



ИНТЕЛЛЕКТ
СЛК

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:

Участник Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Европейский дом»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Европейский дом» (ОГРН 1043902837670) (далее – Общество), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года;
- отчета о финансовых результатах за 2021 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год:
 - отчета об изменениях капитала;
 - отчета о движении денежных средств;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 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 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 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.

Участник несет 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.

Шпеко Александр Андреевич (ОРНЗ 21606084595)

Генеральный директор

ООО «Интеллект СЛК»



Мордвинова Юлия Викторовна (ОРНЗ 22006010215)

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение

Калининград, Российская Федерация

28 февраля 2022 года

Аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью «Интеллект СЛК»,
ОРНЗ 11606055535,

ОГРН 1033902812888,
236022, Российская Федерация, Калининградская область, город Калининград, улица Уральская, дом 18, помещение VI, кабинет 408.

Аудируемое лицо

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Европейский дом»,

ОГРН 1043902837670,
236008, Калининградская область, г. Калининград, ул. Тургенева, дом 21А помещение VA из ЛИТ. А,А

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЕВРОПЕЙСКИЙ ДОМ"	73725366		
Идентификационный номер налогоплательщика		3906126569		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	384		
Местонахождение (адрес)	643,236008, Калининградская обл., Калининград г., Тургенева ул, 21А, Помещение Va Из Лит. А, А,, дом, корпус,			

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	3906110777
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1033902812888

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
<i>41; 10.2</i>	Запасы	1210	114 258	515 093	143 484
	в том числе:				
	незавершенное стр-во ЖД Артиллерийская	1211	72 376	-	-
	ЖД Ростовская	1212	8 426	432 000	126 996
	ЖД Каштановая Аллея	1213	33 453	83 093	16 488
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
<i>5.1; 10.2</i>	Дебиторская задолженность	1230	70 783	87 051	174 416
	в том числе:				
	зadолженность участников долевого строительства ЖД Ростовская		8 200	34 136	140 801
	зadолженность участников долевого строительства ЖД Кашт. аллея		-	21 540	32 204

3; 10.2	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	7 000	-	-
10.2	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	283	53 842	7 941
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	192 324	655 986	325 841
	БАЛАНС	1600	192 324	655 986	325 841

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	50	50	50
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	119 258	39 832	4 247
	Итого по разделу III	1300	119 308	39 882	4 297
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	2 508	52 708
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	2 508	52 708
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
53	Кредиторская задолженность	1520	52 086	65 039	60 635
	в том числе:				
	авансы по эскроу счетам объект Кашт.аллея	1521	19 225	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7, 10.2	Оценочные обязательства	1540	82	-	-
10.2	Прочие обязательства	1550	20 848	548 557	208 201
	в том числе:				
	обязательство по передаче объектов долевого строительства Ростовская	1551	8 400	509 629	175 997
	обязательство по передаче объектов долевого строительства Кашт. аллея	1552	12 448	38 927	32 204
	Итого по разделу V	1500	73 016	613 596	268 836
	БАЛАНС	1700	192 324	655 986	325 841

Руководитель

(подпись)

Агаева Марьям
Магомедовна

(расшифровка подписи)

24 февраля 2022 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЕВРОПЕЙСКИЙ ДОМ"	по ОКПО	31	12	2021
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	73725366		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	3906126569		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
102	Выручка	2110	210 018	60 562
6, 102	Себестоимость продаж	2120	(118 128)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	91 890	60 562
6	Коммерческие расходы	2210	(764)	(4 161)
6	Управленческие расходы	2220	(6 977)	(18 565)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	84 149	37 836
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 737	763
	Проценты к уплате	2330	-	-
102	Прочие доходы	2340	5 235	37
102	Прочие расходы	2350	(4 283)	(237)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	86 838	38 399
102	Налог на прибыль	2410	(7 413)	(2 749)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(7 413)	(2 749)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	(65)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	79 425	35 585

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	79 425	35 585
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Агаева Марьям
Магомедовна

(расшифровка подписи)

24 февраля 2022 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды	
0710004	
31	12 2021
73725366	
3906126569	
71.12.2	
12300	16
384	

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

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОПЕЙСКИЙ ДОМ"
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

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	50	-	-	-	4 247	4 297
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	35 585	35 585
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	35 585	35 585
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	50	-	-	-	39 832	39 882
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	79 426	79 426
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	79 426	79 426
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	50	-	-	-	119 258	119 308

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2020 г.		
		На 31 декабря 2019 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	119 308	39 882	4 297



Агаева Марьям
Магомедовна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

24 февраля 2022 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЕВРОПЕЙСКИЙ ДОМ"	ИНН	73725366		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	3906126569		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	254 355	458 272
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	122 628	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	131 727	458 272
Платежи - всего	4120	(305 406)	(362 171)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(191 703)	(4 211)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 551)	(47)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(6 607)	(1 551)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(105 545)	(356 362)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(51 051)	96 101
Денежные потоки от инвестиционных операций			
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 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 070	8
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 070	8
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	(6 578)	(50 208)
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	(6 578)	(50 208)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(2 508)	(50 200)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(53 559)	45 901
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	53 842	7 941
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	283	53 842
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Агаева Марьям
Магомедовна

(расшифровка подписи)

24 февраля 2022 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	На начало года				Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация				
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код		На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	5120	5121	-	-	-
Всего			-	-	-
в том числе:			-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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


1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-	
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2021г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	
	5180	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5190	за 2020г.	-	-	-	-	
	5181	за 2021г.	-	-	-	-	
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	

Руководитель **Агаева Марьям Магомедовна**
 (подпись) (расшифровка подписи)

24 февраля 2022 г.

ООО "ИНТЕЛЛЕКТ СЛК"
 Лист № 18



2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость
		Поступило	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	-	-	-	-	
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2021г.	-	-	-	-	
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
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 _____
(подпись)
Агаева Марьям
Магомедовна
(расшифровка подписи)

24 февраля 2022 г.



3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	-	-	7 000	-	-	-	-	7 000	-
	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: предоставленные займы	5306	за 2021г.	-	-	7 000	-	-	-	-	7 000	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	-	-	7 000	-	-	-	-	7 000	-
	5310	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321	-	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326	-	-	-	-
5329	-	-	-	-
Иное использование финансовых вложений				

Руководитель _____
Агаева Марьям
Магомедовна
(подпись) _____ (расшифровка подписи)

24 февраля 2022 г.



4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода				
			На начало года			выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					убытков от снижения стоимости
Запасы - всего	5400 5420	за 2021г. за 2020г.	515 093 143 484	- -	515 093 143 484	221 749 371 609	(622 586) -	- -	X X	114 256 515 093	- -	114 256 515 093	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401 5421	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Готовая продукция	5402 5422	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	41 881 -	- -	- -	- -	41 881 -	- -	41 881 -	41 881 -
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	15 000	(15 000)	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5423 5404 5424	за 2020г. за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Затраты в незавершенном производстве	5405 5425	за 2021г. за 2020г.	515 093 143 484	- -	515 093 143 484	164 868 371 609	(607 586) -	- -	- -	72 375 515 093	- -	72 375 515 093	
Прочие запасы и затраты	5406 5426	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	5507	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5527	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Агаева Марьям
Магомедовна

(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

24 февраля 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода			
			учетная задолженность по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учетная задолженность по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списания на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	3 000	-	-	-	-	-	-	-	-	3 000	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Беспроцентные займы	5505	за 2021г.	-	-	3 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	87 158	-	380 783	-	(400 051)	-	-	-	-	-	-	67 783	-
	5530	за 2020г.	174 416	-	700 478	-	(787 843)	-	-	-	-	-	-	87 051	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	86 455	-	321 475	-	(396 574)	-	-	-	-	-	-	8 356	-
	5531	за 2020г.	173 005	-	696 692	-	(783 242)	-	-	-	-	-	-	86 465	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	596	-	5 308	-	(477)	-	-	-	-	-	-	5 427	-
	5532	за 2020г.	1 411	-	3 786	-	(4 601)	-	-	-	-	-	-	596	-
Прочая	5513	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
беспроцентные займы	5514	за 2021г.	-	-	54 000	-	-	-	-	-	-	-	-	54 000	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	87 158	-	383 783	-	(400 051)	-	-	-	-	-	-	70 783	-
	5520	за 2020г.	174 416	-	700 478	-	(787 843)	-	-	-	-	-	-	87 051	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долгов- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	2 508	4 060	-	(6 568)	-	-	-	-	-
	5571	за 2020г.	52 708	8	-	(50 208)	-	-	-	-	2 508
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021г.	-	4 060	-	(4 060)	-	-	-	-	-
	5573	за 2020г.	52 708	8	-	(50 208)	-	-	-	-	2 508
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	65 040	318 712	-	(331 666)	-	-	-	-	52 086
	5580	за 2020г.	60 636	583 844	-	(579 440)	-	-	-	-	65 040
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	62 348	291 000	-	(322 647)	-	-	-	-	30 701
	5581	за 2020г.	59 078	578 411	-	(575 140)	-	-	-	-	62 348
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	19 225	-	-	-	-	-	-	19 225
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	1 420	8 487	-	(7 747)	-	-	-	-	2 160
	5583	за 2020г.	120	4 161	-	(2 861)	-	-	-	-	1 420
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2021г.	1 272	-	-	(1 272)	-	-	-	-	-
	5586	за 2020г.	1 438	1 272	-	(1 438)	-	-	-	-	1 272
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	67 548	322 772	-	(338 234)	-	X	-	-	52 086
	5570	за 2020г.	113 344	583 852	-	(629 648)	-	X	-	-	67 548

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

ООО "ИНТЕЛЛЕКТ СЛК"
Лист № 28

Руководитель (подпись) _____
Агаева Марьям
Магомедовна
 (расшифровка подписи)

24 февраля 2022 г.



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	124 252	22 647
Расходы на оплату труда	5620	1 350	65
Отчисления на социальные нужды	5630	267	15
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	125 869	22 727
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
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	125 869	22 727

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



**Агаева Марьям
Матомедовна**
(расшифровка подписи)

Руководитель

24 февраля 2022 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	12 486	(7 169)	(5 234)	83
в том числе:						
обязательство по договору	5701	-	12 486	(7 169)	(5 234)	83

Руководитель Агаева Марьям Магомедовна
(подпись) (расшифровка подписи)

24 февраля 2022 г.



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	40 587	-
в том числе:				
денежные средства на счетах эскроу	5801	-	40 587	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

Руководитель _____
Агаева Марьям Магомедовна
(подпись) _____ (расшифровка подписи)

24 февраля 2022 г.



9. Государственная помощь

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

ООО "ИНТЕЛЛЕКТ СЛК"
Лист № 32



Руководитель
Агаева Марьям
Магомедовна
(подпись) (расшифровка подписи)

24 февраля 2022 г.

10. Письменные пояснения к годовой бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик «Европейский Дом» за 2021 год.

10.1 Общие сведения об организации

ООО Специализированный застройщик «Европейский Дом» ИНН 3906126569, ОГРН 1043902837670.

Создание юридического лица 27.09.2004 года

Юр. адрес: 236008, Калининградская область, г. Калининград, ул. Тургенева, дом 21А помещение VA из ЛИТ. А,А.

Общество является субъектом малого предпринимательства.

Основной вид деятельности, код ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

По состоянию на 31.12.2021 года списочная численность работников – 2 человека.

По состоянию на 31.12.2020 года списочная численность работников – 2 человека.

Генеральный директор с июня 2021 года Агаева Марьям Магомедовна, до этого времени директор – Крючко Ольга Анатольевна.

Уставный капитал составляет 50 тыс. руб., уставный капитал оплачен полностью.

На конец 2021 года единственным участником Общества является Агаева М.М, доля участия 100%.

Участниками Общества с мая 2020 года являются:

Крючко Ольга Анатольевна – доля участия 10% (5 тыс. руб.) с 27.05.2020 г.

Агаева Марьям Магомедовна – доля участия 90% (45 тыс. руб.) с 27.05.2020 г.

Конечным бенефициарным владельцем является Агаева Марьям Магомедовна

Ведение бухгалтерского учета возложено на генерального директора.

Выплата основному управленческому персоналу за 2021 год составила 970 тыс. руб., с учетом НДФЛ, без учета страховых взносов, вознаграждения краткосрочные.

Выплата основному управленческому персоналу за 2020 год (краткосрочные вознаграждения) составила: 3 тыс. руб. (страховые взносы 1 тыс. руб.), долгосрочных расчетов не имеется

Данные за отчетный период, приведенные в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год в полной мере сопоставимы данным, приведенным за более ранние отчетные периоды. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2021 год в части показателей за предыдущие периоды тождественна бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2021 год 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 за 2021 год составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

В отчетном периоде Общество осуществляло деятельность 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", выполняя функции заказчика-застройщика.

В отчетном периоде Общество осуществляло деятельность по реализации проекта по строительству МЖД с паркингом по адресу: г. Калининград, ул. Каштановая Аллея, ул. Ростовская, на основании полученных разрешений на строительство.

ЖД Артиллерийская, разрешение на строительство получено в 2021 году.

17.12.2021 года заключен договор № 55/8626/0003/3/1/12/21 с ПАО «Сбербанк России» на открытие невозобновляемой кредитной линии на срок до 27.06.2024 года, сумма лимита 431 463 тыс. руб., договор заключен на финансирование затрат по строительству МКД г. Калининград, ул. Артиллерийская.

Обеспечением выполнения обязательств является:

- залог недвижимого имущество – земельный участок.
- поручительство 3-х лиц.
- залог доли в уставном капитале ООО СЗ Европейский Дом, размер доли 100%
- имущественные права – квартиры в жилом доме 8 129 кв.м
- имущественные права – требования по контракту.

20.12.2021 года заключен договор ипотеки № 55/8626/0003/3/1/12/21И с ПАО «Сбербанк России», согласно заключенному договору залогодатель передает залогодержателю имущество – земельный участок, принадлежащий залогодателю на праве собственности, кадастровый номер 39:15:000000:7534. Стороны согласовали залоговую стоимость в размере 73 699 тыс. руб.

Информация об учетной политике

На 01.01.2017 года внесены изменения в учетную политику раздел, изменен раздел «Порядок определения выручки от реализации проектов по созданию объектов долевого строительства».

Доходы от выполнения договоров долевого строительства в бухгалтерском учете определяется по формуле:

Сумма вознаграждения заказчика-застройщика по сводному сметному расчету*процент готовности объекта.

По итогам окончания строительства определяется экономия/ перерасход.

В 2020-2021 гг Общество так же осуществляло строительство жилого комплекса с привлечением денежных средств по эскроу счетам. Выручка по такому объекту определяется исходя из цен, установленных договором между организацией и дольщиком. Выручка определяется на дату подписания акта приема передачи объекта строительства в размере стоимости переданного объекта, установленной в договоре.

В 2020 году внесены изменения в учетную политику в части отражения затрат на строительство.

- 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.

- в составе запасов в соответствии с ФСБУ 5/2019 отражены расходы на строительство объектов недвижимого имущества, созданные или находящиеся в процессе создания для продажи в ходе обычной деятельности организации, применяется ретроспективно;

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 до 31.10.2023 года (предполагаемый срок окончания строительства) жилого комплекса.

- Оценка материально-производственных запасов при их использовании и прочем выбытии (включая товары, кроме учитываемых по продажным ценам) производится по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов (способ ФИФО);

- Организация рассчитывает оценочное обязательство по предстоящим отпускам сотрудников следующим образом: Общество на каждый календарный год приказом руководителя устанавливает ежемесячный процент отчисления, а также максимальный размер оценочного обязательства. Обществом составляется специальный расчет (смету), в котором отражается расчет размера ежемесячных отчислений в указанное оценочное обязательство, исходя из сведений о предполагаемой годовой сумме расходов на оплату отпусков, включая сумму страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с

материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний с этих расходов. При этом процент отчислений определяется как отношение предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков к предполагаемому годовому размеру расходов на оплату труда. Далее, ежемесячно производится формирование оценочного обязательства путем умножения ежемесячного процента отчисления на фактический фонд оплаты труда до достижения оценочного обязательства максимального установленного предела. 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». Отчисления по формированию резерва на оплату предстоящих отпусков отражаются на соответствующих счетах учета затрат, на которые отнесены расходы по оплате труда. .

- доходы и расходы определяются методом начисления.
- амортизация основных средств начисляется линейным способом.
- срок полезного использования основных средств определяется приказом руководителя на основании ожидаемого срока использования объекта, ожидаемого физического износа, нормативно-правовых и иных ограничений.
- переоценка первоначальной стоимости не производится.
- лимит признания стоимости объектов основных средств – 40 тыс. руб.
- обязательные взносы, уплачиваемые при заключении договора долевого участия в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства отражаются на счете 26 «Общехозяйственные расходы».
- затраты, собираемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы» относятся ежемесячно на счет 90 и признаются Управленческими расходами;
- затраты, собираемые по дебету счета 44 «Расходы на продажу» относятся ежемесячно на счет 90 и признаются Коммерческими расходами;
- на счете 86 «Целевое финансирование» учитываются полученные денежные средства от участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома. Информацию о сальдо по этому счету раскрывать в составе строки 1550 «Прочие обязательства»

- учитывая специфику деятельности общества как заказчика-застройщика и взятые гарантийные обязательства перед участниками долевого строительства по устранению недостатков объекта долевого строительства, по состоянию на дату сдачи дома в эксплуатацию, в случае существенности вероятности несения таких затрат, предусмотреть возможность создания оценочного обязательства под указанные затраты при одновременном выполнении условий, предусмотренных п.5 ПБУ 8/2010.

- информация о денежных средствах, поступивших на счета эскроу, отражается за балансом на счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные", который предназначен для обобщения информации о наличии и движении полученных гарантий в обеспечение выполнения обязательств и платежей, а также обеспечений, полученных под товары, переданные другим организациям (лицам).

Суммы обеспечений, учтенные на счете 008, списываются по мере погашения задолженности. Аналитический учет по счету 008 ведется по каждому полученному обеспечению.

- в качестве денежных эквивалентов организация признает высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, включая депозитные вклады по договорам сроком до 3-х месяцев.

- Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

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

В случае признания задолженности сомнительной, резерв по таким долгам в целях бухгалтерского учета создается после проведения исследования возможности получения дебиторской задолженности, зависящей от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. По результатам исследования вся сомнительная задолженность подразделяется на три категории:

1) «Нереальная к погашению» - резерв формируется в размере 100% суммы выявленного долга.

2) «Возможная к погашению» - резерв формируется в размере 50% суммы выявленного долга.

3) «Реальная к погашению» - резерв по сомнительным долгам не формируется.

10.2 Пояснения к существенным статьям Бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Бухгалтерский баланс

Строка 1210 «Запасы» на 31.12.2021 года.

По строке 1210 «Запасы» отражено незавершенное строительство МКД по ул. Артиллерийская, г Калининград. Общество осуществляет строительство на основании полученного разрешения №39-RU39301000-344-2021 от 27.05.2021 – 31.10.2023 года, строительство осуществляется на приобретенном земельном участке с кадастровым номером 39:15:000000:7534.

МКД Каштановая Аллея в 2021 году введен в эксплуатацию, разрешение на ввод в эксплуатацию №39-RU39301000-343-2016 от 02.11.2021 года. Размер обязательств по заключенным ДДУ составила 33453 тыс. руб.

МКД Ростовская 8-10 в 2021 году введен в эксплуатацию, разрешение на ввод в эксплуатацию №39-RU39301000-345-2016 от 17.09.2021 года. Размер обязательств по заключенным ДДУ составила 8429 тыс. руб.

В соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» авансы на приобретение запасов отсутствуют.

Строка 1210 «Запасы» на 31.12.2020 года.

По строке 1210 «Запасы» на 31.12.2020 года отражены расходы в незавершенном производстве по объектам строительства г. Калининград, ул. Ростовская 8-10, ул. Каштановая Аллея, д.97

В 2020 году Общество осуществляет строительство многоквартирных домов на основании выданных разрешений на строительство:

№ 39-RU-39301000-345-2016 выдано 09.12.2016 года, срок действия до 30.06.2021 года. Наименование объекта капитального строительства: Комплекс Многоквартирных домов, III этап строительства, дом 1,3 по Генплану и подземная автостоянка. Адрес местоположения объекта г. Калининград, ул. Ростовская 8, ул. Ростовская 10.

На основании выданного заключения о степени готовности работ, Застройщику предоставлено право привлечения денежных средств без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 ФЗ Об участии в долевом строительстве.

Планируемый срок сдачи объекта июнь 2021 года.

№ 39-RU-39301000-343-2016 от 09.12.2016 года, срок действия до 31.12.2021 года.
Наименование объекта капитального строительства: Комплекс Многоквартирных домов, I этап строительства, дом № 5 по ГП. Адрес местоположения объекта г. Калининград, ул. Каштановая аллея, 97.

Планируемый срок сдачи объекта декабрь 2021 года.

Строительство ведется на участке с кадастровым номером 39:15:121337:476, участок принадлежит Обществу на праве собственности.

По состоянию на 31.12.2020 года сумма денежных средств на эскроу счете, открытом в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» составляет 40 587 тыс. руб.

Строка 1210 «Запасы» на 31.12.2019 года

По строке 1210 «Запасы» на 31.12.2019 года отражены расходы в незавершенном производстве по объектам строительства г. Калининград, ул. Ростовская 8-10, ул. Каштановая Аллея, д.97

Строка 1230 «Дебиторская задолженность»

На 31.12.2021 по строке 1230 кроме прочего отражены выданные беспроцентные займы на сумму 57 000 тыс. руб.

На 31.12.2020 по строке 1230 кроме прочего отражен аванс по агентскому договору в размере 30 778 тыс. руб.

По строке 1240 «Финансовые вложения»

По строке 1240 на 31.12.2021 года отражен выданный процентный займ со сроком погашения в пределах установленного операционного цикла.

Строка 1250 «Денежные средства».

На 31.12.2021 года по строке 1250 отражены денежные средства на расчетных счетах.

В составе денежных средств по состоянию на 31.12.2020 года отражено:

- денежные средства на расчетных счетах 1342 тыс. руб., денежные средства на депозитном счете 52 500 тыс. руб.

В составе денежных средств по состоянию на 31.12.2019 года отражено:

- денежные средства на расчетных счетах 7941 тыс. руб.

Строка 1250 Бухгалтерского баланса соответствует срокам 4450 и 4500 Отчета о движении денежных средств.

Строка 1550 «Прочие обязательства».

По строке 1550 отражено сальдо целевых средств по договорам долевого участия по объектам строительства.

Строка 1540 «Оценочное обязательство»

Строка 1540 «Оценочное обязательство» отражено оценочное обязательство по достройке объекта МКД по ул Каштановая аллея в размере 82 тыс. руб., обязательство краткосрочное.

По состоянию на 31.12.2021 года сумма оценочного обязательства по оплате отпусков составила 0 тыс. руб., ввиду отсутствия неотгуленных отпусков, ожидаемый срок погашения ближайшиe 12 мес. после отчетной даты

Отчет о финансовых результатах

Строка 2110 «Выручка»

Вид выручки	2021	2020
Проект Каштановая аллея, 97, расчетным путем согласно положений учетной политики	-	1547 тыс. руб.
Проект Каштановая аллея 97, (счета эскроу), реализации готового объекта	103 403 тыс. руб.	-
Проект Ростовская 8-10 (экономия)	76 615 тыс руб.	59 015 тыс. руб.
Продажа приобретенного объекта по ул П.Морозова	30 000 тыс.руб.	
Итого	210 018 тыс. руб.	60 562 тыс. руб.

Строка 2120 «Себестоимость»

За 2021 год – себестоимость реализованных квартир ЖД Каштановая аллея – 103 128, тыс. руб. реализация приобретенного объекта по ул. П.Морозова - 15 000 тыс. руб.

Строка 2340 «Прочие доходы»

По строке 2340 за 2021 год отражено восстановление резерва под строительство МКД в размере 5234 тыс. руб.

По строке 2340 за 2020 год отражена реализация услуг 37 тыс. руб.

По строке 2350 «Прочие расходы»

За 2021 год отражена кроме прочего оказанная благотворительная помощь в размере 4200 тыс. руб.

За 2020 год кроме прочего отражено списание на прочие расходы потребляемой электроэнергии в размер 189 тыс. руб.

Строке 2410 «Налог на прибыль»

По строке 2410 отражен налог, уплачиваемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения: в 2021 году - 7 413 тыс. руб., в 2020 году - 2749 тыс. руб

Отчет о движении денежных средств

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

В отчете о движении денежных средств свернуто потоки не представлялись.

По строке 4111 отражено перечисление средств со счетов эскроу по сданному МКД Каштановая аллея.

По строке 4121 кроме прочего отражены платежи поставщикам за строительства МКД Каштановая аллея - 122 628 тыс. руб., платежи поставщикам по строительству МКД ул Артиллерийская - 59 678 тыс. руб.

По строке 4119 «Прочие поступления» за 2021 год кроме прочего отражено:

- поступления денежных средств от участников долевого строительства ЖД Ростовская 8,10 – 109 467 тыс. руб.

- поступления денежных средств от участников долевого строительства ЖД Каштановая Аллея – 20 522 тыс. руб.

По строке 4119 «Прочие поступления» за 2020 год кроме прочего отражено:

- поступления денежных средств от участников долевого строительства ЖД Ростовская 8,10 – 434 089 тыс. руб.

- поступления денежных средств от участников долевого строительства ЖД Каштановая Аллея – 17 387 тыс. руб.

По строке 4129 «Прочие платежи» за 2021 год кроме прочего отражено:

- выдача краткосрочных займов – 64 000 тыс. руб.

- расчеты с поставщиками по строительству МКД Ростовская 35 971 тыс. руб.

- благотворительная помощь – 4000 тыс. руб.

По строке 4129 «Прочие платежи» за 2020 год кроме прочего отражено:

- платежи подрядчикам в связи со строительством ЖД по ул. Ростовская в размере 313 600 тыс. руб.

- платежи подрядчикам в связи со строительством ЖД по ул. Каштановая аллея – 21555 тыс. руб.

10.3 События после отчетной даты

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год произошли следующие события:

- получены транши по договору о невозобновляемой кредитной линии на финансирование строительства от ПАО Сбербанк России в размере 18 109 тыс. руб.
- возвращены Обществу средства по предоставленным займам – 14 000 руб.
- заключены договора долевого участия по ЖД Артиллерийская.
- поступили денежные средства на счета эскроу – 30 млн руб.
- распределение дивидендов не происходило.

В России по состоянию на 24.02.2022 года наблюдается ослабление национальной валюты (российского рубля), курс евро равен – 99,22 руб., курс доллара – 88,20 руб. Общество не может точно определить влияние указанных событий на свое финансовое положение. В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями. В целом по оценкам руководства указанные события не смогут привести к невозможности осуществлять свою деятельность непрерывно.

Иных существенных событий после отчетной даты не происходило.

10.4 Условные факты хозяйственной деятельности.

Условных фактов хозяйственной деятельности, т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО Специализированный застройщик «Европейский Дом», 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 2021 году резерв под условные обязательства не создавался

10.5 Информация о кредитах и займах

На 31.12.2021 года информация о полученных займах представлена следующим образом

Наименование контрагента	Сальдо на начало периода	Обороты за период	Сальдо на 31.12.2020 г.	Сумма договора займа	Наличие/отсутствие залога	Срок договора	Начисление процентов	Недополученная сумма	Целевое назначение
Крючко Ольга Анатольевна									
договор беспроцентно го займа от 11.06.2019	2 500 000,00			2 500 000,00	X	31.12.2023	беспроцентный	получен полностью	на пополнение оборотных средств
ООО Техноресурс	Беспроцентно го займа №24/05-21А от 24.05.2021	600 000,00		600000	X	30.09.2024	беспроцентный	получен полностью	на пополнение оборотных средств
	08-09-21А	960 000,00		960000	X	30.09.2024	беспроцентный	получен полностью	на пополнение оборотных средств
	21-07-21А	2 200 000,00		2200000	X	30.09.2024	беспроцентный	получен полностью	на пополнение оборотных средств
	14/07-21А	300 000,00		300000	X	30.09.2024	беспроцентный	получен полностью	на пополнение оборотных средств

Недополученные займы отсутствуют.

10.6 Информация об операциях со связными сторонами

Агаева Марьям Магомедовна – единственный участник.

1. ООО Стройспецназ ИНН 3906970645, учредитель Агаева М.М, в 2021 году сделки не совершались
2. ООО Пивоварня ИНН 3906204168, учредитель Агаева М.М, в 2021 году сделки не совершались
3. ИП Агаева М.М, в 2021 году сделки не совершались.

10.7 Влияние COVID 2019

Деятельность Общества не отнесена Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 г № 434 к отраслям Российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условия ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

В отношении капитальных затрат эффект Covid-19 отсутствует

В отношении расходов по обычным видам деятельности – расходы на соблюдение санитарных мер.

В 2021 году применяет пониженные страховые взносы.

10.8 Информация о непрерывности деятельности

Размер чистых активов Общества отражен в Отчете об изменениях капитала.

Чистые активы составляют положительную величину и больше установленного размера Уставного капитала.

Руководство считает, что Общество сможет соблюсти принцип непрерывности деятельности в будущем. Прекращение деятельности не планируется

10.9 Прочая информация

Информация о курсах иностранных валют

На 31.12.2021 г. 1 евро – 84,0695 руб, 1 доллар – 74,2926 руб.

На 31.12.2020 г. 1 доллар = 73,8757 руб., 1 евро = 90,6824 руб.

Общество не имеет валютных обязательств в связи с этим изменение курсов валют не оказывает существенного влияния на деятельность Общества.

Общество государственной помощи не получало.

10.10 Информация о рисках хозяйственной деятельности

Управление рисками определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящих из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, планирования деятельности по мониторингу рисков, оптимизация величины рисков в соответствии с интересами Общества.

Деятельность Общества в настоящее время осуществляется в условиях экономического кризиса, вызванного влиянием распространения коронавирусной инфекции на мировую экономику, а также политического кризиса.

Ввиду неопределенности, в том числе касательно продолжительности описанных событий, Общество не может надежно оценить в денежном выражении влияние данных событий на свое финансовое положение.

Риски изменения налогового законодательства в Российской Федерации

Одной из особенностей российского законодательства о налогах и сборах является его постоянная изменчивость. Законы, носящие изменения в Налоговый кодекс РФ 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 Консультант Плюс.

Правовые риски

К ключевым рискам относятся:

- риск изменения законодательных требований.
- риск налоговых изменений

Возможные факторы возникновения риска: законодательное ужесточение требований охраны труда, промышленной безопасности и охраны окружающей среды, ужесточения требований к застройщикам, возможные внесения изменений в 214 ФЗ.

- неправомерные действия со стороны государственных органов. Возможные факторы возникновения риска: злоупотребление должностными лицами госорганов полномочиями.

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.

Генеральный директор
ООО Специализированный застройщик
«Европейский Дом»



Агаева М.М

«24» февраля 2022 г.