



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# ИНТЕЛЛЕКТ СЛК

тел: 8 (4012) 38-89-98, 90-22-92

Член СРО аудиторов Ассоциация «Содружество»

236022, г. Калининград, ул. Уральская, д. 18, оф. 408

www.intellekt-slk.ru

ОПНЗ - 11606055535

mail@intellekt-slk.ru

## Аудиторское заключение независимого аудитора

### Адресат:

Участники Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Строй»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Строй» (ООО «Специализированный застройщик «Эталон Строй», ОГРН 1103926013509, Калининградская область, г. Калининград) (далее – Общество), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года;
- отчета о финансовых результатах за 2020 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год:
  - отчета об изменениях капитала;
  - отчета о движении денежных средств;
  - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения.

Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

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

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

Участники несут ответственность за надзор над процессом подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

### **Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности**

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) 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 действий в обход системы внутреннего контроля;
- 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 Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- 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 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;
- проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того,

представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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.

Генеральный директор

ООО «Интеллект СЛК»

ОРНЗ – 21606084595

квалификационный аттестат № 001-000891 (Приказ СОА  
НП АПР от 08.10.12 №28)



А.А. Шпеко

Калининград, Российская Федерация

29 апреля 2021 года

**Сведения об аудируемом лице:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Эталон  
Строй» (ООО «Специализированный  
застройщик «Эталон Строй»),  
ОГРН 1103926013509,  
236023, Калининградская область, г.  
Калининград, Советский проспект, дом 187,  
офис 16

**Сведения о независимом аудитор:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Интеллект СЛК»,  
ОГРН 1033902812888,  
236022, Российская Федерация,  
Калининградская область, город Калининград,  
улица Уральская, дом 18, помещение VI,  
кабинет 408.  
Член Саморегулируемой организации аудиторов  
Ассоциация «Содружество» (свидетельство от  
11.11.2016 года №7977, ОРНЗ – 11606055535).

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

Организация	<b>ООО "Специализированный застройщик "Эталон Строй"</b>	по ОКПО	<b>68798883</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>3917509130</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>236023, Калининградская обл, Калининград г, Советский пр-кт, дом № 187, оф. 16</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "ИНТЕЛЛЕКТ СЛК"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>3906110777</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	<b>1033902812888</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	-	-	-
	Основные средства	1150	150	192	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	150	192	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	934 641	489 043	120 360
	в том числе:				
	Материалы	1211	70 853	39 704	-
	Незавершенное производство	1212	863 788	449 339	120 360
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	1 398	-
	Дебиторская задолженность	1230	130 179	57 035	183 049
	в том числе:				
	Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	1231	130 003	53 358	4 563
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1232	-	148	171 918
	Прочая дебиторская задолженность	1233	176	3 522	6 558
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	35 052	43 350
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	96	1 351	31
	Прочие оборотные активы	1260	283	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 065 200	583 880	346 790
	<b>БАЛАНС</b>	1600	<b>1 065 350</b>	<b>584 072</b>	<b>346 790</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	196 445	197 543	208 850
	Итого по разделу III	1300	196 455	197 553	208 860
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	424 263	3 000	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	40 620	40 620	-
	Итого по разделу IV	1400	464 883	43 620	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	283 652	222 539	17 570
	в том числе:				
	Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	1521	283 443	212 498	14 968
	Расчеты по налогам и сборам	1522	6	10 028	2 600
	Прочая кредиторская задолженность	1523	202	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	120 360	120 360	120 360
	Итого по разделу V	1500	404 012	342 899	137 930
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 065 350	584 072	346 790

Руководитель



Качанович Александр  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

31 марта 2021 г.

ООО "ИНТЕЛЛЕКТ СЛК"

Лист № 6

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	<u>ООО "Специализированный застройщик "Эталон Строй"</u>		68798883		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	3917509130		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	(194)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	(194)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	259	4 802
	Проценты к уплате	2330	(127)	-
	Прочие доходы	2340	95	213
	Прочие расходы	2350	(1 326)	(3 965)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 099)	856
	Налог на прибыль	2410	-	(3 507)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(3 507)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	(8 656)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 099)	(11 307)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 099)	(11 307)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Качанович Александр  
Николаевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2021 г.

ООО "ИНТЕЛЛЕКТ СЛК"

Лист № 8



**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2020 г.

Коды	
0710004	
31	12 2020
68798883	
3917509130	
71.12.2	
12300	16
384	

Организация ООО "Специализированный застройщик "Эталон Строй" Форма по ОКУД  
 Дата (число, месяц, год) по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика ИНН  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2  
 Организационно-правовая форма / форма собственности по ОКФС / ОКФС  
 Ответственностью / Частная собственность по ОКЕИ  
 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 2018 г.	3100	10	-	-	-	208 850	208 860
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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(11 307)	(11 307)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(11 307)	(11 307)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	10	-	-	-	197 543	197 553
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 099)	(1 099)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 099)	(1 099)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X

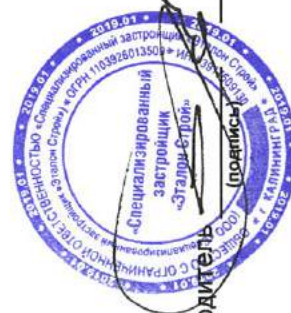
	3345	-	-	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	10	-	-	-	-	-	196 445	196 455

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	196 455	197 553	208 860



Качанович Александр  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

31 марта 2021 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Организация ООО "Специализированный застройщик "Эталон Строй"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью** / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2020
68798883		
3917509130		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	45 268	193 272
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	148	106 368
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	45 120	86 904
Платежи - всего	4120	(467 666)	(194 952)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(454 311)	(187 461)
в связи с оплатой труда работников	4122	(228)	(201)
процентов по долговым обязательствам	4123	(7)	-
налога на прибыль организаций	4124	(3 507)	-
прочие налоги и сборы	4125	(7 455)	(4 737)
прочие платежи	4129	(2 158)	(2 553)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(422 398)	(1 680)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	424 143	10 250
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	424 143	10 250
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(3 000)	(7 250)
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	(3 000)	(7 250)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	421 143	3 000
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 255)	1 320
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 351	31
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	96	1 351
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

**Качанович Александр  
Николаевич**

(расшифровка подписи)

31 марта 2021 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло		Переоценка				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-



## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

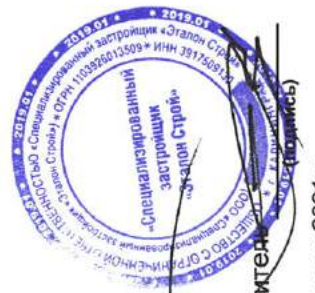
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5130	-	-	-
В том числе:	5131	-	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первоначальная стоимость			часть стоимости, списанной на расходы за период
НИОКР - всего	5140	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-
В том числе:	5141	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-

## 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 2020 г.	-	-	-	-	
	5170	за 2019 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2020 г.	-	-	-	-	
	5171	за 2019 г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2020 г.	-	-	-	-	
	5190	за 2019 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2020 г.	-	-	-	-	
	5191	за 2019 г.	-	-	-	-	



Качанович Александр  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

руководитель  
(подпись)

31 марта 2021 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 2020 г.	210	(17)	-	-	-	(42)	-	-	210	(59)
	5210	за 2019 г.	137	(137)	210	(137)	137	(17)	-	-	210	(17)
в том числе: Здания	5201	за 2020 г.	210	(17)	-	-	-	(42)	-	-	210	(59)
	5211	за 2019 г.	-	-	210	-	-	(17)	-	-	210	(17)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5212	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2019 г.	137	(137)	-	(137)	137	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2019 г.	-	210	(210)	-	
в том числе: Административно-бытовой комплекс	5241	за 2020 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2019 г.	-	210	(210)	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2020 г.	за 2019 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	59 263	59 263	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Качанович Александр  
 Николаевич  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

31 марта 2021 г.

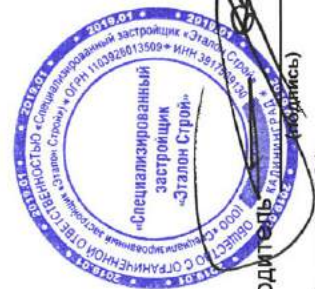
### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020 г.	35 052	-	-	(35 052)	-	-	-	-	-
	5315	за 2019 г.	43 350	-	65 402	(73 700)	-	-	-	35 052	-
в том числе:											
выданные займы	5306	за 2020 г.	35 052	-	-	(35 052)	-	-	-	-	-
	5316	за 2019 г.	43 350	-	65 402	(73 700)	-	-	-	35 052	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2020 г.	35 052	-	-	(35 052)	-	-	-	-	-
	5310	за 2019 г.	43 350	-	65 402	(73 700)	-	-	-	35 052	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель  
**Качанович Александр Николаевич**  
 (расшифровка подписи)

31 марта 2021 г.

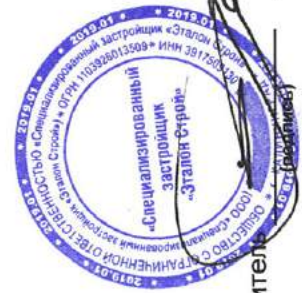
**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости		
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2020 г.	489 043	-	686 972	(241 229)	-	-	X	934 786	-	-	
	5420	за 2019 г.	120 360	-	434 803	(66 120)	-	-	X	489 043	-	-	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020 г.	39 704	-	272 379	(241 229)	-	-	-	70 854	-	-	
	5421	за 2019 г.	-	-	105 824	(66 120)	-	-	-	39 704	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2020 г.	449 339	-	414 593	-	-	-	-	863 932	-	-	
	5425	за 2019 г.	120 360	-	328 979	-	-	-	-	449 339	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5507	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5527	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



**4.2. Запасы в залоге**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
В том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
В том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Качанович Александр  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

ООО "ИНТЕЛЛЕКТ СЛК"  
Лист № 25

31 марта 2021 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года		выбыло						перевод из		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501 5521	за 2020 г. за 2019 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502 5503	за 2020 г. за 2019 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Авансы выданные	5523 5504	за 2020 г. за 2019 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Прочая	5524 5505	за 2020 г. за 2019 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	5525	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2020 г. за 2019 г.	57 035 183 049	- -	140 619 61 613	- -	- -	(67 475) (187 626)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	130 179 57 035	- -	- -
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2020 г. за 2019 г.	148 171 918	- -	- -	- -	- -	(148) (171 770)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- 148	- -	- -
Авансы выданные	5512 5532	за 2020 г. за 2019 г.	53 358 4 563	- -	140 443 52 658	- -	(63 798) (3 862)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	130 003 53 358	- -	- -
Прочая	5513 5533	за 2020 г. за 2019 г.	3 529 6 568	- -	176 8 955	- -	(3 529) (11 994)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	176 3 529	- -	- -
	5514	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500 5520	за 2020 г. за 2019 г.	57 035 183 049	- -	140 619 61 613	- -	(67 475) (187 626)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	130 179 57 035	- -	- -

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
Всего	5540	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				выбыло	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020 г.	43 620	424 143	120	(3 000)	-	-	-	-	-	464 883	
	5571	за 2019 г.	-	50 870	-	(7 250)	-	-	-	-	-	43 620	
в том числе:													
кредиты	5552	за 2020 г.	-	368 643	120	-	-	-	-	-	-	368 763	
	5572	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2020 г.	3 000	55 500	-	(3 000)	-	-	-	-	-	55 500	
	5573	за 2019 г.	-	10 250	-	(7 250)	-	-	-	-	-	3 000	
прочая	5554	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2020 г.	40 620	-	-	-	-	-	-	X	X	40 620	
	5575	за 2019 г.	-	40 620	-	-	-	-	-	X	X	40 620	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020 г.	222 539	442 483	531	(381 902)	-	-	-	-	-	283 652	
	5580	за 2019 г.	17 570	205 322	2	(139)	(213)	-	-	-	-	222 539	
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020 г.	212 498	442 219	-	(371 274)	-	-	-	-	-	283 443	
	5581	за 2019 г.	14 968	197 881	-	(137)	(213)	-	-	-	-	212 498	
авансы полученные	5562	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020 г.	10 028	75	531	(10 628)	-	-	-	-	-	6	
	5583	за 2019 г.	2 600	7 428	2	-	-	-	-	-	-	10 028	
кредиты	5564	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2020 г.	13	189	-	-	-	-	-	-	-	202	
	5586	за 2019 г.	2	13	-	(2)	-	-	-	-	-	13	
	5567	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2020 г.	266 159	866 626	651	(384 902)	-	-	X	X	X	748 535	
	5570	за 2019 г.	17 570	256 192	2	(7 389)	(213)	-	X	X	X	266 159	

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-



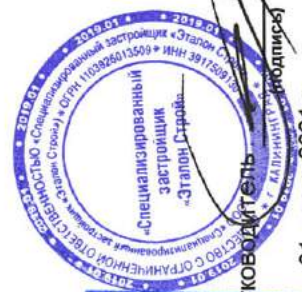
Качанович Александр  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

31 марта 2021 г.

**6. Затраты на производство**

Наименование показателя	Код	за 2020 г.	за 2019 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	20
Отчисления на социальные нужды	5630	-	9
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	165
Итого по элементам	5660	-	194
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	194



ООО «ИНТЕЛЕКТ СЛК»  
Лист № 29

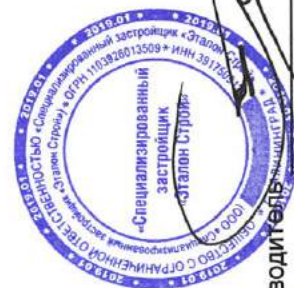
Качанович Александр  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
И. Качанович

31 марта 2021 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	-	-	-	-	-
в том числе:						
резерв на оплату отпусков	5701	-	-	-	-	-



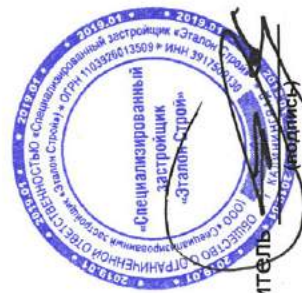
ООО «ИНТЕЛЛЕКТ СЛК»  
Лист № 30

Руководитель  
Качанович Александр  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

31 марта 2021 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	892 517	-	-
в том числе:				
Общая сумма остатков по счетам эскроу	5801	892 517	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

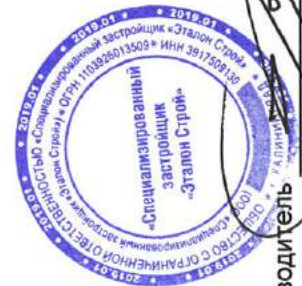


Качанович Александр  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

31 марта 2021 г.

**9. Государственная помощь**

Наименование показателя	Код	за 2020 г.		за 2019 г.	
		Получено бюджетных средств - всего	Возвращено за год	Получено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
за 2020 г.	5910	-	-	-	-
за 2019 г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2020 г.	5911	-	-	-	-
за 2019 г.	5921	-	-	-	-



ООО «ИНТЕЛЛЕКТ СЛК»  
 Лист № 32

Руководитель  
 Качанович Александр  
 Николаевич  
 (расшифровка подписи)

31 марта 2021 г.



## 10 Письменные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год

### 10.1 Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Строй» зарегистрировано 03 декабря 2010 года (ИНН 3917509130, ОГРН 1103926013509).

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Строй» (до 11.01.2019г. Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Строй»).

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Эталон Строй» (до 11.01.2019г. ООО «Эталон Строй»).

Юридический адрес– 236023, Советский проспект, дом 187, офис 16

Генеральным директором общества с 25.02.2019г. является Качанович А.Н., до указанной даты – Басинский А.А.

Общество является субъектом малого предпринимательства.

Общество осуществляет деятельность заказчика-застройщика в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в отчетном периоде Общество осуществляло деятельность по реализации проекта по строительству МЖД со встроенными общественными помещениями и подземным паркингом по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Октябрьская (ЖК Рыбная деревня).

18.03.2019г. получено разрешение на строительство 39-RU39301000-044-2019, сроком действия до 18.03.2022г.

Бухгалтерская финансовая отчетность Общества состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к ним: отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, Пояснения (табличные и письменные)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2020 год составлена в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности, в частности, на основании Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.11г. «О бухгалтерском учете», Положений по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации и на основании учетных записей, произведенных согласно Плану счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности.

Данные, приведенные в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год, тождественны и сопоставимы данным отчетности за 2019 год.

Численность работников на 31.12.20г. составляет 1 человек (за на 31.12.19г. 1 человек).

## 10.2 Основные аспекты учетной политики

В 2020 году бухгалтерский и налоговый учет велись организацией в соответствии с учетной политикой, сформированной в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством. Ведение бухгалтерского учета возложено на специализированную организацию ООО «КИО».

Основные аспекты учетной политики:

- в бухгалтерском балансе активы и обязательства представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более продолжительности операционного цикла. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Операционный цикл представляет собой промежуток времени между приобретением активов для обработки и их реализацией в форме денежных средств или их эквивалентов и установлен Обществом с начала осуществления мероприятий по подготовке объекта к строительству и до **18.03.2022г.** (предполагаемый срок окончания строительства).

- критериями отнесения актива в состав основных средств являются условия, перечисленные в п. 4 Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденного Приказом Минфина России от 30 марта 2001 г. N 26н (далее - ПБУ 6/01);

- срок полезного использования основных средств определяется на основании приказа руководителя исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;

- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;

- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).- активы, стоимостью не более указанной в п.5 ПБУ 6/01 за единицу, а также приобретенные книги, брошюры и т.п. издания учитывать на счете 10 «Материалы» и отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов;

- Амортизация основных средств начисляется линейным способом;

- Учет материально-производственных запасов ведется на счете 10 «Материалы» по фактической себестоимости;

- учет приобретения материалов ведется без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей»

- при выбытии материалы оцениваются по методу ФИФО;

- учет доходов и расходов ведется методом начисления;

- управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы" на конец каждого отчетного периода в качестве условно-постоянных списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90.08 "Управленческие расходы"; часть общехозяйственных расходов, непосредственно связанная с приобретением, сооружением и возведением объекта строительства относится в фактическую себестоимость объекта строительства (запасы).

- расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в качестве коммерческих расходов в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

- расходы будущих периодов списываются равномерно.

- при привлечении средств инвесторов для реализации проекта формируется целевое финансирование (Кт86сч) на дату передачи инвестором ресурсов;

- создается оценочное обязательство на оплату отпусков по следующей методике:

Общество формирует оценочное обязательство на оплату отпусков в начале текущего года на основании сметы-расчета, утвержденного главным бухгалтером, исходя из:

- количества дней предполагаемого отпуска на следующий год;

-среднедневной суммы расходов на оплату труда работников (в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 N 922.);

- обязательных отчислений страховых взносов.

Оценочное обязательство отражается ежеквартально в последний день последнего месяца квартала. При этом ежемесячный процент отчислений в указанный резерв определяется как отношение предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков к предполагаемому годовому размеру расходов на оплату труда (включая обязательные отчисления страховых взносов).

Оценочное обязательство рассчитывается отдельно по каждому работнику. Расходы на формирование оценочного обязательства на оплату отпусков относятся на счета учета расходов на оплату труда соответствующих работников.

Порядок переноса резерва на следующий год:

- на последнюю календарную дату отчетного года определяется сумма, необходимая для оплаты переходящих неиспользованных отпусков всех работников с учетом обязательных страховых взносов с них, данная сумма переносится на следующий год;

- сумма излишних отчислений в резерв признается прочим доходом и отражается в учете последним днем календарного года проводкой Дт 96 «Резервы по отпускам» Кт 91.01 «Прочие доходы».

- Выявление сомнительной дебиторской задолженности

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

невозможность удержания имущества должника;

отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;

возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

В случае наличия информации, с высокой степенью надежности подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

- к денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости.

В случае соответствия указанным критериям в отчете о движении денежных средств в качестве денежных эквивалентов организации, в частности, указываются депозиты до востребования.

- все денежные потоки классифицированы в соответствии с ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств». Денежных потоков, которые не могут быть однозначно классифицированы, в деятельности Общества не имеется.

- поскольку общество при передаче имущества участникам ДДУ осуществляет операции, не подлежащие обложению НДС (ст.149 НК РФ), то и из платежей поставщикам (стр. 4121 отчета о движении денежных средств) Общество НДС не выделяет.

- величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных налоговой декларации по налогу на прибыль (абз.3 п.22 ПБУ 18/02).

- ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Существенность ошибки организация определяет самостоятельно в каждом конкретном случае, исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности.

Изменений в учетную политику не вносилось.

Общество государственной помощи не получало.

ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» не применяется.

## 10.3 Раскрытие информации по существенным статьям отчетности

### 10.3.1 Строка 1150 «Основные средства»

Информация о сроках полезного использования введенных в эксплуатацию основных средств по группам:

Группа	Срок
Здания	60 мес.

### 10.3.2 Строка 1210 «Запасы»

Информация о наличии и движении запасов приведена в Пояснении №4.1 к данной отчетности.

Кроме прочего, по состоянию на 31.12.2018г., 31.12.2019г., 31.12.2020г. в составе запасов (затраты в незавершенном производстве) отражен инвестиционный взнос по инвестиционному договору, заключенному в рамках реализации проекта «Строительство многофункционального комплекса по ул. Октябрьской в г. Калининграде» в виде предоставления земельного участка, находящегося в собственности инвестора, в пользование с целью строительства (39:15:140201:85). Земельный участок выбывает из собственности инвестора после реализации проекта в установленном законодательством порядке.

Результатом инвестиционной деятельности для инвестора будет передача Обществом права собственности на часть площадей в объекте строительства (нежилые помещения общественно-делового и коммерческого назначения на первом этаже возведенных на указанном земельном участке). Общая стоимость результата инвестиционной деятельности, подлежащая передаче, составляет 120 360 тыс. руб., что отражено по строке 1550 «Прочие обязательства».

### 10.3.3 Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Всего, в том числе:	96	1 351	31
Денежные средства на расчетном счете	96	1 351	31

Строка 1250 бухгалтерского баланса соответствует строкам 4450 и 4500 Отчета о движении денежных средств на соответствующие даты.

### 10.3.4 Строки 1410 «Заемные средства»

Информация о полученных кредитах и займах:

Контрагент	Договор	Сумма по договору, тыс. руб.	Ставка %	Задолженность на 31.12.20г., тыс. руб.	Недополученная сумма, тыс. руб.	Срок погашения
Банк ВТБ (ПАО)	Кредитный договор № 02/20 от 20.02.2020 г.	1 286 775,9 (Кредитная линия с лимитом выдачи)	См.ниже	368 643	918 132	30.06.2024

Комплекс- Про ООО	Договор беспроцентного целевого займа №13/03/20 от 13.03.2020года	100 000	0	55 500	44 500	31.12.2024
----------------------	---	---------	---	--------	--------	------------

Текущая ставка кредитования (СтКрТек) определяется по следующей формуле:

$$\text{СтКрТек} = (1,27\% \text{ годовых} + \text{СтССВср} / (1 - \text{ФОРср})) * \text{К1} + \text{СтКрБаз} * \text{К2} - \text{СтСк} * \text{К3}$$

СтКрБаз-базовая ставка кредитования, составляющая 7,0% годовых

$$\text{СтКрМин} = 0,1\% \text{ годовых}$$

Если в результате расчет  $\text{СтКрТек} < \text{СтКрМин}$ , размер СтКрТек принимается равным СтКрМин.

К1-доля задолженности по кредиту, покрытая денежными средствами на счетах эскроу с учетом корректировки на размер ФОРср

К2- доля задолженности по кредиту, не покрытая денежными средствами на счетах эскроу с учетом корректировки на размер ФОРср

К3 - доля денежных средств на счетах эскроу с учетом корректировки на размер ФОРср, превышающих сумму задолженности.

Кроме того, независимо от уплаты процентов за пользование кредитом заемщик обязуется уплачивать комиссию за обязательство по ставке 0,05% годовых, начисляемую на неиспользованную сумму лимита выдачи.

Фактически за 2020 год Банку ВТБ сумма процентов по кредиту составила 127 т.р. процентов и 415 тыс. руб. комиссии.

### 10.3.5 Строка 1540 «Оценочные обязательства» (краткосрочные)

По состоянию на 31.12.2020г. сумма оценочного обязательства по оплате отпусков составила 0 тыс. руб. (ввиду отсутствия остатка неотгуленных отпусков), ожидаемый срок погашения – ближайшие 12 мес. после отчетной даты.

### 10.3.6 Строка 1550 «Прочие обязательства»

По состоянию на 31.12.18г., на 31.12.19г., на 31.12.20г. по строке 1550 отражено сформированное целевое финансирование в виде переданных ресурсов инвестором в рамках реализации проекта «Строительство многофункционального комплекса по ул. Октябрьской в г. Калининграде» в сумме 120 360 тыс. руб.

### 10.3.7 Строка 2340 «Прочие доходы»

	2020	2019
Прочие доходы всего,	95	213
в том числе		

Списания задолженности с истекшим сроком исковой давности	6	213
Исправление ошибки	89	-

#### **10.3.8 Строка 2350 «Прочие расходы»**

	2020	2019
Прочие расходы всего, в том числе	1 326	3 965
Корректировки прошлых периодов	-	-
Прочее	256	17
Списание задолженности с истекшим сроком исковой давности	4	3 914
Комиссия за обязательство по кредитному договору	415	0
Комиссия банка	55	34
Штрафы, пени	531	0
Гос.пошлины	65	0

#### **10.3.9 Строка 2410 «Текущий налог на прибыль»**

По указанной строке за 2019 год раскрыт налог на прибыль, подлежащий уплате по итогам 2019 года, соответствующий данным налоговой декларации по налогу на прибыль организаций.

По итогам 2020 года Обществом получен убыток в результате чего исчисленный налог составляет 0 тыс. руб.

В 2019 году Общество утратило право на применении УСН и начиная с 4 квартала 2019 года является плательщиком налога на прибыль

#### **10.3.10 Строка 2460 «Прочее»**

Общество до 4 кв. 2019г. применяло упрощенную систему налогообложения и по строке 2460 за 2019 год отразило налог, исчисляемый в связи с применением указанной системы налогообложения.

#### **10.3.11 Строка 2410 «Налог на прибыль»**

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Общество применяет общую ставку налога на прибыль организаций в размере 20%.

Текущий налог на прибыль за 2020 год составил 0 тыс. руб., по причине получения Обществом налогового убытка в размере 566 тыс. руб.

Величина отложенного налога на прибыль, обусловленная:			
	Период	2020	2019
возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде		0	0
изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок		0	0
признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		0	0

Постоянный налоговый расход за 2020 год составляет 106 тыс. руб.

Условный доход по ставке налога на прибыль 20% составил 220 тыс.руб.

Ввиду того факта, что Общество не уверено, что будет использовать право на перенос убытка в налоговом учете, отложенный налоговый актив (в сумме 113,2 тыс. руб.) не признавался. Если решение Общества в будущем изменится, то отложенный налоговый актив будет признан.

#### 10.4 Пояснения к Отчету о движении денежных средств

По строке 4111 отражено поступление денежных средств в погашение дебиторской задолженности заказчиков по выручке, признанной в бухгалтерском учете в периоды до 01.01.2018г.

##### Состав строки 4119 «Прочие поступления»:

	2020	2019
Всего	45 120	86 904
Возврат краткосрочных финансовых вложений	35 052	73 700
Возвраты поставщиков и подрядчиков	6 441	2 934
Возврат беспроцентных займов	-	6 257
Поступление % по финансовым вложениям	3 625	1 500
Возврат ошибочного платежа	-	2 513
Прочее	2	-

##### Состав строки 4129 «Прочие платежи»:

	2020	2019
Всего	2 158	2 553
Ошибочный платеж	-	2 514
Выдача беспроцентного займа	-	-
Комиссия банка	470	
Прочее	1 688	39



## 10.5 Информация о привлеченных средствах на Счетах эскроу

Общество как застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства с размещением на счетах эскроу в рамках Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. Общая сумма остатка по счетам эскроу составляет (тыс. руб.):

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
ЖК Рыбная деревня	892 517	0	0

Указанные средства учитываются Обществом на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные»

## 10.6 Связанные стороны

Участниками Общества с 20.09.2018г. являются:

- Качанович Александр Николаевич – 50% уставного капитала;
- Логовой Иван Иванович – 50 % уставного капитала.

Единственным участником Общества до 20.09.2018г. являлся Качанович А.Н.

Бенефициарными владельцами Общества являются Качанович А.А. и Логовой И.И.

Органы управления:

Генеральным директором общества с 25.02.2019г. является Качанович А.Н., до указанной даты – Басинский А.А.

Перечень организаций, контролируемых теми же лицами, что и Общество (п.13 ПБУ 11/2008):

- |   |   |
|---|---|
| 1. ООО «Комплекс-Про»;                              | 16. ООО «РостКран»;                               |
| 2. ООО «Специализированный застройщик «СпецСтрой»;  | 17. ООО «Экспосервис»;                            |
| 3. ООО «Фасад 750»;                                 | 18. ООО «ББК»;                                    |
| 4. ООО «Специализированный застройщик «Веста Плюс»; | 19. ООО «Авлад»;                                  |
| 5. ООО «Апартстрой»;                                | 20. ООО «Специализированный застройщик «Ваш Дом»; |
| 6. ООО «Специализированный застройщик «ЭКО-Город»;  | 21. ООО «Проектное Бюро»;                         |
| 7. ООО «Стройдом»;                                  | 22. ООО «Ктсх-сервис»;                            |
| 8. ООО «Новострой»;                                 | 23. ООО «Балтийская торговая компания»;           |
| 9. ООО «Шеф Повар»;                                 | 24. ООО «Партнер Строй»;                          |
| 10. ООО «СЗ ЕвроСтрой»;                             | 25. ООО «Капитал»;                                |
| 11. ООО «ЕвроДом»;                                  | 26. ООО «Балтеврострой»;                          |
| 12. ООО «Риэлт-Палас»;                              | 27. ООО «Орион»;                                  |
| 13. ООО «Светлогорск-Строй»;                        | 28. ООО «Солнечный спуск»;                        |
| 14. ООО «Дорстрой»;                                 | 29. ООО «Партнер инвест»;                         |
| 15. ООО «Стройинвест»;                              | 30. ООО «Специализированный застройщик «СВЕТ»;    |

31. ООО «Монолитстрой»;  
32. ООО «Трамп»;  
33. ООО «Балтийский Дом»;

34. ИП Качанович А.Н.  
35. ООО Инэко ГДС  
36. ООО Фарминвест

Сумма вознаграждения основному управленческому персоналу за 2020 г. составила 232 тыс. руб., (с учетом НДФЛ, страховых взносов), сумма вознаграждения краткосрочная, долгосрочных выплат не имеется (за 2019 год – 213 тыс. руб.)

В отчетном периоде Общество совершало следующие сделки со связными сторонами:

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам на 31.12.2019г.	Поступлен ие/реализа ция товаров, работ, услуг	Выплата /Получение денежных средств (в т.ч. зачеты, курсовые разницы)	Остаток по расчетам на 31.12.2020г.	Резерв по сомнительн ым долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженнос ти	Форма расчетов (безналичны й расчет/налич ный расчет)
<b>Осуществление финансового вложения</b>							
<i>Другие связанные стороны</i>							
ООО «Еврострой»	35 052	-	35 052	0	0	0	безналичный
<b>Приобретение товаров, услуг, работ</b>							
<i>Другие связанные стороны</i>							
ООО «Фасад 750»	14 350	-	-	14 350	0	0	безналичный
ООО «Евродом»	23 628 (ДЗ)	3 062	-6 289	14 277 (ДЗ)	0	0	безналичный
ООО «Авлад»	109	72	133	48	0	0	безналичный
ООО «Балтеврострой»	40 620	0	0	40 620	0	0	безналичный
ООО «Балтийская Торговая Компания»	26	0	0	26	0	0	безналичный
ООО «Проектное бюро»	0	4 920	0	0	0	0	безналичный
ООО «РостКран»	712	9 538	9 592	658	0	0	безналичный
<b>Оказание услуг, выполнение работ</b>							
<i>Другие связанные стороны</i>							
ООО Еврострой	148	-	148	0	0	0	безналичный
<b>Прочие операции</b>							
ООО «Еврострой» (% по фин.вложению)	3 366	259	3 625	1	0	0	безналичный
ООО «Комплекс-Про» (получение займа)	3 000	-	52 500	55 500	0	0	безналичный

## 10.7 Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО «Специализированный застройщик «Эталон Строй», состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

В 2020 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался

## 10.8 Непрерывность деятельности

Величина чистых активов Общества составляет: 196 445 тыс. руб. на 31.12.2020г. 197 553 тыс. руб. на 31.12.19г., 208 860 тыс. руб. на 31.12.2018г. при величине уставного капитала 10 тыс. руб. на все три отчетные даты.

Снижение величины чистых активов обусловлено получением убытков по причине ведения Обществом работ по строительству по договорам долевого участия МЖД и отсутствием возможности получать выручку до момента окончания строительства. Обществом планируется ввод объекта в эксплуатацию до 18.03.2022г. По результатам ввода объекта в эксплуатацию, передачи имущества участникам ДДУ и реализации объектов недвижимости Общество планирует получить прибыль.

В отчетном периоде произошли серьезные изменения на глобальных рынках, связанные с объявленной пандемией коронавируса COVID-19. Вместе с другими факторами это привело к значительному снижению цены на нефть и биржевых показателей, а также к ослаблению курса рубля:

Иностранная валюта	На 31.12.19г.	На 31.12.20г.
1 доллар США	61,9057 руб.	73,8757
1 ЕВРО	69,3406 руб.	90,6824

Общество не имеет валютных обязательств по состоянию на отчетную дату, в связи с чем описываемая ситуация существенным образом негативно не повлияла на финансовые результаты Общества за 2020 год.

Деятельность Общества не отнесена Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 N 434 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 10.04.2020 N 479, от 18.04.2020 N 540, от 12.05.2020 N 657, от 26.05.2020 N 745, от 26.06.2020 N 927, от 16.10.2020 N 1698) к отраслям российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции

На расходы по обычным видам деятельности эффект от COVID-19 особенного влияния не оказал.

В отношении капитальных затрат эффект от COVID-19 отсутствует.

В 2020 году Общество не приостанавливало деятельность и не предполагает, что распространение коронавирусной инфекции и ограничительные меры повлияют на производственную деятельность в дальнейшем.

Руководство Общества считает, что Общество соблюдает принцип непрерывности деятельности в будущем.

Бухгалтерская отчетность подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

#### **10.9 Информация о рисках хозяйственной деятельности**

Управление рисками в рамках единой корпоративной системы определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления компанией, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

##### **Риски таможенного и налогового регулирования**

##### **Риски изменения налогового законодательства в Российской Федерации**

Одной из особенностей российского законодательства о налогах и сборах является его постоянная изменчивость. Законы, вносящие изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации в части изменения порядка исчисления и уплаты конкретных налогов, принимаются ежегодно. Возможные факторы возникновения риска: повышение налоговых ставок, изменение объектов налогообложения.

Мероприятия по минимизации рисков:

- мониторинг изменений законодательства, готовящихся проектов нормативно-правовых актов;
- изучение аналитических обзоров изменений законодательства в прессе, телевидении, Интернете;
- обновление правовой базы.

## Правовые риски

К ключевым правовым рискам относятся:

- Риск изменения законодательных требований. Возможные факторы возникновения риска: законодательное ужесточение требований охраны труда, промышленной безопасности и охраны окружающей среды, строительных регламентов, внесение существенных изменений в закон 214-ФЗ и т.п. Постоянный мониторинг критических рисков позволит своевременно выявлять их на ранней стадии и минимизировать их негативное влияние заблаговременно.

Постоянный мониторинг критических рисков позволит своевременно выявлять их на ранней стадии и минимизировать их негативное влияние заблаговременно.

Судебные процессы, которые существенным образом могут отразиться на финансово-хозяйственной деятельности Общества, отсутствуют.

## Финансовые риски

Рыночные, кредитные риски, риск ликвидности отсутствуют.

### 10.10 Условные обязательства и условные активы

У Общества отсутствуют условные обязательства и условные активы.

### 10.11 События после отчетной даты

За период с 01.01.2021г. по дату подписания настоящей отчетности событий, которые могли существенным образом оказать влияние на деятельность Общества, не совершалось.

Генеральный директор



31.03.2021г.

Качанович А.Н.