

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 2021 года

Калининград
31.3.2022

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

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ» (ОГРН: 1023900781300), 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 и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения 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 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими 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

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.

«31» марта 2022 года

Приложение № 1
к Приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 65н
(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)

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.**

Организация ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ"
Идентификационный номер налогоплательщика _____ по ОКПО
Вид экономической деятельности Деятельность в области архитектуры _____ ИНН _____
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с _____ по ОКФС / ОКФС
ограниченной ответственностью/Частная собственность _____ по ОКЕИ

Единица измерения: тыс. руб.
Местонахождение (адрес) 236010, Калининградская обл, Калининград г, Красносельская ул, д.45/51

Коды	
Форма по ОКУД	0710001
Дата (число, месяц, год)	31 03 2022
по ОКПО	56118274
ИНН	3905041344
по ОКВЭД 2	71.11
по ОКФС / ОКФС	12300 16
по ОКЕИ	384

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии)

индивидуального аудитора ПОЛНОЕ КОНСУЛЬТАЦИОННО-АУДИТОРСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО "АВДЕЕВ И

КОМПАНИЯ"

Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
аудиторской организации/индивидуального аудитора _____ ОГРН/
Основной государственный регистрационный номер _____ ОГРНИП
аудиторской организации/индивидуального аудитора _____

ИНН	3904019233
ОГРН/ ОГРНИП	1023900587347

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 20 21 г. ³	На 31 декабря 20 20 г. ⁴	На 31 декабря 20 19 г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	1111	-	-	-
	Приобретение нематериальных активов	1112	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	70 862	143 199	31 583
	в том числе:				
	Основные средства в организации	1151	70 862	27 362	31 583
	Строительство объектов основных средств	1152	-	-	-
	Стоимость капитальных вложений в объект незавершенного строительства по договорам долевого участия	1153	-	115 837	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	49 272	-	-
	в том числе:				
	Стоимость капитальных вложений в объект незавершенного строительства по договорам долевого участия	1191	49 272	-	-
	Итого по разделу I	1100	120 134	143 199	31 583
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	9 431	8 038	116 308
	в том числе:				
	Материалы	1211	9 333	8 038	30 025
	Затраты в незавершенном производстве	1212	98	-	86 283
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	75 014	88 612	116 908
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	44 986	2 986	562

Расчеты с покупателями и заказчиками	1232	1 980	434	1 105
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1233	28 048	85 175	114 885
Расчеты с подотчетными лицами	1234	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	1235	-	4	356
Расчеты с персоналом по оплате труда	1236	-	13	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 920	4 913	30
в том числе:				
Касса организации	1251	64	-	-
Расчетные счета	1252	1 856	4 913	30
Валютные счета	1253	-	-	-
Прочие оборотные активы	1260	1	-	-
Итого по разделу II	1200	86 366	101 563	233 246
БАЛАНС	1600	206 500	244 762	264 829

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 20 21 г. ³	На 31 декабря 20 20 г. ⁴	На 31 декабря 20 19 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	20	20	20
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	193 160	126 267	92 819
	Итого по разделу III	1300	193 180	126 287	92 839
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	3 430	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 430	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	2 870	100 000	141 060
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты и займы	1511	2 870	100 000	141 060
	Кредиторская задолженность	1520	7 020	18 475	30 930
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	1 139	10 905	30 800
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1522	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	1523	5 881	7 570	130
	Расчеты с подотчетными лицами	1524	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	1525	-	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1526	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1527	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	в том числе:				
	денежные средства, полученные от участников долевого строительства (средства целевого финансирования)	1551	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	9 890	118 475	171 990
	БАЛАНС	1700	206 500	244 762	264 829

Руководитель

(подпись)



" 31 " марта 2022 г.

Примечания

- Указывается номер соответствующего пояснения.
- 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 Приказ в 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.
- Указывается отчетная дата отчетного периода.
- Указывается предыдущий год.
- Указывается год, предшествующий предыдущему.
- Некоммерческая организация именуется указанным 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).
- Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Приложение № 1
к Приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н
(в ред. Приказа Минфина России
от 06.04.2015 № 57н, от 06.03.2018 № 41н,
от 19.04.2019 № 61н)

Отчет о финансовых результатах
за 2021 г.

Организация ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ"	по ОКПО	0710002
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3905041344
Вид 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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710002		
31	03	2021
56118274		
3905041344		
71.11		
12300	16	
384		

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2021 г. ³	За 2020 г. ⁴
	Выручка ⁵	2110	127 890	69 224
	Себестоимость продаж	2120	(5 213)	(4 981)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	122 677	64 243
	Коммерческие расходы	2210	(24 044)	(20 593)
	Управленческие расходы	2220	(1 562)	(633)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	97 071	43 017
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(24 116)	(-)
	Прочие доходы	2340	2 500	1 115
	Прочие расходы	2350	(1 389)	(2 146)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	74 066	41 986
	Налог на прибыль ⁷	2410	(7 173)	(8 544)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(7 173)	(8 544)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	6
	Чистая прибыль (убыток)	2400	66 893	33 448

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2021 г. ³	За 2020 г. ⁴
	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 ⁷	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500	66 893	33 448
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Ивач А.Г.

(расшифровка подписи)

" 31 " марта 2022 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
2. 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 Приказ 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 несуществен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. 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, Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода".
7. Отражается расход (доход) по налогу на прибыль.

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 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

Отчет об изменениях капитала

за 2021 г.

Коды	0710004
Форма по ОКУД	81 03 8022
Дата (число, месяц, год)	56118274
ИНН	3905041344
по ОКПО	71.11
по ОКВЭД 2	12300
по ОКФС	16
по ОКЕИ	384

Организация ООО "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

Код НМ/ стат	Наименование показателя	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нера распределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
3100	Величина капитала на 31 декабря 2019 г. ¹	20	(-)	-	-	92 819	92 839
3210	Увеличение капитала - всего:	-	-	-	-	33 448	33 448
3211	в том числе: чистая прибыль	X	X	X	X	33 448	33 448
3212	переоценка имущества	X	X	-	X	-	-
3213	доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	X	X	-	X	-	-
3214	дополнительный выпуск акций	-	-	-	X	X	-
3215	увеличение номинальной стоимости акций	-	-	-	X	-	X
3216	реорганизация юридического лица	-	-	-	-	-	-

Код НИ/ стат	Наименование показателя	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
3220	Уменьшение капитала - всего:	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)
	в том числе:						
3221	убыток	x	x	x	x	(-)	(-)
3222	переоценка имущества	x	x	(-)	x	(-)	(-)
3223	расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	x	x	(-)	x	(-)	(-)
3224	уменьшение номинальной стоимости акций	(-)	-	(-)	x	(-)	(-)
3225	уменьшение количества акций	(-)	-	(-)	x	(-)	(-)
3226	реорганизация юридического лица	-	-	(-)	-	(-)	(-)
3227	дивиденды	x	x	x	x	(-)	(-)
3228	Изменение добавочного капитала	x	x	(-)	-	(-)	x
3240	Изменение резервного капитала	x	x	x	-	(-)	x
3200	Величина капитала на 31 декабря 2020 г. ²	20	(-)	(-)	(-)	126 267	126 287
	За 2021 г. ³						
3310	Увеличение капитала - всего:	-	-	-	-	66 893	66 893
	в том числе:						
3311	чистая прибыль	x	x	x	x	66 893	66 893
3312	переоценка имущества	x	x	(-)	x	(-)	(-)
3313	доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	x	x	(-)	x	(-)	(-)
3314	дополнительный выпуск акций	-	-	(-)	x	(-)	x
3315	увеличение номинальной стоимости акций	-	-	(-)	x	(-)	x
3316	реорганизация юридического лица	-	-	(-)	-	(-)	(-)
3320	Уменьшение капитала - всего:	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)
	в том числе:						
3321	убыток	x	x	x	x	(-)	(-)
3322	переоценка имущества	x	x	(-)	x	(-)	(-)
3323	расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	x	x	(-)	x	(-)	(-)
3324	уменьшение номинальной стоимости акций	(-)	-	(-)	x	(-)	(-)
3325	уменьшение количества акций	(-)	-	(-)	x	(-)	(-)
3326	реорганизация юридического лица	-	-	(-)	x	(-)	(-)
3327	дивиденды	x	x	x	x	(-)	x
3330	Изменение добавочного капитала	x	x	(-)	-	(-)	x
3340	Изменение резервного капитала	x	x	x	-	(-)	x
3300	Величина капитала на 31 декабря 2021 г. ³	20	(-)	(-)	(-)	193 160	193 180

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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2019 г. ¹	Изменения капитала за 2020 г. ²		На 31 декабря 2020 г. ²
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	92 839	33 448	-	126 287
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	92 839	33 448	-	126 287
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	92 819	33 448	-	126 267
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	92 819	33 448	-	126 267
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	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2021 г. ³	На 31 декабря 2020 г. ²	На 31 декабря 2019 г. ¹
Чистые активы	3600	193 179	126 287	92 839

Руководитель ООО «ИКАЧ-АГ» (расшифровка подписи)
 (подпись)
 " 31 марта 2022 г.
 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ИКАЧ-АГ
 ПРИМЕЧАНИЕ
 1. Указываются год, предыдущий предшествующий предыдущему.
 2. Указываются предыдущий год.
 3. Указываются предыдущий год.
 ООО «ИКАЧ-АГ» г. КАЛИНИНГРАД

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 2021 г.

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

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2021 г. ¹	За 2020 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	451 979	362 831
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	144 915	7 034
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	307 064	355 797
Платежи - всего	4120	(300 204)	(293 648)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(283 655)	(287 039)
в связи с оплатой труда работников	4122	(5 883)	(5 730)
процентов по долговым обязательствам	4123	(-)	(-)
налога на прибыль организаций	4124	(8 854)	(879)
Прочие налоги	4126	(1 812)	(-)
прочие платежи	4129	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	151 775	69 183

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2021 г. ¹	За 2020 г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	43 300	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	43 300	16 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(98 068)	(39 240)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(49 768)	(240)
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	(48 300)	(39 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(-)	(-)
прочие платежи	4229	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(54 768)	(23 240)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	203 200	152 250
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	203 200	152 250
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	-	-

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2021 г. ¹	За 2020 г. ²
Платежи - всего	4320	(303 200)	(193 310)
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	(303 200)	(193 310)
прочие платежи	4329	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(100 000)	(41 060)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 993)	4 883
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	4 913	30
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 920	4 913
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 31 " марта 2022 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ"
подготовленные за 2021 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 2021 году состав учредителей не менялся, единственным учредителем Общества является физическое лицо - Ткач Александр Георгиевич. Дивиденды в 2021 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 2021 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 2021 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 2021 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 2021 году осуществлялось строительство МЖД № 6,7,8,9,17,18,23,24. 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 № 14,15,16,17,18,23,24. В 2021 году получено разрешение на ввод в эксплуатацию МЖД №17, 18, 23, 24 (разрешение на ввод №39-RU39320000-323-2014, 28.10.2021г.)

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, целевой заем от единственного участника Общества).

Производственно-финансовая деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2021 года и была направлена на получение дохода в отчетном и последующих периодах.

Общество в 2021 году занималось дополнительным видом деятельности «Забор, очистка и распределение воды» на основании переоформленной в связи изменением наименования общества лицензии на пользование недрами серия КЛП №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.

Переоценка основных средств не осуществляется.

Общество переходит на применение ФСБУ 5/2019 перспективно с 01.01.2021 года (п. 47 ФСБУ 5/2019, п. 14 ПБУ 1/2008) и применяет новые правила учета только в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после даты начала применения нового стандарта, а также при составлении бухгалтерской отчетности сравнительные показатели за предыдущие периоды не пересчитывает.

Запасами для целей бухгалтерского учета общество считает активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла либо используемые в течение периода не более 12 месяцев (п. 3 ФСБУ 5/2019).

Материалы принимаются обществом к учету по фактической себестоимости (п. 9 ФСБУ 5/2019).

В фактическую себестоимость запасов общество включает все затраты на приобретение и приведение в состояние и местоположение, необходимые для потребления или использования (п. п. 10, 11, 12 ФСБУ 5/2019).

Общество не включает в фактическую себестоимость запасов затраты на хранение после поступления на склад, а также иные затраты, которые не являются необходимыми для приобретения товаров (пп. "в", "г" п. 18 ФСБУ 5/2019).

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 к порядку учета запасов для управленческих нужд (п. 2 ФСБУ 5/2019).

Общество списывает материалы со счета 10 при передаче их для непосредственного использования подразделениям (производственным, сбытовым, хозяйственным, строительным и т.п.). Материалы при отпуске оцениваются по средней себестоимости (п. 36 ФСБУ 5/2019).

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 31.12.2021 года **дебиторская задолженность** составляет 75014 тыс. руб., в том числе:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками- 44 986 тыс. руб.;
- расчеты с покупателями и заказчиками - 1 980 тыс. руб.;
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 28 048 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 31.12.2021 года составляет 7 020 тыс. руб., в том числе:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками-1 139 тыс. руб.;
 - расчеты по налогам и сборам- 5 881 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 2021 году составил 127 890 тыс. руб., в том числе выручка от реализации воды составила 2497 тыс. руб., выручка от платы за водоотведение- 3309 тыс. руб., выручка от деятельности, связанной с привлечением денежных средств в рамках Федерального закона №214 от 30.12.2004г. – 122 085 тыс. руб.

Коммерческие расходы составили 24 044 тыс. руб., в том числе по элементам затрат:

- Затраты на оплату труда – 4 719 тыс. руб.;
- Отчисления на социальные нужды - 962 тыс. руб.;
- Амортизация – 3 644 тыс. руб.;
- Расходы на рекламу- 300 тыс. руб.;
- Прочие затраты 14 419 тыс. руб.

В результате деятельности **прибыль от продаж** за 2021 год составила 97 071 тыс. руб.

Прочие доходы составили 2 500 тыс. руб., в том числе:

- плата за сервитут- 2 500 тыс. руб.;

Проценты к уплате составили 24 116 тыс. руб.

Прочие расходы 1 389 тыс. руб., в том числе:

- Сумма уплаченной госпошлины- 1 057 тыс. руб.;
- Расходы на услуги банков- 44 тыс. руб.
- Списание дебиторской задолженности- 234 тыс. руб.
- Прочие внереализационные расходы- 54 тыс. руб.

В результате по итогам работы за 2021 год Обществом получена **прибыль до налогообложения** в сумме 74 066 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 2021 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 2021 года составила 7 173 тыс. рублей.

Общество имеет на праве собственности земельные участки и является плательщиком земельного налога, который за 2021 год исчислен в сумме 559 тыс. руб.

В 2021 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 2021 год составил 4 899 тыс. руб., численность 12 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 «Думпкар»	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 учредителем ООО "УК Холмогоровка"	является (участником) Новая	
--	--	--	---	-----------------------------------	--

Состав операций со связанными лицами на 31.12. 2021г.

1. ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» предоставило ООО ПКФ «Думпкар» по договору займа №20/12/2021 от 20.12.2021 беспроцентный займ на сумму 28 000 000,00 рублей.

Состав операций со связанными лицами в 2021г.

- 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, ИП Ткач Александр Георгиевич были заключены договора долевого участия в рамках Федерального закона №214 от 30.12.2004г.
- ИП Ткач Александр Георгиевич в течение 2021 года предоставлял денежные средства по Договору №02/04/19 денежного займа с процентами от 02.04.2019г. для осуществления строительства в рамках Федерального закона №214 от 30.12.2004г.. Начислены проценты за пользование денежным займом.

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 2021 год составила 715 тыс. руб.

Размер чистых активов по состоянию на 31.12.2021 года составляет 193 280 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 31.12.2021 года ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» арендовало следующее имущество:

- Mercedes-Benz GLS 400 4MATIC по Договору лизинга № 2021-06/FL-79595 от 15.06.2021

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

В настоящий момент менеджментом Общества производится оценка воздействия событий, связанных с внешнеполитической ситуацией, на деятельность Общества. По мнению менеджмента, данные события окажут существенное воздействие на деятельность Общества, а именно непрогнозируемое изменение курса валют и значительный рост на строительные материалы увеличит себестоимость строительства.

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 2022 году разрешение на строительство «Здания комплекса бытового обслуживания в составе «Комплекса жилых домов со встроенными нежилыми помещениями и развитой инфраструктурой»

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Государственная помощь отсутствовала.

Прекращаемые операции отсутствуют.

При ведении бухгалтерского учета на основе принципа непрерывности деятельности финансовая отчетность составлена исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест»


 Гкач Александр Георгиевич



Пролито, пронумеровано
Всего на 4-74

