 128)	402	-	(1 184 574)	5 198 192	(1 184 574)
	5311	за 2020г.	6 827 640	110 913	207 964	(1 615)	(1 303 581)	-	(1 184 976)	5 841 320	(1 184 976)
в том числе:											
Паи и акции	5302	за 2021г.	3 863 567	(1 184 976)	-	-	402	-	(1 184 574)	3 863 567	(1 184 574)
	5312	за 2020г.	3 855 470	-	9 712	(1 615)	-	-	(1 184 976)	3 863 567	(1 184 976)
Предоставленные займы	5303	за 2021г.	1 977 753	-	-	(643 128)	-	-	-	1 334 625	-
	5313	за 2020г.	2 972 169	110 913	198 252	-	(1 303 581)	-	-	1 977 753	-
	5305	за 2021г.	1 315 795	-	-	(660 795)	-	-	-	655 000	-
	5315	за 2020г.	123 127	1 303 581	-	-	(110 913)	-	-	1 315 795	-
в том числе:											
Предоставленные займы	5306	за 2021г.	1 303 581	-	-	(648 581)	-	-	-	655 000	-
	5316	за 2020г.	110 913	1 303 581	-	-	(110 913)	-	-	1 303 581	-
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	5307	за 2021г.	12 214	-	-	(12 214)	-	-	-	-	-
	5317	за 2020г.	12 214	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	7 157 115	(1 184 976)	-	(1 303 923)	402	-	(1 184 574)	5 853 192	(1 184 574)
	5310	за 2020г.	6 950 767	1 414 494	207 964	(1 615)	(1 414 494)	-	(1 184 976)	7 157 115	(1 184 976)

**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 в том числе:	5320	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

37

ООО  
"Аналитика"

Руководитель (подпись)  
  
 Татьяна Сергеевна Никольская  
 (подпись)  
 АО "Специализированный застройщик "Аналитика"  
 ОГРН 1080658503102  
 \* \* \* \* \*  
 Екатеринбург  
 Свердловская область

14 марта 2022 г.

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода			
			На начало года		выбыло		поступления и затраты		реверс под снижение стоимости		убытков от снижения стоимости		оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	себе-стоимость	реверс под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	себе-стоимость	реверс под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400 5420	за 2021г. за 2020г.	6 636 347 8 074 048	- -	6 636 347 8 074 048	6 829 852 4 986 085	7 081 849 (6 423 795)	- -	- -	- -	X X	6 374 351 6 636 347	- -	6 374 351 6 636 347		
в том числе:																
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	23 570	-	23 570	73 300	(95 355)	-	-	-	-	1 515	-	1 515		
Готовая продукция	5421 5402	за 2020г. за 2021г.	95 3 483 642	-	95 3 483 642	38 853 1 811 210	(15 377) (3 228 974)	- -	- -	- -	- -	23 570 2 065 878	- -	23 570 2 065 878		
Товары для перепродажи	5422	за 2020г.	5 164 100	-	5 164 100	1 581 183	(3 261 641)	-	-	-	-	3 483 642	-	3 483 642		
Товары и готовая продукция отгруженные	5403 5423	за 2021г. за 2020г.	9 320 12 962	-	9 320 12 962	739 834 43 535	(548 695) (47 177)	- -	- -	- -	- -	200 459 9 320	- -	200 459 9 320		
Затраты в незавершенном производстве	5404 5424	за 2021г. за 2020г.	- -	-	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -		
Прочие запасы и затраты	5405 5406 5428	за 2021г. за 2020г.	- -	-	- -	127 764 105 580	(127 764) (105 580)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -		
Запасы в незавершенном строительстве	5507 5527	за 2021г. за 2020г.	3 119 815 2 896 891	-	3 119 815 2 896 891	3 478 946 2 553 092	(2 492 262) (2 330 169)	- -	- -	- -	- -	4 106 499 3 119 815	- -	4 106 499 3 119 815		

ООО  
"Аналитика"

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 в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -

39

ООО  
"Аналитика"



Руководитель (подпись)

14 марта 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года					выбыло					перевод из кредиторской в дебиторскую	перевод из дебиторской в кредиторскую	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 долго-в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	нось					нось	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	1 479 605	-	-	(1 284 245)	-	-	-	-	(33 894)	-	-	-	-	-	161 466	-
	5521	за 2020г.	1 357 592	-	90 157	(135 819)	-	-	-	-	167 674	-	-	-	-	-	1 479 605	-
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	79 789	-	-	(45 895)	-	-	-	-	(33 894)	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	141 269	-	-	(61 480)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79 789	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	147 760	-	-	(50 626)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97 134	-
	5523	за 2020г.	222 058	-	-	(74 298)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	147 760	-
Прочая	5504	за 2021г.	1 252 056	-	-	(1 187 724)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64 332	-
	5524	за 2020г.	994 264	-	90 157	(40)	-	-	-	-	167 674	-	-	-	-	-	1 252 056	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	2 695 592	-	5 799 155	(3 926 365)	3 058	-	-	(17 151)	-	-	-	-	-	-	4 532 896	-
	5530	за 2020г.	3 334 467	-	1 896 794	(2 429 739)	9 069	-	-	(97)	-	-	-	-	-	-	2 695 592	-
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	9 480	-	16 683	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60 056	-
	5531	за 2020г.	39 452	-	694	(30 667)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9 480	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	62 293	-	24 217	(47 202)	-	-	(19)	-	-	-	-	-	-	-	39 290	-
	5532	за 2020г.	102 308	-	53 834	(93 847)	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	62 293	-
Прочая	5513	за 2021г.	924 142	-	1 136 298	(566 108)	3 058	-	(17 133)	-	-	-	-	-	-	-	1 424 972	-
	5533	за 2020г.	889 410	-	152 447	(11 786)	9 069	-	(95)	-	-	-	-	-	-	-	924 142	-
построенные в рамках ДДУ объекты, не переданные дольщикам	5514	за 2021г.	1 699 677	-	4 621 956	(3 313 056)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 008 578	-
	5534	за 2020г.	2 303 296	-	1 889 820	(2 293 439)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 699 677	-
Итого	5500	за 2021г.	4 175 197	-	5 799 155	(5 210 610)	3 058	-	(17 151)	-	-	-	-	-	-	-	4 694 362	-
	5520	за 2020г.	4 692 059	-	1 986 951	(2 565 558)	9 069	-	(97)	-	-	-	-	-	-	-	4 175 197	-

ООО  
"Аналитика"



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	42 965	18 027	3 027	3 027
в том числе:					
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	3 027	3 027	3 027	3 027
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-
прочая	5543	39 939	15 000	-	-
	5544	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долгосрочную задолженности	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженности	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженности	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	2 669 271	4 605 687	16 388	(1 879 280)	-	(44 404)	-	5 412 065	
	5571	за 2020г.	1 321 170	2 019 126	-	(671 026)	-	-	-	2 669 271	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021г.	2 669 271	4 535 708	16 388	(1 879 280)	-	(44 404)	-	5 342 086	
	5572	за 2020г.	1 321 170	2 019 126	-	(671 026)	-	-	-	2 669 271	
займы	5553	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2021г.	-	69 979	-	-	-	-	-	69 979	
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	3 940 527	6 977 617	17 964	(5 704 250)	(40 321)	44 404	57 170	5 250 590	
	5580	за 2020г.	7 346 847	3 058 885	138 722	(6 679 063)	(6)	-	49 788	3 940 527	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	179 847	300 559	25	(119 078)	(1 278)	-	477	360 551	
	5581	за 2020г.	198 255	115 551	-	(134 099)	(2)	-	-	179 847	
авансы полученные	5562	за 2021г.	940 993	380 410	-	(796 503)	-	-	-	524 900	
	5582	за 2020г.	1 830 406	522 744	-	(1 412 154)	(3)	-	-	940 993	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	34 857	38 956	470	(24)	-	-	5 360	79 618	
	5583	за 2020г.	78 941	(83)	112	(70 495)	-	-	383	34 857	
кредиты	5564	за 2021г.	227 817	-	17 069	(163 413)	-	44 404	-	61 473	
	5584	за 2020г.	1 011 395	211 474	135 710	(1 130 761)	-	-	-	227 817	
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2021г.	2 557 013	6 257 693	400	(4 605 292)	(39 042)	-	51 333	4 224 047	
	5586	за 2020г.	4 224 850	2 210 191	2 900	(3 932 544)	-	-	49 404	2 557 013	
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2021г.	6 609 798	11 563 304	34 352	(7 583 530)	(40 321)	X	57 170	10 662 655	
	5570	за 2020г.	8 668 017	5 078 011	138 722	(7 350 089)	(6)	X	49 788	6 609 798	

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

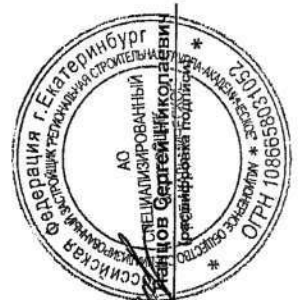
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	84 734
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	84 734
	5594	-	-	-

42

ООО  
"Аналитика"

Руководитель

(подпись)



14 марта 2022 г.



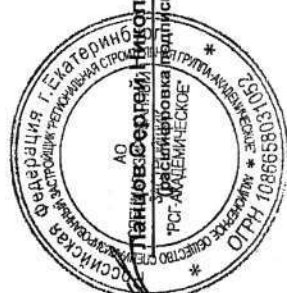
7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	117 536	35 547	(107 637)	(1 140)	44 306
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

44

ООО  
"Аналитика"

Руководитель  (подпись)  
 АО "Аналитика"  
 Юридический адрес: Республика Беларусь, г. Минск, пр. Дзержинского, д. 100, стр. 1  
 ОГРН 108666981002



14 марта 2022 г.





Акционерное общество Специализированный застройщик  
**«Региональная Строительная Группа – Академическое»**  
(АО Специализированный застройщик «РСГ - Академическое»)

---

пр. Ленина, 5П, оф. 301, г. Екатеринбург, Свердловская обл., 620014, тел. (343)231-18-30 / факс. (343)231-18-33,  
ОГРН 1086658031052 ИНН 6658328507 КПП 665801001

## Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности на 31 декабря 2021г.

### 1. Общая информация

Полное наименование организации: Акционерное общество Специализированный застройщик "Региональная Строительная Группа - Академическое". Наименование организации изменено 07.10.2019г.

Дата государственной регистрации: 08 февраля 2006г., основной государственный регистрационный номер 1086658031052

Юридический адрес РФ, 620014, г.Екатеринбург, проспект Ленина, д.5П., офис 301 29 июля 2013г. В 2015 году ЗАО «РСГ-Академическое» преобразовано в Акционерное общество «РСГ-Академическое» о чем внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица 29 апреля 2015г.

Единственным акционером Общества является Компания «РСГ-АКАДЕМИЧЕСКОЕ ЛИМИТЕД» (RSG-AKADEMICHESKOE LIMITED), зарегистрированная за номером 177446 Регистратором компаний Республики Кипр 29.05.2006г. по адресу: Наусис 1, КАРАПАТАКИС БИЛДИНГ, 6018 Ларнака Кипр. Уставный капитал АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое» на 31 декабря 2021г. составляет 800 000 тыс.руб. (Восемьсот миллионов рублей).

Решением единственного акционера АО «РСГ-Академическое» от 24.09.2018г. принято решение направить на увеличение уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций Общества, распределяемых среди акционеров Общества, нераспределенную прибыль прошлых лет в размере 183 850 тыс.руб. (Сто восемьдесят три миллиона восемьсот пятьдесят тысяч рублей), увеличив уставный капитал Общества до 800 000 тыс.руб. (восемьсот миллионов рублей) путем размещения дополнительных акций.

Протоколом заседания Совета директоров от 30.11.2021г. прекращены полномочия генерального директора Общества Зуева Николая Геннадьевича. С 01.12.2021г. генеральным директором АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое» избран Ланцов Сергей Николаевич.

ООО  
"Аналитика"

Сведения о взаимозависимых и аффилированных лицах:

№	Связанные стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества,	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны,
				%	%
Основное хозяйственное общество					
1	Компания «РСГ-АКАДЕМИЧЕСКОЕ ЛИМИТЕД»	16, Спиру Киприану, Эйч энд Эс Центр, первый этаж, офис 104, 6018, Ларнака, Кипр	Лицо имеет право распоряжаться более чем 50% уставного капитала Общества	100%	-
Контролирующее хозяйственное общество					
1	2 Юридических лица	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 50% уставного капитала Общества	-	-
2	1 Юридическое лицо	Кипр	Лицо косвенно владеет более чем 50% уставного капитала Общества	-	-
Бенефициарные владельцы					
1	Физическое лицо	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества	-	-
2	Голубицкий Вениамин Максович	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества	-	-
Дочерние и зависимые общества					
1	6 Юридических лиц	Россия	Общество имеет право распоряжаться более чем 50% уставного капитала юридического лица	-	100%
2	1 Юридическое лицо	Россия	Общество имеет право распоряжаться более чем 25% уставного капитала юридического лица	-	25,1%
Основной управленческий персонал					
1	Ланцов С.Н.	Россия	Лицо, осуществляющее полномочия Единоличного исполнительного органа Общества	-	-
2	Зувев Н.Г.	Россия	Лицо, осуществлявшее полномочия Единоличного исполнительного органа Общества	-	-
3	11 Физических лиц	Россия	Лица, являющиеся членами Совета директоров Общества	-	-
Другие связанные стороны					
1	27 Юридических лиц	Россия	Общество и юридические лица контролируются одним и тем же юридическим лицом	-	-
2	2 Юридических лица	Кипр	Общество и юридические лица контролируются одним и тем же юридическим лицом	-	-

ООО  
"Аналитика"

47

3	3 Юридических лица	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества	-	-
4	1 Юридическое лицо	Кипр	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества	-	-

Операции по видам со связанными сторонами за 2021 и 2020 года

Наименование	2021 год	2020 год
<b>Безвозмездная передача имущества</b>	<b>4 413 798</b>	
<i>Контролирующие хозяйственные общества</i>	4 413 798	
<b>Вклад в имущество</b>	<b>11 000</b>	
<i>Дочернее общество</i>	11 000	
<b>Получение дивидендов</b>	<b>5 519</b>	<b>3 761</b>
<i>Другие связанные стороны</i>	5 519	3 761
<b>Продажа доли в уставном капитале</b>		<b>1 615</b>
<i>Другие связанные стороны</i>	-	1 615
<b>Предоставление процентных займов</b>	<b>2 056 141</b>	<b>198 482</b>
<i>Другие связанные стороны</i>	2 056 141	198 482
<b>Погашение процентных займов выданных</b>	<b>3 347 850</b>	<b>230</b>
<i>Контролирующее хозяйственное общество</i>	450 176	-
<i>Другие связанные стороны</i>	2 897 674	230
<b>Начисление процентов к получению</b>	<b>91 013</b>	<b>148 469</b>
<i>Контролирующее хозяйственное общество</i>	10 057	24 693
<i>Другие связанные стороны</i>	80 956	123 776
<b>Услуги (товары, работы) предоставленные</b>	<b>58 947</b>	<b>56 063</b>
<i>Другие связанные стороны</i>	58 947	56 063
<b>Услуги (товары, работы) полученные</b>	<b>1 390 137</b>	<b>813 953</b>
<i>Другие связанные стороны</i>	1 390 137	813 953

Незавершенные операции со связанными сторонами

Наименование	31.12.2021	Срок погашения	31.12.2020	Срок погашения	Форма расчетов
<b>Дебиторская задолженность</b>	<b>521 521</b>	-	<b>758 988</b>	-	-
<i>Контролирующее хозяйственное общество</i>			406 630	2021г.	денежная
<i>Другие связанные стороны</i>	411 676	2022-2023 гг.	189 763	2023-2025 гг.	денежная
<i>Другие связанные стороны</i>	109 845	2024-2025гг.	162 595	2023-2025 гг.	денежная
<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>409 576</b>		<b>754 045</b>		-
<i>Контролирующее хозяйственное общество</i>	8 805		3 760	2021г.	денежная
<i>Другие связанные стороны</i>	400 771	2022 г.	750 285	2021г.	денежная
<b>Задолженность по выданным займам</b>	<b>2 079 268</b>		<b>4 470 610</b>		-
<i>Другие связанные стороны</i>	657 976	2022 г.	1 787 842	2021г.	денежная
<i>Другие связанные стороны</i>	1 421 292	2023-2024 гг.	2 682 768	2022-2023 гг.	денежная
<b>Задолженность по займам полученным</b>	-		-		-
<i>Другие связанные стороны</i>	-		-		-

ООО  
"Аналитика"



Среднесписочная численность Общества на 31.12.2021г. составляет 121 человек.

Основными видами экономической деятельности Общества по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2):

- 68.3 – Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
- 41.2 – Строительство жилых и нежилых зданий
- 43.12 – Подготовка строительной площадки
- 68.1 – Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

По состоянию на 31.12.2021г. Общество имеет следующие обособленные подразделения (ОП):

Код ИФНС по месту учета ОП	КПП по месту учета ОП	Адрес
6671	667145001	620016, г.Екатеринбург, ул. Павла Шаманова, 22
7703	770345002	123290, г.Москва, Шмитовский проезд, 39,2 XVI/6-1

АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое» работает над проектом комплексного освоения территории по строительству района Академический. Это крупнейший градостроительный проект в Европе. Проекты Комплексного Освоения Территорий (КОТ) - уникальный продукт на рынке строительства и девелопмента. Цель проекта «Комплексное освоение территории» - создание новой, привлекательной городской среды обитания

- ▶ Проект предполагает выработку комплексного и сбалансированного градостроительного решения (жилье, инфраструктура, работа, отдых) и его реализацию на определенном земельном участке.
- ▶ При реализации проектов комплексного освоения территорий во главу угла неизменно ставится соблюдение принципов сохранения природной среды и устойчивого развития территории.
- ▶ Проекты КОТ ориентированы на различные сегменты потребителей и обладают значительным рыночным потенциалом

Проект КОТ «Академический» представляет собой масштабную комплексную застройку на Юго-Западе Екатеринбурга, осуществляемую на большом, свободном от существующих объектов земельном участке. Такой подход позволяет:

- ▶ вести проектные работы без ограничений, задаваемых застройкой и старой инфраструктурой;
- ▶ применять при строительстве инженерных сетей и недвижимости современные технологии и материалы;
- ▶ создавать комфортную городскую среду обитания в соответствии с современными тенденциями в урбанистике.

Академический — самый новый, яркий и молодой район Екатеринбурга. Реальный пример реализации в России идеи комплексного развития территории, мирового тренда в развитии современных городов.

Общая площадь строящегося района Академический составит 2500 га: 1200 га - лесопарковые зоны, 1300 - застройка. На этой территории будет возведено более 13 млн.кв. метров недвижимости: 9 млн.кв. метров жилья и более 4,2 млн.кв. метров социальных объектов, коммерческой и иной недвижимости. В районе "Академический" будет проживать около 325 тыс. горожан. Строительство продлится до 2025 года.

В 2021 году АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое» активно продолжает строительство новых кварталов застройки Академического. Были построены и введены в эксплуатацию кварталы «Eleven», «Ближкий», «Олимпиака» и другие.

Ввод недвижимости в 2021г. составил: 161 468 кв.м. – площадь жилых помещений, 7 297 кв. м. – площадь нежилых помещений; 8 490 кв.м. - площадь подземных паркингов на 467 машиномест.

## **2. Основные положения учетной политики.**

Учетная политика Общества сформирована на основании законодательных, нормативных актов и положений, входящих в систему нормативного регулирования бухгалтерского учета в РФ.

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 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете»,
- Налогового кодекса Российской Федерации - Положением по ведению бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.98г. №34н
- Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» «ПБУ 1/2008», утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 г. №106н
- Положениями по бухгалтерскому учету
- МДС 81-35.2004
- внутренними нормативными актами АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое»

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств и нематериальных активов, финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, и активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение), а также оценочных обязательств.

### **2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, 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.

### **3. 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.

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

При этом проценты по заемным средствам, полученным на цели, не связанные с приобретением, сооружением, изготовлением инвестиционных активов, но фактически израсходованным на приобретение инвестиционных активов, включаются в стоимость инвестиционных активов пропорционально доле указанных средств в общей сумме заемных средств, полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением, изготовлением инвестиционных активов.

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

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления за плату во временное владение или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются Обществом в составе доходных вложений в материальные ценности.

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

Амортизация начисляется линейным способом по всем объектам основных средств.

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- объектам жилищного фонда, приобретенным до 1 января 2006г. (по таким объектам, приобретенным начиная с 1 января 2006 г., амортизация начисляется в общем порядке);
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса.

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

Арендные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, указанной в договоре аренды. Для отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности арендованных основных средств используются следующие методы оценки:

- по договорной стоимости;
- при ее отсутствии – по общей сумме арендных платежей, определенных договором;

Обществом производится переоценка стоимости группы основных средств.

Общество производит переоценку стоимости объектов землепользования (земельных участков, находящихся на праве собственности) ежегодно с отражением суммы дооценки в добавочном капитале организации.

Переоцененные объекты ОС отражаются в учете по восстановительной стоимости.

Результаты проведенной по состоянию на конец отчетного года переоценки объектов основных средств подлежат отражению в бухгалтерском учете обособленно.

#### **4. 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. Оборудование, не требующее монтажа, находящееся на складе и предназначенное для строящихся объектов, учитывается в составе объектов незавершенного строительства обособленно.

В бухгалтерском балансе указанные объекты отражаются в составе статьи «Прочие внеоборотные активы».

Учет затрат на строительство объектов, которые не предназначены для использования Обществом в качестве объектов основных средств ведется на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» по каждому объекту обособленно. При этом указанные расходы квалифицируются как вложения в оборотные активы. В бухгалтерском балансе такие расходы учитываются в составе запасов. Учет затрат на строительство объектов ведется по фактическим затратам, нарастающим итогом с начала строительства, до момента ввода строительного объекта в эксплуатацию.

Аналитический учет расходов на строительство объектов, предназначенных на продажу, в том числе объектов жилищного строительства, ведется в разрезе:

- прямых затрат по каждому строящемуся объекту (дому);
- общих затрат приходящихся на каждый блок;
- общих затрат приходящихся на каждый квартал;
- общих затрат приходящихся на каждую очередь строительства;
- общих затрат в целом по строительству, приходящихся на все очереди строительства.

Аналитический учет расходов на строительство объектов, предназначенных на продажу, в том числе объектов жилищного строительства, осуществляется так же по видам затрат.

#### **5. Финансовые вложения**

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражены в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости, за исключением вложений, в отношении которых по состоянию на указанную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости. На основании доступной Обществу информации определена расчетная стоимость таких финансовых вложений. Создается резерв под обесценение данных финансовых вложений, если расчетная стоимость этих финансовых вложений ниже их балансовой стоимости.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из оценки, определяемой способом по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений (вложения в уставные капиталы обществ с ограниченной ответственностью, депозитные вклады, займы выданные, вложения в совместную деятельность).

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

## **6. Материально-производственные запасы**

Товары, приобретенные для последующей продажи, принимаются к учету по фактическим затратам на приобретение.

Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Фактическая себестоимость материально-производственных запасов при их изготовлении самой организацией определяется исходя из фактических затрат, связанных с производством данных запасов. Учет и формирование затрат на производство материально-производственных запасов осуществляется организацией в порядке, установленном для определения себестоимости соответствующих видов продукции.

Фактическая себестоимость материально-производственных запасов, полученных организацией по договору дарения или безвозмездно, а также остающихся от выбытия основных средств и другого имущества, определяется исходя из их текущей рыночной стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету.

Под текущей рыночной стоимостью понимается сумма денежных средств, которая может быть получена в результате продажи указанных активов.

Оценка готовой продукции при выбытии производится по способу средней себестоимости.

## **7. Расходы будущих периодов**

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 по назначению равномерно 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 «Прочие внеоборотные активы».

Расходы будущих периодов, относящиеся к периоду менее одного года, показаны в бухгалтерском балансе как краткосрочные активы по статье «Прочие оборотные активы».

## **8. Задолженность покупателей и заказчиков**

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Нереальная к взысканию задолженность списывается 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.

## **9. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств**

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

Денежные средства, отражаемые в бухгалтерском балансе, включают денежные средства в банках, наличные денежные средства, денежные документы, а также краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев и банковские векселя, используемые в качестве платежного инструмента.

Краткосрочные депозиты сроком свыше 3-х месяцев с условием возможности досрочного их изъятия в зависимости от цели депозита:

- учитываются в составе прочих денежных средств, если целью депозита является обеспечение краткосрочных потребностей в денежных средствах;

- учитываются в составе финансовых вложений, если целью депозита является получение процентов (как правило, такие депозиты предусматривают потерю существенной доли дохода при досрочном возврате).

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

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

- поступления денежных средств от покупателей, подлежащие перечислению комитентам (если Общество выступает в качестве комиссионера);

- платежи и поступления от операций, связанных с покупкой и продажей финансовых вложений (в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата);

- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

Поступления и платежи, возникающие в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, валютно-обменными операциями и обменом одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты, отражаются свернуто по строкам «Прочие поступления»/ «Прочие платежи» отчета о движении денежных средств в случае несущественности указанных видов денежных потоков или при условии, что поступления и платежи относятся к одному из указанных выше видов. При этом поступления и платежи, относящиеся к различным видам денежных потоков (в частности, платежи,

представляющие потери от валютно-обменных операций, и поступления в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам) отражаются развернуто в составе статей «Прочие поступления» и «Прочие платежи» отчета о движении денежных средств.

#### **10 Уставный, добавочный и резервный капитал**

Уставный капитал соответствует величине, установленной в уставе Общества.

Добавочный капитал Общества сформирован за счет денежных средств, перечисленных учредителем в качестве вклада в имущество Общества и переоценки основных средств.

#### **11. 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 заработанных неиспользованных отпусков работникам. Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков работникам на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату.

#### **12. Расчеты по налогу на прибыль. Отложенные налоги**

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.

Общество, начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год, применяет Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02 с учетом изменений, внесенных Приказом Минфина России от 20.11.2018 № 236н. Величину текущего налога на прибыль Общество определяет на основе налоговой декларации по налогу на прибыль, определенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. Величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Расчет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств ведется балансовым методом. Временная разница возникает в результате разницы между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Общество признает отложенные налоговые активы в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования вероятности того, что она получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах. Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете с учетом всех вычитаемых временных разниц. Отложенные налоговые обязательства признаются в том отчетном периоде, когда возникают налогооблагаемые временные разницы.

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.



С отчетности за 2020 год применяется измененная форма Отчета о финансовых результатах (Приказ Минфина России от 19.04.2019 N 61н). В частности, по строке 2410 отражается налог на прибыль (в отчетности за 2019 год – текущий налог на прибыль). Показатель строки определяется расчетным путем как сумма показателей строк 2411 «Текущий налог на прибыль» (по данной строке отражается сумма налога на прибыль, начисленная к уплате в бюджет, отраженная в Налоговой декларации по налогу на прибыль) и 2412 «Отложенный налог на прибыль» (по данной строке отражается информация о суммарном изменении отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, признанных в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями ПБУ 18/02, за отчетный период).

Информация о возникших (погашенных) временных разницах, повлиявших на формирование отложенного налога на прибыль

тыс.руб

Наименование Виды активов и обязательств	Возникло		Погашено	
	Сумма разницы	ОНА/ОНО	Сумма разницы	ОНА/ОНО
<b>Вычитаемые временные разницы</b>	<b>499 003</b>	<b>99 801</b>	<b>147 301</b>	<b>29 460</b>
- по прочим расходам	17 069	3 414		
- по основным средствам	417 938	83 588	9 674	1 935
- по оценочным обязательствам и резервам	44 306	8 861	117 536	23 507
- по финансовым вложениям	19 689	3 938	20 091	4 018
<b>Налогооблагаемые временные разницы</b>	<b>7 578 968</b>	<b>1 515 794</b>	<b>7 980 922</b>	<b>1 596 184</b>
- по внеоборотным активам	56 556	11 311	85 655	17 131
- по готовой продукции	10 027	2 005	83 266	16 653
- по доходным вложениям в материальные ценности	4	1	67	13
- по основным средствам	7 512 382	1 502 476	7 811 934	1 562 387

Признание ОНА в отчетном периоде связано с пересчет первоначальной стоимости земельных участков в связи с переоценкой данной группы основных средств по состоянию на 31.12.2021г.

Уменьшение (погашение) ОНА в отчетном периоде связано со списанием оценочного обязательства по оплате отпусков и оценочного резерва по судебным издержкам.

Признание/погашение ОНО в отчетном периоде связано с пересчетом первоначальной стоимости земельных участков в связи с переоценкой данной группы основных средств по состоянию на 31.12.2021г.

Отложенный налог на прибыль за отчетный период равен 150 731 тыс.руб. (99 801 тыс.руб. – 29 460 тыс.руб. + 1 596 184 тыс.руб. – 1 515 794 тыс.руб.).

### 13. Признание доходов

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и скидок, предоставленных покупателям.

ООО  
"Аналитика"



Доходами, связанными с осуществлением функций Застройщика, признаются суммы превышения денежных средств, полученных Застройщиком от каждого дольщика или инвестора, над суммами затрат Застройщика по переданной строительной продукции.

Доходами от продажи готовой строительной продукции признаются суммы, которые Общество имеет право получить в соответствии с договором купли-продажи от Покупателя.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности, определенных исходя из цены, установленной договором между Обществом и покупателем.

Моментом признания выручки от продажи недвижимости в Обществе является дата акта приема-передачи

В составе прочих доходов Общества учитываются:

- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);
- прибыль, полученная организацией в результате совместной деятельности (по договору простого товарищества);
- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в т.ч. по договору дарения;
- поступления в возмещение причиненных организации убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- сумма дооценки активов;
- поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и тому подобного) - стоимость материальных ценностей, остающихся от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию активов, и т.п.;

#### **14. Признание расходов**

В себестоимость проданной продукции включаются расходы, связанные с изготовлением готовой продукции за исключением управленческих и коммерческих расходов.

В себестоимость проданных товаров включаются расходы, связанные с приобретением товаров за исключением управленческих и коммерческих расходов.

Управленческие расходы ежемесячно признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

В составе коммерческих расходов отражены расходы на доставку продукции покупателям, расходы на рекламу, премии покупателям за объем поставок, лицензионные платежи по использованию торговых марок и т.п. Коммерческие расходы признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

В составе прочих расходов учитываются:

- Отрицательные курсовые разницы
- Штрафы, пени, неустойки, уплаченные по хозяйственным договорам;
- Списание неистребованной дебиторской задолженности;
- Убытки прошлых лет – по мере выявления;
- Недостачи по итогам инвентаризации
- Остаточная стоимость списанных, проданных основных средств.
- Списание прочих активов
- Себестоимость проданных финансовых вложений
- Прочие расходы

### 15 Изменения в учетной политике Общества на 2021 год

Изменения в Учетную политику в отчетном году были внесены в связи вступлением в силу ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта отражаются Обществом перспективно.

## 3. Раскрытие существенных показателей

### 3.1. Основные средства

Стоимость основных средств Общества по состоянию на 31.12.2021г. составляет 16 140 934 тыс.руб., в том числе в составе доходных вложений в материальные ценности числятся следующие здания, сооружения с остаточной стоимостью 375 714 тыс.руб.

Материальные ценности, предоставленные во временное владение и пользование	Первоначальная стоимость (тыс.руб)
Внутриквартальные сети водоотведения блока 26.2	3 399
Внутриквартальные сети водоотведения блока 26.4	2 476
Внутриквартальные сети водоотведения блока 26.8	2 743
Внутриквартальные сети водоотведения Д200мм от КК11.2-6 до КК11.2-8, от КК11.2-1 до КК11.2-3 квартал	1 602
Внутриквартальные сети водоотведения Д200мм от КК11.4-3 до КК11.4-2	950
Внутриквартальные сети водоснабжения блока 26.2	1 819
Внутриквартальные сети водоснабжения блока 26.4	1 407
Внутриквартальные сети водоснабжения блока 26.8	3 018
Внутриквартальные сети теплоснабжения на участке от камер ТК-3/1, ТК-3/1-1 до наруж.стен 26.8	5 219
Внутриквартальные сети теплоснабжения на участке от камер ТК-3/3-1, ТК-3/4 до наруж.стен 26.2	5 660
Внутриквартальные сети теплоснабжения на участке от камеры ТК-3/3 до наружных стен 26.4	4 122
Водовод на уч-ке от камеры ВК26/1 до проект.камеры ВК23/2, до пр-го колодца с пожарным гидрантом ПГ-6	27 998
Водовод на участке от врезки "Подключение №1" до проектируемого колодца с пожарным гидрантом ПГ-6	21 584
Жилое помещение по адресу: г.Екатеринбург, ул.Павла Шаманова, д.13, кв. 15 (89 кв.м.)	3 735
Магистральная сеть водоотведения Ду400 от КК69 до КК77 - 2 этап строительства	13 885
Магистральная сеть теплоснабжения 2Ду400 от ТК3 до ТК2	49 296
Магистральная сеть теплоснабжения 2Ду600 от ТК-2/3 до ТК-1а	97 503
Магистральная сеть теплоснабжения 2Ду600 от УТ-23 до ТК-1а	61 661
Магистральная сеть теплоснабжения 2Ду800 от ТК-2 до ТК-2/3	27 884

Нежилое помещение на первом этаже по адресу: г. Екатеринбург, пр-кт Академика Сахарова 45, 350 кв.м	19 427
Нежилые помещения по адресу: г.Екатеринбург, ул.Рябинина, д.21:оф.№1-2 232.9	7 775
Нежилые помещения по адресу:г.Екатеринбург, ул.Рябинина, д.19,1 этаж - №№1-14, 116-121.Площадь-231,6	9 087
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/1 до ТК-3/1-4 (включительно)-9 этап строительства	2 947
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/1-4 до жилого дома 11.1-10 этап строительства	979
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/1-4 до ТК-3/1-5 (включительно)-11 этап строительства	3 775
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/1-5 до жилого дома 11.5-12 этап строительства	305
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/3 до ТК-3/3-11 (включительно)-1 этап строительства	3 975
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/3-11 до жилого дома 11.2-3 этап строительства	342
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/3-11 до жилого дома 11.3-2 этап строительства	949
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/3-11 до ТК-3/3-12 (включительно)-4 этап строительства	5 496
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/3-12 до жилого дома 11.7.2 - 6 этап строительства	379
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/3-12 до ТК-3/3-13 (включительно) - 7 этап строительства	2 954
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/3-13 до жилого дома 11.7.1 - 8 этап строительства	334
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/4 до ТК-3/4-1 (включительно)-14 этап строительства	3 921
Сети теплоснабжения квартала №11 от ТК-3/4-1 до жилого дома 11.4-15 этап строительства	1 197
Сети теплоснабжения от ТК-3/1-5 до жилого дома 11.6.2 - 13 этап строительства	2 141
Сети теплоснабжения от ТК-3/4-1 до ТК-3/4-2 (включительно) - 16 этап строительства	3 706
<b>Итого</b>	<b>405 654</b>

На балансе Общества в составе основных средств числятся полностью амортизированные основные средства на сумму 17 080 тыс.руб.

Общество по состоянию на 31.12.2021г. арендует недвижимое имущество – помещения в зданиях, которые расположены по следующим адресам:

- г.Москва, Шмитовский проезд, 39,2
- г.Екатеринбург, пр.Ленина, 5А

Арендуемые площади используются для осуществления основной деятельности Общества.

Общество арендует следующие земельные участки для производственных целей:

Кадастровый номер	Документ-основание
Зем.участок 66:41:0313005:1358	Договор №Т-237/1227 от 17.06.2020
Зем.участок 66:41:0313005:1360	Договор №Т-238/1227 от 17.06.2020
Зем.участок 66:41:0313005:1361	Договор №Т-239/1227 от 17.06.2020
Зем.участок 66:41:0313005:1378	Договор №Т-240/1227 от 17.06.2020
Зем. участок 66:41:0000000:181424	Договор №Т-228-1227 от 09.11.2021
Зем.участок 66:41:0000000:181425	Договор №Т-228-1227 от 09.11.2021
Зем. участок 66:41:0313010:415	Договор № 56993/20 от 01.10.2020
Зем.участок 66:41:0000000:105640	Договор №63059/21 от 03.09.2021
зем.участок 66:41:0404016:3560	соглашение об установлении сервитута №СС-10 от 02.04.2021
Зем.участок 66:41:0404016:3150	соглашение об установлении сервитута №СС-11 от 02.04.2021

ООО  
"Аналитика"

Кадастровый номер	Документ-основание
Зем.участок 66:41:0404016:3544	соглашение об установлении сервитута №СС-12 от 02.04.2021
Зем.участок 66:41:0404016:3142	Договор №60427/21 от 01.04.2021
Зем.участок 66:41:0404016:3146	Договор №60586/21 от 01.04.2021
Зем.участок 66:41:0000000:111138	Договор №61495/21 от 01.06.2021
Зем.участок 66:41:0404901:22	соглашение об установлении сервитута №120 от 24.05.2021
Зем.участок 66:41:0313010:6090	соглашение об установлении сервитута №121 от 24.05.2021
Зем.участок 66:41:0404901:1	соглашение об установлении сервитута №134 от 22.10.2021
Зем.участок 66:41:0404019:72	соглашение об установлении сервитута №137 от 26.10.2021
Зем.участок 66:41:0313010:11353	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:1 1364	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:11367	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:11325	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:11328	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:11330	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:11332	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:11336	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:11338	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:11341	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:11344	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:11345	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:11346	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:11348	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:11349	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:13844	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:11352	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:11354	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:11356	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:11357	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:11358	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:11359	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:11361	Договор №55507/20 от 29.07.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15757	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15823	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 130 10: 15834	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 130 10: 15845	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66 :41:03 130 10: 15856	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 130 10: 15867	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66 :4 1:03 130 10: 15876	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 130 10: 158 87	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 130 10: 15898	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 130 10: 15758	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15769	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 130 10: 15780	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15791	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 13010: 15802	Договор №58639/20 от 25.12.2020

ООО  
"Аналитика"

Кадастровый номер	Документ-основание
Зем.участок 66:41:0313010: 15813	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66 :4 1:03 13010: 15819	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15820	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15821	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15822	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15824	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03,2010:15825	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15826	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15827	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15828	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15829	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15830	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15831	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15832	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15833	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15835	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 13010:15 838	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15 839	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 13010:15840	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66 :41:03 13010: 15 841	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0i313010:15842	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010: 15843	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010: 15844	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010: 15846	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 13010: 15847	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 13010:15848	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 13010: 15849	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 13010:15850	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 13010: 15851	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15852	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010: 15853	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010: 15854	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 13010:15855	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010: 15857	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03130 10: 15858	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 130 10: 15859	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 130 10:15860	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 130 10:15861	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 130 10: 15862	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 130 10:15863	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 130 10: 15864	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41 :034010: 15865	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41 :03130 10: 15866	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03130 10: 15868	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0000000:188267	Договор №58639/20 от 25.12.2020

ООО  
"Аналитика"

Кадастровый номер	Документ-основание
Зем.участок 66:41:000000:188268	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41 :03 130 10:15869	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41 :03130 10: 15870	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15871	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41 :03130 10: 15872	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66 :41 :03130 10:15873	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 13010: 15 836	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 13010:15 837	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15877	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15878	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15879	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15880	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41 :0 13010:15881	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15882	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15883	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15884	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15885	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15886	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15888	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15889	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15890	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15891	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15892	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15893	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15894	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15895	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 13010:15896	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15897	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15899	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15900	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15901	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15902	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15903	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41 :031В010: 15904	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15905	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15906	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15907	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15908	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15759	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15760	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15761	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15762	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15763	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:03 13010: 15874	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15875	Договор №58639/20 от 25.12.2020

ООО  
"Аналитика"



Кадастровый номер	Документ-основание
Зем.участок 66:41:0313010:15814	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15815	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15816	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15817	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:15818	Договор №58639/20 от 25.12.2020
Зем.участок 66:41:0313010:14388	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010:14399	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010:14410	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010:14421	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010:14432	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010:14443	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010:14454	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010:14464	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010:14465	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010:14389	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010:14390	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010:14391	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010:14392	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14393	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14394	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14395	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14396	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14400	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14401	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14402	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14403	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410130310:14404	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410130310:14405	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410130310:14406	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410130310:14407	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410130310:14408	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14409	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14411	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14412	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010:14413	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:4103 13010: 14414	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14415	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14416	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14417	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14418	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14419	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010:14420	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14422	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14424	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14425	Договор б/н от 15.01.2021



Кадастровый номер	Документ-основание
Зем.участок 66:410313010: 14426	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14427	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14428	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14429	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14430	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14431	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14433	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14434	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14435	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14436	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14439	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14440	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14441	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:4103 13010: 14442	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14444	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14445	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14446	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:4103 13010: 14447	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:4103 13010: 14448	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:41:0313010:15212	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:41:0313010:15213	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:41:0313010:15214	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:41:0313010:15215	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:41:0313010:15216	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:41:0313010:15217	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14450	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14451	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14452	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14453	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:4103 13010: 14455	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14456	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14457	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14458	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14459	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14460	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14461	Договор б/н от 15.01.2021
Зем.участок 66:410313010: 14462	Договор б/н от 15.01.2021

Общество арендует транспортные средства:

- Автомобиль Mercedes Benz S500 4MATIC
- Автомобиль Mercedes Benz S560 4MATIC
- Автомобиль KIA Sportage VIN XWEPH81ADM0062885
- Автомобиль Mercedes Benz GLS 350D 4MATIC (A367TB777)

ООО  
"Аналитика"

Арендванные объекты основных средств отражены на забалансовом счете «Арендванные основные средства».

В 2021 году в соответствии с учетной политикой Общества проведена переоценка группы основных средств. Произведена переоценка рыночной стоимости земельных участков АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое». Переоценка проведена оценщиком ООО «Областной центр экспертиз» по договору от 22.11.2021г. №103. Рыночная стоимость земельных участков с учетом переоценки составляет 13 613 025 тыс.руб. (Тринадцать миллиардов шестьсот тринадцать миллионов двадцать пять тысяч рублей). Уценка участков по результатам переоценки 2021 года составила 1 011 405 тыс.руб., дооценка 1 454 877 тыс.руб.

### 3.2 Финансовые вложения

#### 3.2.1 Долгосрочные финансовые вложения

##### (а) Вложения в уставные (складочные) капиталы дочерних обществ (тыс.руб)

Наименование и организационно-правовая форма объекта финансовых вложений	31.12.2021	31.12.2020
КВАРТАЛ-26 СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО	2 005	2 005
КВАРТАЛ-9 СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО	611 199	611 199
ЛИДЕР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО	95 393	95 393
Гарант ЗАО	10	10
ТЕХНОПАРК АКАДЕМИЧЕСКИЙ ООО	10	10
Управляющая компания "Академический" ЗАО	3 544	3 544
Уральская компания развития ООО	1 491 000	1 491 000
<b>(б) Вложения в паевые фонды</b>		
УралИнвест ЗПИФ	1 660 406	1 660 406
<b>Итого</b>	<b>3 863 567</b>	<b>3 863 567</b>

Общество в 2021 году не приобретало дополнительных инвестиционных паев и не осуществляло вложения в уставные капиталы других организаций.

Общество имеет финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость. В соответствии с п.21 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» такие финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости. Общество проводит проверку на обесценение финансовых вложений и оценку платежеспособности дочернего общества на основании данных его бухгалтерской отчетности. В некоторых дочерних обществах наблюдается снижение стоимости чистых активов. Однако снижение стоимости чистых активов (при том, что их величина остается положительной) не свидетельствует о недостаточности у общества активов для погашения собственных обязательств. Оборотные активы Общества превышают краткосрочные обязательства, поэтому оценочное обязательство в учете организации не признается (п.7 ПБУ 8/2010).

По результатам проверки на обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря отчетного года по некоторым финансовым вложениям ранее созданные резервы под обесценение подлежат корректировке.

Сравнительная таблица резервов под обесценение финансовых вложений



66

тыс.руб

Резервы под обесценение финансовых вложений	2021 год	2020 год
Резерв под обесценение доли в УК Уральская компания развития ООО	1 164 885	1 184 976
Резерв под обесценение доли в УК ЛИДЕР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО	19 068	
Резерв под обесценение доли в УК КВАРТАЛ-26 СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО	621	
<b>Итого</b>	<b>1 184 574</b>	<b>1 184 976</b>

### (б) Другие финансовые вложения

#### Займы выданные долгосрочные

Предоставленные займы, срок погашения которых более 12 мес. после отчетной даты, отражены по строке 1170 баланса и составляют 1 334 625 тыс.руб.

#### 3.3 Запасы

В статью «Запасы» по строке 1210 бухгалтерского баланса включена стоимость материально-производственных запасов, продукции собственного производства и товаров для перепродажи.

Дополнительная информация о наличии и движении материально-производственных запасов в разрезе групп и видов представлена в разделе 4 «Запасы» табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности.

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)

Материально-производственные запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение. Запасы, как приобретенные (полученные) от других организаций, учитываются по фактической себестоимости, в которую включаются и курсовые разницы, расходы на хранение и доставку и другие расходы, произведенные до принятия запасов к бухгалтерскому учету.

Учет вложений (расходов) в строительство объектов, которые не предназначены для использования Обществом в качестве объектов основных средств (расходов на строительство), т.е. вложений, не являющихся по сути внеоборотными активами, Общество в силу специфики программного обеспечения осуществляет на отдельных субсчетах 2-го порядка субсчета 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» по каждому объекту обособленно. При этом указанные расходы квалифицируются как вложения в оборотные активы. В бухгалтерском балансе такие расходы учитываются по строке 1210 в составе Запасов. По состоянию на 31.12.2021г. в составе запасов по такому активу отражено 4 106 498 тыс.руб. В пояснениях к балансу данный показатель включен в Раздел 2 подраздел 2.2. «Незавершенные капитальные вложения».

ООО  
"Аналитика"

### 3.4 Дебиторская задолженность

Информация по раскрытию дебиторской задолженности приведена в разделе 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Суммы поступившей дебиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления», «погашено» и «списание на финансовый результат» раздела 5.1 пояснений представлена в развернутом виде, независимо от того, что поступившая дебиторская задолженность погашена в одном отчетном периоде.

Дебиторская задолженность в размере 17 435 тыс.руб., списанная на финансовые результаты Общества, отражена на забалансовом счете «Списанная в убыток дебиторская задолженность неплатежеспособных дебиторов» и отслеживается для целей оперативного учета в течение 5 лет с момента списания.

### 3.5 Денежные средства и денежные эквиваленты

#### Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Наименование показателя	Тыс.руб.	
	31.12.2021	31.12.2020
Средства в кассе		
Средства на расчетных счетах	910 977	734 029
Средства на депозитных счетах		
Средства на специальных счетах в банках	1 109	1 050
<b>Итого денежные средства</b>	<b>912 087</b>	<b>735 079</b>

Величина денежных потоков, необходимых для поддержания существующего объема операций деятельности Общества, показана в составе текущих операций.

### 3.6 Капитал и резервы

#### Добавочный капитал

В составе добавочного капитала по строке 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)» бухгалтерского баланса Общество отражает вклад участников в имущество Общества.

Наименование статей добавочного капитала	Тыс.руб.	
	31.12.2021	31.12.2020
Прирост стоимости основных средств	3 732 652	3 833 387
Вклад в имущество Общества	140 000	140 000
<b>ИТОГО</b>	<b>3 872 652</b>	<b>3 973 387</b>

### 3.7 Займы полученные

#### Сведения о полученных Обществом кредитах и займах

тыс.руб

Контрагент	Договор	Срок погашения	Сумма начисленных процентов	Сумма задолженности на 31.12.2021		Сумма заемных средств, недополученная по сравнению с условиями договора, по состоянию на 31.12.2021
				По основному долгу	По процентам	
МЕТКОМБАНК ПАО	Договор кредитный №5618003-В от 22.06.2009г.	01.04.2025	28 570	259 725	7 201	0
ЭКОНОМБАНК АО	Договор № 5618002-В от 01.07.2009	01.04.2025	36 446	331 329	9 186	0
ПАО Сбербанк (КПП 773601001)	Договор НКЛ № 80404 от 09.07.2020	07.07.2023	213	243 341	1	247 164
ПАО Сбербанк (КПП 773601001)	Договор НКЛ № 80431 от 18.03.2021	18.03.2024	13806	3152088	13806	2 353 021
ПАО Сбербанк (КПП 773601001)	Договор НКЛ № 80457 от 30.09.2021	30.12.2023	1055	644467	1055	1 980 789
ПАО Сбербанк (КПП 773601001)	Договор НКЛ № 80458 от 15.10.2021	15.04.2024	428	194500	428	4 092 971
ПАО Сбербанк (КПП 773601001)	Договор НКЛ № 80459 от 15.10.2021	15.01.2024	943	238683	943	617 235
ПАО Сбербанк (КПП 773601001)	Договор НКЛ № 80460 от 15.10.2021	15.10.2023	836	305970	836	4 102 854
итого			82 298	5 370 103	33 456	13 394 035

Недополученная сумма кредитов по сравнению с условиями договора 13 394 035 тыс.руб.

Общая сумма задолженности с учетом неоплаченных процентов перед займодавцем на 31.12.2021г. составляет 5 403 560 тыс. руб., в том числе краткосрочная – 61 473 тыс.руб.

### 3.8. Кредиторская задолженность

Дополнительная информация о кредиторской задолженности приведена в разделе 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках. Суммы поступившей кредиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления», «погашено» и «списание на финансовый результат» раздела 5.3 пояснений представлены в развернутом виде по всем поступлениям и погашением, независимо от того, что поступившая кредиторская задолженность погашена в одном отчетном периоде.

Кредиторская задолженность Общества по налогам и сборам на 31.12.2021г. включает:

НДФЛ – 2 187 тыс.руб.  
налог на прибыль – отсутствует  
земельный налог – 27 588 тыс.руб.  
налог на имущество – 4 294 тыс. руб.  
расчеты по социальному страхованию – 4 972 тыс.руб.  
транспортный налог – 114 тыс.руб.

### 3.9 Налоги

#### 3.9.1 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.

#### 3.9.2 Налог на прибыль организации

Налогооблагаемая база по налогу на прибыль по итогам 2021г. составила 283 627 тыс.руб., текущий налог на прибыль за 2021 год начислен и отражен в декларации по налогу на прибыль в размере 56 725 тыс. руб.

#### 3.9.3 Прочие налоги и сборы, начисленные за отчетный период (тыс.руб)

Прочие налоги	2021
налог на имущество	12 820
НДФЛ	60 697
страховые взносы	82 644
транспортный налог	114
земельный налог	102 784
<b>ИТОГО</b>	<b>259 059</b>

### 3.10. Выручка от продаж. Себестоимость продаж

С 1 января по 31 декабря 2021 года АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое» осуществляет деятельность, связанную с подготовкой к продаже и продажей объектов недвижимости, с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", со сдачей в аренду помещений и др. объектов недвижимости.

Выручка по видам деятельности за 2021 год в сопоставлении с предыдущим периодом (стр.2110 Отчета о финансовых результатах - Форма №2)

тыс.руб

ООО  
"Аналитика"

25

Выручка по деятельности с основной системой налогообложения	2021	2020
Услуги Застройщика по организации строительства	1 355 393	1 372 230
Аренда жилой недвижимости	120	115
Аренда земельных участков	43 410	16 817
Аренда прочего имущества	37 305	32 072
Вознаграждение агента	31	41
Выручка от прочей деятельности		98 100
Реализация жилой недвижимости	2 743 639	4 094 447
Реализация коммерческой недвижимости	650 289	301 706
Реализация объектов инфраструктуры		12 912
Реализация паркингов (машиномест)	282 071	130 058
Услуги управления	19 088	558
Реализация покупных товаров	52 975	
<b>Итого</b>	<b>5 184 321</b>	<b>6 059 055</b>

Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения	2021 год тыс.руб.	2020 год тыс.руб.
Аренда жилой недвижимости	345	279
Аренда земельных участков	955	933
Аренда прочего имущества	31 393	18 156
Выручка от прочей деятельности		32 277
Реализация жилой недвижимости	1 772 929	2 857 424
Реализация коммерческой недвижимости	371 129	147 499
Реализация объектов инфраструктуры		12 912
Реализация паркингов (машиномест)	1 320 522	314 619
Реализация покупных товаров	52 975	
<b>Итого</b>	<b>3 550 248</b>	<b>3 384 098</b>

АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое» также поясняет, что под влиянием событий и/или обстоятельств период завершения продажи, а именно, регистрация права собственности на приобретенное покупателем недвижимое имущество (квартира, коммерческая недвижимость, парковочные места) могут не совпадать с датой Акта приема-передачи недвижимого имущества. С точки зрения рациональности ведения учета АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое» отражает факт реализации по таким сделкам по дате подписания Акта приема-передачи площадей приобретателю, а не по требованиям ПБУ 9/99 «Доходы организации» с момента перехода права собственности по сделке. АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое» поясняет, что, причины задержки регистрации перехода права собственности, являются событиями и/или обстоятельствами, контролируруемыми, так как стандартный договор с приобретателями недвижимости содержит обязательное условие о выдаче продавцу доверенности на оформление права собственности

ООО  
"Аналитика"

на предмет сделки, так как реализуемое недвижимое имущество находится в залоге у Сбербанка, и дата подачи документов на регистрацию права собственности известна АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое», а сами действия по подаче документов для регистрации осуществляются сотрудниками АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое». Контроль над активом и риски утраты актива с момента передачи его покупателю действительно переходят к покупателю. В соответствии с п. п. 7.2, 7.2.1, 7.2.2 Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России (одобрена Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине России, Президентским советом ИПБ России 29.12.1997) к активам относят хозяйственные средства, контроль над которыми организация получила в результате свершившихся фактов ее хозяйственной деятельности и которые должны принести ей экономические выгоды в будущем, то есть обладают потенциальной возможностью прямо или косвенно способствовать притоку денежных средств в организацию. При этом материально-вещественная форма объекта и юридические условия его использования не являются существенными критериями отнесения его к активам.

Таким образом, АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое» понимает, что не всякое имущество экономического субъекта может быть квалифицировано как актив. Для этого оно должно быть способным принести данному субъекту экономические выгоды в результате использования в процессе производства, обмена на другой актив, передачи с целью погашения обязательства, распределения между собственниками. В то же время к активам могут быть отнесены объекты, не принадлежащие экономическому субъекту на праве собственности, то есть не являющиеся его имуществом. Это возможно, если экономический субъект осуществляет контроль над самим объектом и имеет право на получение экономических выгод от него.

В то же время, исходя из состоявшихся фактов хозяйственной жизни, в результате подписания актов приема-передачи недвижимого имущества, Общество утрачивает контроль над этим активом, а обстоятельства, связанные с регистрацией недвижимого имущества, не зависят от Общества и не контролируются им.

Поскольку нормы ПБУ 9/99 еще не сближены с нормами стандарта МСФО по выручке, то есть не состоялся переход от концепции «права собственности» к концепции контроля над активом, имеет место отступление со стороны организации от требований действующего нормативного акта по бухгалтерскому учету. Под влиянием событий или обстоятельств период завершения продажи (регистрация права собственности на приобретенное покупателем недвижимое имущество) не совпадает с датой акта приема-передачи недвижимого имущества, причиной задержки являются события или обстоятельства, не контролируемые предприятием. Принимая во внимание это обстоятельство, а также в связи с тем, что нормы п.12 ПБУ 9/99 не в полной мере соответствуют п.п. 7.2, 7.2.1, 7.2.2 Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России, Общество регистрирует выручку и расходы от сделок по реализации квартир, нежилых помещений и площадей паркингов в соответствии с датой акта приема-передачи такого имущества, отступая от правил РСБУ. Таким образом, в Отчете о финансовых результатах (Форма 2) отражены показатели от реализации недвижимого имущества:

величина выручки	5 184 321 тыс.руб.
себестоимость	3 550 248 тыс.руб.
финансовый результат (прибыль)	1 634 073 тыс.руб.,

в том числе Показатели реализации имущества, доходы и расходы от которого признаны на дату подписания акта приема-передачи и отражены в отчетности за 2021 год, но право собственности на которое перешло к покупателю в период после отчетной даты составили:

величина выручки	442 775 тыс.руб.
себестоимость	282 904 тыс.руб.
финансовый результат (прибыль)	159 871 тыс.руб.



### 3.11 Расходы по обычным видам деятельности

Вид расхода по обычным видам деятельности	2021 год (тыс.руб)	2020 год (тыс.руб)
Амортизация коммерческих рекламных объектов	957	1 293
Расходы по рекламе	141 504	194 576
Лицензионные платежи за право пользования торговой маркой	268 032	308 274
Расходы по привлечению клиентов	57 477	36 328
З/плата и страховые взносы коммерческих отделов	81 350	84 205
Иные коммерческие расходы	49 479	39 175
<b>ИТОГО по строке 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах</b>	<b>598 799</b>	<b>663 851</b>
Вид расхода по обычным видам деятельности	2021 год (тыс.руб)	2020 год (тыс.руб)
З/плата и страховые взносы	321 952	293 571
Аренда зданий, помещений, иного имущества	38 218	22 833
Амортизация	8 340	6 671
Прочие профессиональные услуги	148 475	157 315
Иные управленческие услуги	212 233	174 718
<b>ИТОГО по строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах</b>	<b>729 218</b>	<b>655 108</b>

### 3.12 Прочие доходы и прочие расходы

Прочие доходы	2021 год тыс.руб	2020 год тыс.руб
Доходы (расходы) от переоценки ОС	87 180	67 873
Доходы (расходы) от участия в других организациях	5 519	5 376
Доходы от списания кредиторской задолженности	40 320	6
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	1 139	
Курсовые разницы	99	
Прибыль/убыток прошлых лет, выявленные в тек.пер.	2 843	9 749
Процентные платежи по займам	91 013	148 739
Процентные поступления на остаток по р/сч	19 656	25 383
Прочие внереализационные доходы (расходы)	604	123
Прочие компенсации, возмещения, исполнение прочих обязательств	388	9 836
Реализация ОС	12 741	105 758
Реализация прочего имущества	2 667	2 800
Резерв под обесценение финансовых вложений	20 091	178 103
Судебные расходы	83 164	4 416
Услуги регистраторов		95
Уступка прав требования		108 910

Штрафы и пени по договорам	2 647	9 069
<b>Итого</b>	<b>370 071</b>	<b>676 236</b>
<b>Прочие расходы</b>	<b>2021 год тыс.руб</b>	<b>2020 год тыс.руб</b>
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	804	33 022
Благотворительная помощь	64 838	39 650
Госпошлина, прочие налоги и сборы	20 872	28 237
Дополнительные расходы на организацию и содержание долга	1 306	1 744
Дополнительные расходы по займам (кредитам)	17 705	16 923
Доходы (расходы) от переоценки ОС	803 368	856 650
Исполнение прочих обязательств	17 446	927
Комиссии банков	45 810	30 080
Курсовые разницы	99	
Культурно-массовые мероприятия, корпоративные вечера и пр.	9 303	6 207
Земельный налог	102 784	75 190
Налог на имущество	12 820	9 959
НДС за счет собственных средств	1 269	4 758
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	73	114
Прибыль/убыток прошлых лет, выявленные в тек.пер.	1 299	5 414
Процентные платежи по кредитам	114 751	149 332
Прочие внереализационные доходы (расходы)	4 501	5 648
Прочие компенсации, возмещения	7 392	5 544
Продажа доли в уставном капитале		1 615
Расходы на обязательное отчисление в ФЗД		20 764
Расходы от списания дебиторской задолженности по истечении срока исковой давности	17 435	296
Реализация ОС	6 761	95 325
Реализация прочего имущества	2 667	2 800
Резерв под обесценение финансовых вложений	19 689	147 030
Списание выделенного НДС на прочие расходы	521	193
Списание имущества	1 235 171	448 344
Судебные расходы	7 226	4 457
Услуги регистраторов	119	88
Уступка прав требования		92 292
Штрафы и пени по договорам		2 906
Штрафы по налогам и сборам, админ.наруш.	940	
Финансовая помощь учредителя (вклад в имущ.дочернего общ-ва)	4 424 798	
<b>Итого</b>	<b>6 941 767</b>	<b>2 085 509</b>

### 3.13 Связанные стороны

#### **Займы, предоставленные связанным сторонам.**

В отчетном году Общество предоставляло займы связанным сторонам. Займы предоставлялись на обычных коммерческих условиях.

Информация по займам выданным связанным сторонам:

Наименование	2021 год (тыс.руб.)
<b>КВАРТАЛ-26 СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО</b>	
Задолженность на 1 января 2021 года	157
%% на 1 января 2021 года	43
Выдано	
Начислено процентов по займам	2
Возвращено с учетом начисленных процентов	201
Задолженность на 31 декабря 2021 года	0
%% на 31 декабря 2021 года	0
<b>ЛИДЕР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО</b>	
Задолженность на 1 января 2021 года	0
%% на 1 января 2021 года	0
Выдано	500
Начислено процентов по займам	4
Возвращено с учетом начисленных процентов	504
Задолженность на 31 декабря 2021 года	0
%% на 31 декабря 2021 года	0
<b>КВАРТАЛ-9 СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО</b>	
Задолженность на 1 января 2021 года	568 789
%% на 1 января 2021 года	34 500
Выдано	0
Начислено процентов по займам	11 279
Возвращено с учетом начисленных процентов	440 156
Задолженность на 31 декабря 2021 года	155 135
%% на 31 декабря 2021 года	19 277

ООО  
"Аналитика" 30

<b>ТЕХНОПАРК АКАДЕМИЧЕСКИЙ ООО</b>	
Задолженность на 1 января 2021 года	7 850
%% на 1 января 2021 года	1292
Выдано	50
Начислено процентов по займам	70
Возвращено с учетом начисленных процентов	9 263
Задолженность на 31 декабря 2021 года	0
%% на 31 декабря 2021 года	0
<b>Уральская компания развития ООО</b>	
Задолженность на 1 января 2021 года	123 899
%% на 1 января 2021 года	50 220
Выдано	1 055 591
Начислено процентов по займам	17 171
Возвращено с учетом начисленных процентов	
Задолженность на 31 декабря 2021 года	1 179 490
%% на 31 декабря 2021 года	67 391
<b>Регион Строй Инвест ООО</b>	
Задолженность на 1 января 2021 года	1 344 455
%% на 1 января 2021 года	443 387
Выдано	1 000 000
Начислено процентов по займам	40 419
Возвращено с учетом начисленных процентов	2 170 284
Задолженность на 31 декабря 2021 года	655 000
%% на 31 декабря 2021 года	2 976

**Займы, полученные у связанных сторон.**

В отчетном году Общество не получало займы у связанных сторон.

**Вознаграждения и займы членам совета директоров**

В 2021 году денежные вознаграждения членам Совета директоров за выполнение функций членом совета директоров выплачены в сумме 85 360 тыс. руб. Займы членам Совета Директоров не предоставлялись.

3.14 Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

### Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах приведена в разделе 7 табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Суммы по графе 4 «Признано» включают величину созданных оценочных обязательств – 35 547 тыс. руб.

В соответствии с ПБУ 8/2010 и Учетной политикой Общество создает оценочное обязательство.

По состоянию на 31.12.2021г. оценочные обязательства созданы в размере 44 306 тыс. руб.

Резервы предстоящих расходов прочие	Сумма тыс.руб
Оценочное обязательство по оплате отпусков, в том числе;	44 306
оценочные обязательства по вознаграждениям	36 796
оценочные обязательства по страховым взносам	7 510

### Условные обязательства

Общество является ответчиком в ряде арбитражных процессов.

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям.

Руководство Общества не исключает, что по поводу каких-то операций, произведенных в отчетном и предшествующие периоды, в будущем возможны споры с контролирующими органами, которые могут привести к изменениям результатов хозяйственной деятельности. В соответствии с пунктом 28 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» подробная информация о таких операциях в бухгалтерской отчетности не раскрывается.

Хозяйственная практика в Российской Федерации свидетельствует о том, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и, возможно, что будут оспорены операции и деятельность, которые ранее не оспаривались. Как следствие, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению Руководства Общества, по состоянию на 31.12.2021 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового законодательства будет стабильным.

Стоимость чистых активов Общества на 31 декабря 2021г. составляет 19 452 962 тыс.руб.

Пояснения по структуре статей баланса и показателей финансово-хозяйственной деятельности прилагаются.

### 3.15. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не планирует прекращать деятельность, реорганизацию, продажу имущественного комплекса (предприятия) или его части, а также отказываться от продолжения части деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты и далее. Общество и дальше намерено проводить работу по оптимизации своих расходов и увеличению доходной части, что позволяет планировать получение положительного результата по текущей деятельности в последующих налоговых периодах.

В планах Общества окончание застройки Кварталов 1 очереди строительства Академического и начало строительства объектов 2 очереди застройки. Общество планирует построить и осуществить ввод объектов в следующих объемах:

Ввод, кв.м.	ед.изм.	2021г.	2022г.	2023г.	ИТОГО 2021-2023 гг
<b>ИТОГО:</b>	-	<b>168 983</b>	<b>213 623</b>	<b>213 422</b>	<b>596 028</b>
жилье	кв.м.	155 262	183 594	188 460	527 316
нежилье	кв.м.	7 132	14 855	10 336	32 323
паркинги	кв.м.	6 589	15 174	14 626	36 389
паркинги	м/м	383	889	869	2 141

Запланированная программа строительства объектов позволит осуществить получение выручки от реализации объектов строительства в объеме, превышающем понесенные Обществом расходы на строительство, и получить прибыль.

### 3.16 Прочее

В марте 2020 года в Российской Федерации, а также в других странах, вступили в силу ограничения, связанные с распространением COVID-19 (пандемия коронавируса), которые привели к значительному снижению темпов экономического роста в стране и в мире. На мировых рынках наблюдается значительная нестабильность, резкое снижение цен на нефть и фондовых индексов, а также обесценение российского рубля. Невозможно предвидеть, как данная ситуация может развиваться в будущем, и это создает неопределенность развития экономики. Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию.

В настоящее время Общество не испытывает финансовых затруднений, события, связанные с распространением COVID-19, не оказывают влияние на Общество: указанная ситуация связана, как с глобальной антикризисной поддержкой государства строительной отрасли в виде льготной ставки по ипотечным кредитам, так и с расширением форматов продаж, реализованным в Обществе для упрощения заключения сделок вне зависимости от наличия или отсутствия локдауна на территории РФ.

### 3.17. Базовый убыток на акцию

Базовый убыток на акцию составил 8 руб.

### 3.19. События после отчетной даты

После окончания 2021 финансового года в результате произошедших внешнеполитических событий в феврале-марте 2022 года, объявлен новый ряд экономических санкции в целом в отношении Российской Федерации.

Данное событие привело к увеличению экономической и геополитической неопределенности, в том числе к увеличению волатильности на рынках капитала, значительному падению курса российского рубля, повышению ключевой ставки Центральным Банком Российской Федерации с 28 февраля 2022 года до 20%.

Руководство Общества считает, что данные события являются некорректирующими событиями после отчетной даты. В сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут повлиять на текущие условия, в каких

функционирует Общество, руководство не имеет возможности. Данные обстоятельства, по мнению руководства, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Однако данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства.

В настоящее время руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации и будет предпринимать все необходимые и возможные меры для смягчения последствий, возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

Генеральный директор

14.03.2022г.



С.Н.Ланцов

*[Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page]*

Всего пронумеровано,  
прошнуровано, скреплено

мастичной печатью 79 листов

Директор ООО "Аналитика"

Андреева В.В.



*[Handwritten signature]*