

Аудитор: ПКАТ «Авдеев и К»  
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО  
АУДИТОРА

подготовленное в отношении  
бухгалтерской отчетности  
составленной

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ»**

за год, заканчивающийся 31 декабря 2020 года

Калининград  
19.4.2021

**Участнику ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ»**

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ» (ОГРН: 1023900781300. Юридический адрес: 236010. Калининградская область, г. Калининград, ул. Красносельская, д. 45/51), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ» по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

**Основание для выражения мнения**

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

**Ответственность руководства 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



## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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.

### **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:

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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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 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.

**Управляющий делами  
ПКАТ «АВДЕЕВ и К°»**

**Авдеев Юрий Борисович**

(Руководитель задания по аудиту,  
ОРНЗ: 21706029685)



**Ю.Б. Авдеев**

**Сведения об аудитор:** Полное консультационно-аудиторское товарищество «АВДЕЕВ и К°» Сокращенное наименование: ПКАТ «АВДЕЕВ и К°». ОГРН: 1023900587347. ИНН: 3904019233. Место нахождения: 236010, г. Калининград, ул. Марата, 2. ПКАТ «АВДЕЕВ и К°» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) регистрационный номер записи (ОРНЗ) 11606055401 от 11 ноября 2016г.

**«19» апреля 2021 года**



**Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2020 г.**

Коды		
0710001		
31	03	2021
56118274		
3905041344		
71.11		
12300		16
384		

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ" по ОКПО \_\_\_\_\_  
идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_  
код экономической \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_  
деятельности Деятельность в области архитектуры ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
организационно-правовая форма / форма собственности Общества с \_\_\_\_\_  
ограниченной ответственностью/Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ \_\_\_\_\_  
местонахождение (адрес) 236010, Калининградская обл, Калининград г, Красносельская \_\_\_\_\_  
п. д 45/51 \_\_\_\_\_

бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) \_\_\_\_\_

индивидуального аудитора ПОЛНОЕ КОНСУЛЬТАЦИОННО-АУДИТОРСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО "АВДЕЕВ И \_\_\_\_\_

ОМПАНИЯ" \_\_\_\_\_

идентификационный номер налогоплательщика _____	ИНН _____	3904019233
идентификационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____	ОГРН/ _____	
основной государственный регистрационный номер _____	ОГРНИП _____	1023900587347
идентификационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____		

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2020 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2019 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2018 г. <sup>5</sup>
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	83
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		-	-	83
	Приобретение нематериальных активов		-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	143 199	31 583	64 485
	в том числе:				
	Основные средства в организации		27 362	31 583	32 902
	Строительство объектов основных средств		-	-	394
	Стоимость капитальных вложений в объект незавершенного строительства по договорам долевого участия		115 837	-	31 189
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>143 199</b>	<b>31 583</b>	<b>64 568</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	8 038	116 308	1 755
	в том числе:				
	Материалы		8 038	30 025	1 755
	Затраты в незавершенном производстве		-	86 283	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	88 612	116 908	204 498
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 986	562	433
	Расчеты с покупателями и заказчиками		434	1 105	949
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		85 175	114 885	203 116

Расчеты с подотчетными лицами		-	-	-
Расчеты по налогам и сборам		4	356	-
Расчеты с персоналом по оплате труда		13	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 913	30	10
в том числе:				
Касса организации		-	-	-
Расчетные счета		4 913	30	10
Валютные счета		-	-	-
Прочие оборотные активы	1260	-	-	659
в том числе:				
Векселя полученные		-	-	659
Итого по разделу II	1200	101 563	233 246	206 922
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>244 762</b>	<b>264 829</b>	<b>271 490</b>



Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2020 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2019 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2018 г. <sup>5</sup>
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ <sup>6</sup></b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	20	20	20
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( - ) <sup>7</sup>	( - )	( - )
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	126 267	92 819	109 456
	Итого по разделу III	1300	126 287	92 839	109 476
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	100 000	141 060	120 298
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты и займы		100 000	141 060	120 298
	Кредиторская задолженность	1520	18 475	30 930	41 716
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		10 905	30 800	36 656
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам		7 570	130	5 059
	Расчеты с подотчетными лицами		-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	-	1
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	в том числе:				
	денежные средства, полученные от участников долевого строительства (средства целевого финансирования)		-	-	-
	Итого по разделу V	1500	118 475	171 990	162 014
	<b>БАЛАНС</b>	1700	244 762	264 829	271 490



И. Кач А.Г.  
(расшифровка подписи)

<sup>1</sup> Указывается номер соответствующего пояснения.

<sup>2</sup> В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказом государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.

<sup>3</sup> Указывается отчетная дата отчетного периода.

<sup>4</sup> Указывается предыдущий год.

<sup>5</sup> Указывается год, предшествующий предыдущему.

<sup>6</sup> Некоммерческая организация именуется указанный раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)", "Собственные акции, выкупленные у акционеров", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).

<sup>7</sup> Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

**Отчет о финансовых результатах**

за 2020 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ"	по ОКПО	56118274
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3905041344
Ид экономической деятельности Деятельность в области архитектуры	по ОКВЭД 2	71.11
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300   16
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКЕИ	384
Дата (число, месяц, год)	31   03   2021	
Форма по ОКУД	0710002	
Коды		

Показатели <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2020 г. <sup>3</sup>	За 2019 г. <sup>4</sup>
	Выручка <sup>5</sup>	2110	69 224	3 675
	Себестоимость продаж	2120	( 4 981 )	( 4 558 )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	64 243	(883)
	Коммерческие расходы	2210	( 20 593 )	( 16 826 )
	Управленческие расходы	2220	( 633 )	( 493 )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	43 017	(18 202)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	( - )	( 282 )
	Прочие доходы	2340	1 115	3 720
	Прочие расходы	2350	( 2 146 )	( 1 637 )
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	41 986	(16 401)
	Налог на прибыль	2410	(8 544)	(229)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	( 8 544 )	( 229 )
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	6	(7)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	33 448	(16 637)



Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2020 г. <sup>3</sup>	За 2019 г. <sup>4</sup>
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода <sup>6</sup>	2500	33 448	(16 637)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Исполнитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Иван А.Г.  
(расшифровка подписи)



21 марта 2021 г.

Примечания

<sup>1</sup> Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

<sup>2</sup> В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказом в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться в отчете о прибылях и убытках общей суммой с раскрытием в пояснениях к отчету о прибылях и убытках, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.

<sup>3</sup> Указывается отчетный период.

<sup>4</sup> Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

<sup>5</sup> Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.

<sup>6</sup> Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

Приказом № 3  
и Приказу Министра финансов  
Российской Федерации  
от 02.07.2010 № 66н  
(в ред. Приказа Минфина России  
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,  
от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

**Отчет об изменениях капитала**  
за 2020 г.

Коды	0710004
31	05
56118274	
3905041344	
71.11	
12300	16
384	

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности Деятельность в области архитектуры

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с

ограниченной ответственностью/Частная собственность

Единица измерения: тыс. руб.

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код НИ/стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г. <sup>1</sup>	3100	20	( - - )	-	-	109 456	109 476
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-



Наименование показателя	Код ИФУ/стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )
в том числе:							
убыток	3221	x		x		( 16 637 )	( 16 637 )
переоценка имущества	3222	x		( - )	x	( - )	( - )
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x		( - )	x	( - )	( - )
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	( - )		( - )	x	( - )	( - )
уменьшение количества акций	3225	( - )		( - )	x	( - )	( - )
реорганизация юридического лица	3226	( - )		( - )	( - )	( - )	( - )
дивиденды	3227	x		x		( - )	( - )
Изменение добавочного капитала	3230	x		( - )	( - )	( - )	( - )
Изменение резервного капитала	3240	x		x		( - )	( - )
Величина капитала на 31 декабря 2019 г. <sup>2</sup>	3200	20	( - )	( - )	( - )	92 819	92 839
За 2020 г. <sup>3</sup>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-		-	-	33 448	33 448
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x		x		33 448	33 448
переоценка имущества	3312	x		( - )	x	( - )	( - )
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x		( - )	x	( - )	( - )
дополнительный выпуск акций	3314	-		( - )	x	x	x
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-		( - )	x	( - )	( - )
реорганизация юридического лица	3316	-		( - )	( - )	( - )	( - )
Уменьшение капитала - всего:	3320	( - )		( - )	( - )	( - )	( - )
в том числе:							
убыток	3321	x		x		( - )	( - )
переоценка имущества	3322	x		( - )	x	( - )	( - )
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x		( - )	x	( - )	( - )
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	( - )		( - )	x	( - )	( - )
уменьшение количества акций	3325	( - )		( - )	x	( - )	( - )
реорганизация юридического лица	3326	( - )		( - )	( - )	( - )	( - )
дивиденды	3327	x		x		( - )	( - )
Изменение добавочного капитала	3330	x		( - )	( - )	( - )	( - )
Изменение резервного капитала	3340	x		x		( - )	( - )
Величина капитала на 31 декабря 2020 г. <sup>3</sup>	3300	20	( - )	( - )	( - )	126 267	126 287

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

Наименование показателя	Код НИ/стат	На 31 декабря 2018 г. <sup>1</sup>	Изменения капитала за 2019 г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 2019 г. <sup>2</sup>
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	109 469	(16 630)	-	92 839
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	109 469	(16 630)	-	92 839
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	109 449	(16 630)	-	92 819
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	109 449	(16 630)	-	92 819
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					
(по статьям)					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

ЭП: Тишук Марина Алексеевна, ИФНС России №9 по г. Калининграду  
Тянь Александр Георгиевич, ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ"



3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2020 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2019 г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 2018 г. <sup>1</sup>
Чистые активы	3600	126 287	92 839	109 476



Руководитель (подпись)  Н.А.Г. (расшифровка подписи)

" 31 " марта 2021 г.

Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.

Приложение № 2  
к Приказу Министерства финансов  
Российской Федерации  
от 02.07.2010 № 66н  
(в ред. Приказа Минфина России  
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,  
от 19.04.2019 № 61н)

**Отчет о движении денежных средств**  
за 2020 г.

Форма по ОКУД	Коды	
	0710005	
Дата (число, месяц, год)	31   03   2021	
Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ"	56118274	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН 3905041344	
Классификация по ОКВЭД 2 Деятельность в области архитектуры	71.11	
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12300   16	
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКЕИ 384	

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2020 г. <sup>1</sup>	За 2019 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	362 831	92 915
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	7 034	5 612
авансовых платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	355 797	87 303
Платежи - всего	4120	( 293 648 )	( 111 712 )
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 287 039 )	( 100 242 )
заемщикам с оплатой труда работников	4122	( 5 730 )	( 5 192 )
процентов по долговым обязательствам	4123	-	( 279 )
налога на прибыль организаций	4124	( 879 )	( 5 542 )
расторжение договора долевого участия		( - )	( - )
прочие налоги		( - )	( 457 )
прочие платежи	4129	( - )	( - )
Избыток денежных потоков от текущих операций	4100	69 183	(18 797)



Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2020 г. <sup>1</sup>	За 2019 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	16 000	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
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	16 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	( 39 240 )	( 1 943 )
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	( 240 )	( 1 943 )
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	( 39 000 )	( - )
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	( - )	( - )
прочие платежи	4229	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(23 240)	(1 943)
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	152 250	71 950
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	152 250	71 950
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ"  
подготовленные за 2020 год**

**Общая информация**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ" зарегистрировано 08 октября 2001 года.

**ОГРН:** 1023900781300

**ИНН:** 3905041344

**КПП:** 390601001

Общество состоит на учете в МРИ ФНС № 9 по г. Калининграду

**Юридический и почтовый адрес:** РФ, 236010, Калининградская обл, г. Калининград, ул. Красносельская, д.45/51

**Уставный капитал** Общества составляет 20 000 рублей и сформирован в полном объеме. В течение отчетного периода показатель не менялся.

**Учредители** - В 2020 году состав учредителей не менялся, единственным учредителем Общества является физическое лицо - Ткач Александр Георгиевич. Дивиденды в 2020 году не распределялись и не выплачивались.

**Основные виды деятельности:**

- Деятельность в области архитектуры
- Забор, очистка и распределение воды
- Сбор и обработка сточных вод

**Генеральный директор** Общества - Ткач Александр Георгиевич с 24.06.2016г.

**Органы корпоративного управления:** единственный участник Общества.

**Среднесписочная численность работников** ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ"» за 2020 год составила 12 человек.

**Филиалы, представительства** и обособленные подразделения отсутствуют.

**Организация бухгалтерского учета.**

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Лицо, ответственное за организацию бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при совершении хозяйственных операций: генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» - Ткач Александр Георгиевич.



Лицо, ответственное за подготовку бухгалтерской и налоговой отчетности: главный бухгалтер – Глушков Виктор Сергеевич

Для ведения бухгалтерского учета применяется программный продукт «1С: Предприятие».

Общество является субъектом малого предпринимательства в соответствии с нормами Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии среднего и малого предпринимательства в РФ».

В 2020 году Общество не осуществляло лицензируемых видов деятельности.

16 декабря 2019 года единственным участником Общества с ограниченной ответственностью «Еврострой Инвест» принято решение об изменении наименования Общества. Изменения зарегистрированы в Едином государственном реестре юридических лиц 24.12.2019 года (Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от 25.12.2019 г. выдан Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области).

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест»

Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест»

В связи с изменением наименования Общества изменены печать и фирменный бланк Общества. Остальные реквизиты Общества, в том числе ОГРН, ИНН, место нахождения, а также банковские реквизиты остались без изменения.

Общество в 2020 году осуществляло строительство объекта: «Комплекс жилых домов со встроенными нежилыми помещениями и развитой инфраструктурой в пос. Холмогоровка Зеленоградского района Калининградской области» (далее - Объект). Строительство Объекта - 24 многоквартирных жилых дома (далее - МЖД). Каждый МЖД - отдельный этап строительства. В 2020 году осуществлялось строительство МЖД № 14,15,16,17,18,23,24. Проектные декларации размещены на сайте <http://evrostroy39.ru> и на сайте <https://наш.дом.рф>. Целевые средства по договорам долевого участия поступили в рамках строительства МЖД № 14,15,16. В 2020 году получены разрешения на ввод в эксплуатацию МЖД №14 (разрешение на ввод №39-RU-39320000-323-2014, 10.12.2020г.), МЖД №15 (разрешение на ввод №39-RU39320000-323-2014, 10.12.2020г), МЖД №16 (разрешение на ввод №39-RU39320000-323-2014, 10.12.2020г.)

Общество имеет Разрешение на строительство «Комплекса жилых домов с развитой инфраструктурой» от Администрации муниципального образования «Переславское сельское поселение»: RU №39520302 - 00323 от 16.07.2014 г., сроком действия до 15.07.2024 г., изменения от 03.10.2014г. №173 в разрешение на строительство от 16.07.2014г. RU №39520302 – 00323, изменения от 25.11.2014г. №223 в разрешение на строительство от 16.07.2014г. RU №39520302 – 00323.

Строительство ведется на земельном участке, который находится у Общества на праве собственности. Свидетельство о государственной регистрации права № 39-АА 937383 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 03.06.2011 г. На основании решения



о разделе земельного участка №01 от 12.02.2016г. участок был размежеван на 24 земельных участка с присвоением кадастрового номера.

Общество является членом саморегулируемой организации Ассоциация Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Строительный союз Калининградской области» в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на основании Решения Правления Ассоциации Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Строительный союз Калининградской области» №21 от 23.05.2017г.

Строительство жилых домов осуществляется за счет собственных денежных средств и за счет заемных средств (целевые займы от физических и юридических лиц).

Производственно-финансовая деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2020 года и была направлена на получение дохода в отчетном и последующих периодах.

Общество в 2020 году занималось дополнительным видом деятельности «Забор, очистка и распределение воды» на основании переоформленной в связи изменением наименования общества лицензии на пользование недрами серия КЛГ №80192 ВР, а также дополнительный вид деятельности «Сбор и обработка сточных вод».

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

Основные средства Общество учитывает по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление.

Амортизация начисляется линейным способом.

Предметы стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, а также приобретенные книги, брошюры и т.п. издания списываются на расходы на продажу (издержки обращения) по мере их отпуска в эксплуатацию, при этом организуется контроль за их использованием после списания.

Переоценка основных средств не осуществляется.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

При передаче материально-производственных запасов (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости) в эксплуатацию и ином выбытии их оценка производится по себестоимости каждой единицы.

Общество производит оценку приобретенных товаров по продажной стоимости с отдельным учетом наценок (скидок).

Транспортные расходы Общество учитываются в составе издержек обращения.

Учет доходов от реализации товаров ведется методом начисления.

Доходы от реализации воды и платы за водоотведение Общество отражает в составе доходов от обычных видов деятельности.

Учет расходов ведется по методу начисления. Произведенные коммерческие расходы Общества списываются непосредственно на счет учета продаж.

Общехозяйственные расходы относятся непосредственно на счет учета затрат.

Учет доходов полученных в рамках целевого финансирования по договорам долевого участия в строительстве и распределение расходов между объектами

строительства. Расчет суммы экономии застройщика по договорам долевого участия в строительстве:

-Средства целевого финансирования отражаются до окончания строительства в разделе «Долгосрочные обязательства» по вновь вводимой строке «Средства целевого финансирования строительства».

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию застройщик передает объекты долевого строительства его участникам. С момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства обязательства застройщика и участника по договору считаются исполненными (ст. 12 Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

-Финансовый результат от реализации инвестиционного проекта определяется как разница между целевым финансированием и суммой связанных со строительством капитальных затрат. В составе доходов застройщика отражается также сумма вознаграждения за услуги по исполнению договора, которая входит в цену договора.

Существенные отступления от установленных правил ведения бухгалтерского учета отсутствуют.

#### **Пояснения по отдельным статьям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах**

По состоянию на 31.12.2020 года **дебиторская задолженность** составляет 88612 тыс. руб., в том числе:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками- 2 986 тыс. руб.;
- расчеты с покупателями и заказчиками - 434 тыс. руб.;
- расчеты по налогам и сборам- 4 тыс. руб.;
- расчеты с персоналом по оплате труда- 13 тыс. руб.;
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами 85 175 тыс. руб.

Просроченной дебиторской задолженности Общество не имеет

**Денежные средства и денежные эквиваленты** включают остатки денежных средств на счетах в банках и в кассе организации.

**Кредиторская задолженность** по состоянию на 31.12.2020 года составляет 18 475 тыс. руб., в том числе:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками-10 905 тыс. руб.;
- расчеты по налогам и сборам- 7 570 тыс. руб.;

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Общий **объем выручки** от реализации товаров, услуг и деятельности, связанной с привлечением денежных средств в рамках Федерального закона №214 от 30.12.2004г. в 2020 году составил 69 224 тыс. руб., в том числе выручка от реализации воды составила 2147 тыс. руб., выручка от платы за водоотведение- 2837 тыс. руб, выручка от деятельности, связанной с привлечением денежных средств в рамках Федерального закона №214 от 30.12.2004г. – 64241 тыс. руб.

**Коммерческие расходы** составили 20 593 тыс. руб., в том числе по элементам затрат:

- Затраты на оплату труда – 4 396 тыс. руб.;



- Отчисления на социальные нужды - 1 085 тыс. руб.;
- Амортизация – 2 947 тыс. руб.;
- Расходы на рекламу- 4 174 тыс. руб.;
- Прочие затраты 12 602 тыс. руб.

В результате деятельности **прибыль от продаж** за 2020 год составила 43 017 тыс. руб.

**Прочие доходы** составили 1115 тыс. руб., в том числе:

- Реализация автомобиля по договору купли-продажи №06/02/2020Е купли-продажи транспортного средства от 06.02.2020г.- 1000 тыс. руб.;
- Решение по делу №2-338/2020 от 16.10.20 Смирнов Е.Б. (пени)- 21 тыс руб.;
- Прочие доходы-91 тыс. руб.

**Прочие расходы** 2146 тыс. руб., в том числе:

- Сумма уплаченной госпошлины- 1 103 тыс. руб.;
- Стоимость покушного автомобиля- 1000 тыс. руб.;
- Расходы на услуги банков- 43 тыс. руб.

В результате по итогам работы за 2020 год Обществом получена **прибыль до налогообложения** в сумме 41 986 тыс. руб.

**Расчеты по налогу по УСН.** Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу по упрощенной системе налогообложения в соответствии с главой 26.2 Налогового Кодекса РФ.

В 2020 году организацией применялась упрощенная система налогообложения.

Объект налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов» (п. 1 ст. 346.14 НК РФ).

Сумма налога по УСН, подлежащая к уплате по результатам 2020 года составила 8 544 тыс. рублей.

Общество имеет на праве собственности земельные участки и является плательщиком земельного налога, который за 2020 год исчислен в сумме 647 тыс. руб.

В 2020 году Общество не являлось плательщиком налога на имущество по объекту недвижимости, налоговая база в отношении которого, определяется как кадастровая стоимость.

Все платежи по налогам и сборам производятся в установленные налоговым законодательством сроки. Просроченной задолженности по налогам и сборам Общество не имеет.

Фонд заработной платы за 2020 год составил 4645 тыс. руб., численность 13 человек.

В отчетном периоде не выдавались и не получались обеспечения обязательств и платежей организации.

**Связанными сторонами** по отношению к Обществу являются:

п/п	Фамилия, имя, отчество связанного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанным	Доля участия связанного лица в уставном капитале хозяйствующего субъекта, %
1	Ткач Александр Георгиевич	г. Калининград	Лицо является учредителем (участником) юридического лица ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест»	100%
2	ООО ПКФ «Думпкал»	г. Калининград	Родственные связи	-
3	ИП Ткач Татьяна Георгиевна		Родственные связи	-
4	ООО "ЕВРОГРУПП"	г. Калининград	Учредитель (участник) юридического лица ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» Ткач Александр Георгиевич является генеральным директором ООО "ЕВРОГРУПП"	-
5	ООО "УК Новая Холмогоровка"		Учредитель (участник) юридического лица ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» Ткач Александр Георгиевич является учредителем (участником) ООО "УК Новая Холмогоровка"	-

**Состав операций со связанными лицами на 31.12. 2020г.**

1. ИП Ткач Александр Георгиевич предоставил ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» по Договору беспроцентного займа 02/04/19 от 02.04.2019г. беспроцентный займ на сумму 100 000 000,00 рублей



2. ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» предоставило по Договору беспроцентного займа №02/11/2020 от 02.11.2020г. беспроцентный займ на сумму 18 000 000,00 рублей.
3. ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» предоставило ООО "ЕВРОГРУПП" по Договору беспроцентного займа № 28/05/20 от 28.05.2020г. беспроцентный займ на сумму 5 000 000,00 рублей.

#### **Состав операций со связанными лицами в 2020г.**

- ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» реализовывало ООО "УК НОВАЯ ХОЛМОГОРОВКА" по Договору холодного водоснабжения и водоотведения от 01.12.2017г. воду и брало плату за водоотведение.
- Между ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» и ИП Ткач Татьяна Георгиевна были заключены договора долевого участия в рамках Федерального закона №214 от 30.12.2004г.

#### **Состав членов исполнительных и контрольных органов организации, расходы на оплату труда**

Основным управленческим персоналом ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» является генеральный директор Ткач Александр Георгиевич, осуществляющий полномочия единоличного исполнительного органа организации. Сумма вознаграждения генерального директора за 2020 год составила 447 тыс. руб.

Размер чистых активов по состоянию на 31.12.2020 года составляет 126287 тыс. руб. и значительно превышает уставный капитал Общества. Данное обстоятельство положительно характеризует финансовое положение Общества и полностью удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов.

#### **Арендованное имущество**

По состоянию на 31.12.2020 года ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» арендовало следующее имущество:

- Договор аренды транспортного средства №01 от 01.04.19г. Renault Duster C935AB
- Договор аренды транспортного средства №02 от 01.04.19г. Renault Duster C759AB
- Договор аренды транспортного средства №03 от 01.04.19г. Lexus LX 570 O800EK
- Договор аренды транспортного средства №01/03/2018 от 01.03.2018 Fortuner C525AY

**Резерв предстоящих расходов и платежей не формируется.**

**Оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов** Общество не имеет в связи с отсутствием соответствующих событий хозяйственной жизни. Резерв по отпускам в отчетном периоде не начислялся в связи с несущественностью суммы резерва.



Резервы на сомнительную дебиторскую задолженность в отчетном периоде Общество не начисляло в виду отсутствия сомнительной задолженности. Руководство обладает достаточной уверенностью, что вся дебиторская задолженность будет погашена в срок.

В отчетном периоде Общество не создавало резервы на обесценение запасов, поскольку товары, оставшиеся на конец отчетного года ликвидны, надлежащего качества и будут реализованы в последующем двенадцатимесячном периоде.

**События после отчетной даты отсутствуют**

**Условные факты хозяйственной деятельности**

Информация о судебных делах и претензионных спорах с контрагентами и иными лицами

Дело № A21-15320/2019 АС Калининградской области – иск к ООО "СК Веста+" о расторжении договоров подряда, взыскании неустойки за нарушение сроков выполнения работ, об устранении выявленных недостатков выполненных работ

ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» получило в 2021 году положительное заключение в отношении проектной декларации по МЖД №17,18,23,24.

**Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.**

**Государственная помощь отсутствовала.**

**Прекращаемые операции отсутствуют.**

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест»



Гкач Александр Георгиевич

Пролито, пренумерационно  
Всего на 24-х

