



Группа обслуживающих компаний BLcons

**Аудиторское заключение
независимого аудитора
ООО "БЛКонс Групп Аудит Департамент"
по результатам проведения аудита
бухгалтерской отчетности
общества с ограниченной ответственностью
"ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 1"
за период с 01.01.2022 по 31.12.2022**

191002, Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, 15-17, оф. 103
Тел./Факс: +7 (812) 575-84-01, +7 (812) 572-26-49

www.blcons.ru



Группа обслуживающих компаний BLcons

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Единственному участнику
общества с ограниченной ответственностью
«ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 1»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 1» (ОГРН 1204700015630), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе, отчета об изменениях капитала за 2022 год, отчета о движении денежных средств за 2022 год и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 1» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе "Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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 аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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



Группа обслуживаемых компаний BLcons

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше



Группа обслуживающих компаний BLcons

мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор _____ М.А. Стригалёва (ОПНЗ 22006017246)

Руководитель аудита,
по результатам которого составлено аудиторское заключение

_____ М.А. Стригалёва (ОПНЗ 22006017246)

Аудиторская организация:
общество с ограниченной ответственностью "БЛКонс Групп Аудит Департамент",
ОГРН 1037843119093,
191002, город Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 15-17, офис 103,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация "Содружество" (СРО ААС), ОПНЗ 12006019258.

"19" апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды
	Форма по ОКУД	0710001
	Дата (число, месяц, год)	31 12 2022
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 1"</u>	по ОКПО	45497854
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	4703177778
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
Местонахождение (адрес) <u>188660, Ленинградская обл, Всеволожский р-н, Бугры п, Школьная ул, д. № 11, корп. 2, пом. 26-Н</u>		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <u>ООО "БЛКонс Групп Аудит Департамент"</u>		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7825446624
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1037843119093

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	66	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	341	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	66	341	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 812 869	528 128	325 959
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	136 331	12 980	423
	Дебиторская задолженность	1230	222 189	2 133	-
	в том числе:				
	прочие расчеты с Дт и Кт	12301	222 073	2 030	-
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	116	101	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	331	221	234
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 171 720	543 461	326 616
	БАЛАНС	1600	2 171 786	543 802	326 616

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 698)	(1 364)	-
	Итого по разделу III	1300	(1 598)	(1 264)	100
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 555 572	516 366	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	594 821	-	17 200
	Итого по разделу IV	1400	2 150 393	516 366	17 200
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	22 584	28 699	309 316
	в том числе:				
	расчеты с прочими Дт и Кт	15201	8 233	19 393	309 123
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	15202	13 720	9 264	188
	расчеты по налогам и сборам	15203	640	42	5
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	407	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	22 991	28 699	309 316
	БАЛАНС	1700	2 171 786	543 802	326 616

Руководитель



Поповченко Яков
Валерьевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

"31 " марта 2023г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОПЕЙСКАЯ
ПЕРСПЕКТИВА 1"
 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)	31 12 2022		
Форма по ОКУД	0710002		
по ОКПО	45497854		
ИНН	4703177778		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	8	113
	Прочие расходы	2350	-	(1 818)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	8	(1 705)
	Налог на прибыль	2410	(2)	341
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(341)	341
	Прочее	2460	(341)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(335)	(1 364)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	(335)	(1 364)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Поповченко Яков
Валерьевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

"31 " марта 2023г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОПЕЙСКАЯ
ПЕРСПЕКТИВА 1"

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

Форма по ОКУД	Коды		
	0710004		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
по ОКПО	45497854		
ИНН	4703177778		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

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 2020 г.	3100	100	-	-	-	-	100
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 364)	(1 364)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 364)	(1 364)
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 2021 г.	3200	100	-	-	-	(1 364)	(1 264)
<u>За 2022 г.</u>							
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(335)	(335)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(335)	(335)
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 2022 г.	3300	100	-	-	-	(1 698)	(1 598)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	100	(1 364)	-	(1 264)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	100	(1 364)	-	(1 264)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	(1 364)	-	(1 364)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	(1 364)	-	(1 364)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОПЕЙСКАЯ
ПЕРСПЕКТИВА 1"

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН
по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
45497854		
4703177778		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	10	15
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	10	15
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 633 926)	(499 194)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(658 270)	(163 361)
в связи с оплатой труда работников	4122	(12 670)	(22)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(2)
прочее	4125	(916 735)	(334 785)
прочие платежи	4129	(46 251)	(1 024)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 633 916)	(499 179)
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	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(17 200)
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	-	-
от инвестирования на строительство	4225	-	(17 200)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(17 200)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 634 027	516 366
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 634 027	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	516 366
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
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	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 634 027	516 366
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	111	(13)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	221	234
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	332	221
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Поповченко Яков

Валерьевич

(расшифровка подписи)

"31 " марта 2023г.

ООО «Специализированный застройщик «Европейская перспектива 1»

Юридический адрес: 188660,
Ленинградская обл., Всеволожский р-н,
п. Бугры, ул. Школьная д.11, корп.2,
пом. 26-Н, тел. +7 (812) 676 00 00

ОГРН 1204700015630
ИНН 4703177778

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

1. Сведения об Обществе

- 1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 1" (далее – Общество).
- 1.2. Юридический и фактический (почтовый) адрес: 188660, Ленинградская обл, Всеволожский р-н, Бугры п, Школьная ул, дом 11, корпус 2, помещение 26-Н.
- 1.3. Дата государственной регистрации – 08.09.2020, 1204700015630.
- 1.4. Основные виды деятельности организации: деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.
- 1.5. Уставный капитал Общества на 31.12.2022 составляет 100 000 рублей. Уставный капитал оплачен полностью.
- 1.6. Единственным Участником Общества является АО "ГРУППА "ЦДС".
- 1.7. Общество применяет общую систему налогообложения.
- 1.8. Общество подлежит обязательному аудиту (на основании п.5 ст.3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

2. Бухгалтерская отчетность

Информация, представленная в бухгалтерской отчетности Общества, сформирована в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденными Приказом Минфина России от 29.07.1998г. № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету, с учетом переходных положений, регламентированных вступившими в силу с 01.01.2022г. ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020, ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и другими нормативными документами.

- 2.1. По Последствия изменения в учетной политике в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 "Запасы" отражаются в балансе ретроспективно (как если бы данный стандарт применялся с момента возникновения затрагиваемых им фактов хозяйственной жизни).

3. Основные элементы учетной политики Общества

- 3.1. Основные элементы учетной политики представлены в виде Приложения к настоящей Пояснительной записке.

4. Непрерывность деятельности Общества

В результате произошедших внешнеполитических событий в 2022 году на деятельность Общества оказывал и продолжает оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Эти обстоятельства, в свою очередь, не могли не иметь последствий для Общества.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Общество предполагает рост стоимости используемых сырья, материалов, финансовых и иных ресурсов, что может привести к увеличению стоимости строительства возводимых объектов из-за роста цен и заимствований на внутреннем и мировом рынках. В связи с тем, что расчеты с основными поставщиками осуществляются Обществом в рублях, а также в связи с тем, что все основные покупатели – это российские лица, расчеты с которыми также осуществляются в рублях Общество полагает, что вышеупомянутые санкции и незначительный рост стоимости материалов не окажут существенного влияния на бизнес-процессы Общества в среднесрочной перспективе.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше 12 (Двенадцати) месяцев после отчетной даты. Настоящая отчетность составлена исходя из допущения о том, что Общество осуществляет свою деятельность непрерывно и продолжит осуществлять ее в обозримом будущем. Общество не имеет ни намерения, ни необходимости прекратить свое существование или существенно сократить объем своей деятельности.

5. Финансово-хозяйственная деятельность Общества

Финансово-хозяйственная деятельность в 2022 году была направлена на осуществление основной деятельности Общества деятельности Застройщика по строительству жилых объектов.

Руководство Обществом осуществляется генеральным директором Поповченко Яковом Валерьевичем.

Среднегодовая численность работающих в Обществе по состоянию на 31.12.2022 года составила – 5 человек.

5.1. Строящиеся Объекты :

Адрес объекта	Проектная декларация	Срок сдачи
ЖК «Parkolovo», г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, тер. Пригородный, 16 этажей, 629 квартир	78:001865	IV квартал 2024г
ЖК «Parkolovo», г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, тер. Пригородный, 16 этажей, 642 квартир	78:001865	IV квартал 2024г
ЖК «Parkolovo», г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, тер. Пригородный, 10 этажей, 629 квартир	78:001865	IV квартал 2024г

6. Операции со связанными сторонами

В значении Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» конечным бенефициаром является Медведев Михаил Анатольевич.

6.1. В 2022 году структура связанных сторон Общества представлена следующими физическими лицами и юридическими компаниями:

- АО "ГРУППА "ЦДС" – единственный участник Общества с 26.10.2021, доля участия 100%;
- гр-н Поповченко Яков Валерьевич – генеральный директор Общества с 07.12.2021 по 31.12.2022;
- ИП Медведев Михаил Анатольевич - взаимозависимая организация по отношению к Обществу по линии единственного участника;
- ООО “Развитие” – взаимозависимая организация по отношению к Обществу по линии единственного участника
- ООО “ИНВЕСТКАПИТАЛ” – взаимозависимая организация по отношению к Обществу по линии единственного участника
- ООО “ЦДС” – взаимозависимая организация по отношению к Обществу по линии единственного участника
- ООО “ЦДС-АРХ” – взаимозависимая организация по отношению к Обществу по линии единственного участника
- ООО "ЦДС-ПРОЕКТ" - взаимозависимая организация по отношению к Обществу по линии единственного участника
- ООО «ЦДС-ТЕХ» - взаимозависимая организация по отношению к Обществу по линии единственного участника

6.2. Объем операций с аффилированными лицами в отчетном периоде составил:

- выплата гр-ну Поповченко Якову Валерьевичу заработной платы составила 22 тысячи рублей.

ИП Медведев М.А.

- оказание услуг по аренде помещения в сумме 300 тысяч рублей;
- перечисление оплаты за аренду помещения в сумме 450 тысяч рублей.

ООО "Развитие":

- передача ООО "Развитие" затрат заказчика, прочих услуг на сумму 685 171 тысяча рублей, в том числе НДС в размере 111 496 тысяч рублей;
- перечисление оплаты ООО "Развитие" затрат заказчика на сумму 916 699 тысяч рублей;
- оказание ООО "Развитие" услуг по выполнению функций заказчика на сумму 11 637 тысяч рублей, в том числе НДС в размере 1 970 тысяч рублей.
- перечисление оплаты за услуги по выполнению функций заказчика ООО «Развитие» - 27 850 тысяч рублей

ООО "ИНВЕСТКАПИТАЛ":

- Взаимозачет в размере 139 931,3 тысячи рублей.
- Оплата компенсации за технологическое присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения – 177 500 тысяч рублей

ООО "ЦДС":

- передача ООО "ЦДС" услуг по управлению проектом в размере 11 600 тысяч рублей в т.ч. НДС в размере 1 933 тысяч рублей.
- Оплата за услуги по управлению проектом в размере 11 100 тысяч рублей.

ООО «ЦДС-АРХ»:

- выполнение проектных работ на сумму 1 125 тысяч рублей, НДС не облагается.
- оплата проектных работ в размере 675 тысяч рублей

ООО "ЦДС-ПРОЕКТ":

- оказание ООО "ЦДС-ПРОЕКТ" услуг в размере 751 тысяча рублей, в т.ч. НДС 125 тысяч рублей.
- Оплата за проектные работы ООО «ЦДС-ПРОЕКТ» в размере 3 004 тысячи рублей.

ООО «ЦДС-ТЕХ»:

- Оказание ООО «ЦДС-ТЕХ» услуг по тех. обслуживанию компьютерной техники в размере 2 257 тысячи рублей
- Оплата оказанных услуг по тех. обслуживанию компьютерной техники в размере 1 806 тысячи рублей.

7. Раскрытие информации об отдельных строках бухгалтерской отчетности

Данные бухгалтерского баланса на 31.12.2022 и на 31.12.2021

Строки баланса	Данные на 31.12.2022	Данные на 31.12.2021
----------------	----------------------	----------------------

В составе строки 1150 «Основные средства» отражена:	Стоимость приобретенного основного средства МФУ лазерный KYOCERA Color M8130 в размере 81 тысяча рублей, за минусом накопленной амортизации 15 тысяч рублей.	0
В составе строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражены:	0	0 Ранее отраженная сумма затрат на строительство инвестиционных объектов за 2021 год в размере 528 128тысячи рублей перенесена в строку 1210 «Запасы». (За 2020 год ранее отраженная сумма затрат в размере 325 959 тысяч рублей перенесена в строку 1210 «Запасы»)
В составе строки 1210 «Запасы» отражены:	Сумма затрат на строительство инвестиционных объектов в сумме 1 482 259 тысяч рублей в том числе стоимость земельных участков – 445 490 тыс. рублей; сумма авансов выданных на строительство инвестиционных объектов в сумме 330 610 тысяч рублей.	Затраты по строительству инвестиционных объектов, которые в дальнейшем подлежат продаже и передаче дольщикам, в сумме 528 128 тысяч рублей (до изменения учетной политики в связи с применением ФСБУ 06/2020, 26/2020 с 01.01.2022, затраты отражались в составе строки 1190 «Прочие внеоборотные активы». (За 2020 год ранее отраженная сумма затрат перенесена из строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» в размере 325 959 тысяч рублей).
В состав строки 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» включены:	суммы налога на добавленную стоимость в размере 136 331 тысячи рублей, подлежащие распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности .	суммы налога на добавленную стоимость в размере 12 980 тысяч рублей, подлежащие распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности.
В состав строки 1230 «Дебиторская задолженность» включены:	Сумма задолженности по договорам осуществления функций заказчика, срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты – 222 073 тысяч рублей; Сумма задолженности с	Сумма задолженности по договорам осуществления функций заказчика, срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты – 2 030 тысяч рублей. Сумма задолженности

	поставщиками и подрядчиками 116 тысяч рублей.	поставщиками и подрядчиками в размере 101 тысяча рублей.
В составе строки 1250 «Денежные средства и эквиваленты» отражены:	Денежные средства на расчетных счетах 331 тысяча рублей;	Денежные средства на расчетных счетах 221 тысяча рублей;
В состав строки 1410 «Заемные средства» отражены:	Сумма долгосрочного кредита в размере 1 543 862 тысячи рублей; Сумма долгосрочного займа в размере 11 710 тысяч рублей.	Сумма долгосрочного займа в размере 516 366 тысяч рублей.
В составе строки 1450 «Прочие обязательства» отражена:	Сумма выданного векселя на сумму 594 821 тысяча рублей.	0
В составе строки 1520 «Кредиторская задолженность» отражена:	Сумма задолженности перед поставщиками (подрядчиками), срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты – 13 720 тысяч рублей; Задолженность перед бюджетом по налогам в сумме – 640 тысяч рублей; Сумма задолженности по расчетам с прочими дебиторами и кредиторами – 4 882 тысяч рублей.	Задолженность перед поставщиками (подрядчиками), срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты – 9 264 тысяч рублей; Задолженность перед бюджетом по налогам и сборам в сумме – 42 тысяч рублей; Сумма задолженности по расчетам с прочими дебиторами и кредиторами – 19 393 тысячи рублей.
В составе строки 1540 «Оценочные обязательства» отражен:	Резерв отпусков в сумме 407 тысячи рублей.	0

Данные Отчета о финансовых результатах за 2022 год и 2021 год

Строки ОФР	Данные за 2022 год, тысяч рублей	Данные за 2021 год, тысяч рублей
-------------------	---	---

В состав строки 2110 "Выручка" включено	0	0
В состав строки 2120 "Себестоимость продаж" включено	0	0
В состав строки 2220 "Управленческие расходы" включено	0	0
В состав строки 2320 "Проценты к получению" входят	0	0
В состав строки 2330 "Проценты к уплате" входят	0	0
В состав строки 2340 "Прочие доходы" включены	Прочие доходы в сумме 8 тысяч рублей	Прочие доходы в сумме 113 тысяч рублей
В состав строки 2350 "Прочие расходы" включено	0	Прочие расходы в сумме 1 818 тысяч рублей
В состав строки 2410 "Налог на прибыль" включен:	Налог на прибыль в размере 2 тысячи рублей	Отложенный налог на прибыль в размере 341 тысячи рублей
В состав строки 2460 «Прочие» отражены	Списание в сумме 341 тысячи рублей.	0

Оценочные обязательства:

Общество не создавало резерв по сомнительным долгам по причине отсутствия такой задолженности.

Резерв на отпуска

Общество создавало резерв отпусков в размере 407 тысяч рублей.

Суды

В отчетном периоде Общество не участвовало в судебных разбирательствах ни в качестве истца, ни в качестве ответчика

Условные факты и обязательства по состоянию на 31.12.2022 отсутствовали.

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на 31.12.2022г. отсутствовали.

8. Информация об обеспечении обязательств полученных и выданных

В течение 2022 года Общество выдало участникам договоров долевого участия обеспечения обязательств в размере 2 973 758 тысяч рублей (сумма продажи объектов недвижимого имущества, указанная в договорах участия в долевом строительстве). Итого на конец отчетного периода сумма 2 973 758 тысяч рублей.

В течение 2022 года Общество получило от участников договоров долевого участия обеспечения обязательств на общую сумму 2 911 021 тысячу рублей (сумма, зачисленная участниками договоров участия в долевом строительстве на эскроу-счета банка). Итого на конец отчетного периода сумма 2 911 021 тысяч рублей.

9. События после отчетной даты

Отсутствуют события, имевшие место после отчетной даты, требующие внесения корректировок в бухгалтерскую отчетность или раскрытия в пояснительной записке к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год. За период после отчетной даты никаких существенных изменений финансового положения Общества не произошло.

• Непрерывность деятельности Общества

В результате произошедших внешнеполитических событий в 2022 году на деятельность Общества оказывал и продолжает оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Эти обстоятельства, в свою очередь, не могли не иметь последствий для Общества.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Общество предполагает рост стоимости используемых сырья, материалов, финансовых и иных ресурсов, что может привести к увеличению стоимости строительства возводимых объектов из-за роста цен и заимствований на внутреннем и мировом рынках. В связи с тем, что расчеты с основными поставщиками осуществляются Обществом в рублях, а также в связи с тем, что все основные покупатели – это российские лица, расчеты с которыми также осуществляются в рублях Общество полагает, что вышеупомянутые санкции и незначительный рост стоимости материалов не окажут существенного влияния на бизнес-процессы Общества в среднесрочной перспективе.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше 12 (Двенадцати) месяцев после отчетной даты. Настоящая отчетность составлена исходя из допущения о том, что Общество осуществляет свою деятельность непрерывно и продолжит осуществлять ее в обозримом будущем. Общество не имеет ни намерения, ни необходимости прекратить свое существование или существенно сократить объем своей деятельности.

Генеральный директор _____ / Поповченко Яков Валерьевич/
« 31 » марта 2023 г.



Приложение

к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год:

Основные элементы учетной политики Общества

Общее

1. Определение критерия существенности в целях применения положений ПБУ 22/2010 "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности", утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 №63н, по исправлению ошибок:

- не более 5% от среднего значения суммы активов Общества, рассчитанных по состоянию на конец отчетного года, а также года, предшествовавшего отчетному году.

2. Ответственность за организацию и состояние бухгалтерского учета в организации, соблюдение законодательства о бухгалтерском учете возлагается на руководителя.

3. Обязанности по ведению бухгалтерского учета в Обществе возложены на ее руководителя.

4. Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта 1С.

Основные изменения, внесенные в учетную политику, утвержденную на 2022 год:

Основные средства и капитальные вложения

1. Организация применяет ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" с 2022 года в полном объеме.

Основание: пункт 2 приказа Минфина от 17.09.2020 № 204н.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 40 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается в бухгалтерском учете на забалансовом счете.

Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020.

Общество не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2022 года, а одновременно корректирует балансовую стоимость основных средств на начало 2022 года.

Основание: пункт 49 ФСБУ 6/2020.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно.

Основание: пункт 26 ФСБУ 26/2020.

2. Затраты на строительство инвестиционных объектов признаются по фактическим расходам:

- в целом по объекту строительства (зданию, сооружению, жилому комплексу и др.) либо по корпусам (в случаях, если объект – жилой комплекс, состоит из нескольких зданий);

- по приобретаемым отдельным объектам основных средств;
- земельным участкам;
- объектам природопользования;
- нематериальным активам.

3. Стоимость земельного участка, предназначенного для строительства (создания) объекта инвестирования / долевого участия, в зависимости от условий хозяйствования, сложившихся на дату отражения факта хозяйственной деятельности, включается в стоимость последних одним из следующих способов:

- путем включения стоимости земельного участка (земельных участков) в стоимость строительства (создания) объекта инвестирования / долевого участия при условии того, что на указанном земельном участке (земельных участках) было запланировано строительство (создание) одного объекта инвестирования / долевого участия;

- в случае если на земельном участке (земельных участках) запланировано строительство (создание) нескольких объектов инвестирования / долевого участия стоимость земельного участка (земельных участков) распределяется между этими объектами инвестирования / долевого участия в следующем порядке:

- пропорционально количеству объектов инвестирования / долевого участия, строительство (создание) которых запланировано на земельном участке (земельных участках), либо

- пропорционально площади, занимаемой объектами инвестирования / долевого участия на земельном участке (земельных участках), при условии того, что Общество располагает достоверными данными, необходимыми для такого расчета.

4. При этом под объектом инвестирования / долевого участия в целях Учетной политики следует понимать отдельный объект калькуляции затрат, учитываемый Обществом в бухгалтерском учете.

Затраты на строительство инвестиционных объектов

Затраты на строительство инвестиционных объектов, которые в дальнейшем подлежат продаже и передаче дольщикам, учитываемые до изменения учетной политики с 01.01.2022 в связи с применением ФСБУ 06/2020, 26/2020, отражаемые ранее в составе строки 1190 "Прочие внеоборотные активы", в бухгалтерской отчетности за 2022 год признаются в составе строки 1210 «Запасы» с соответствующим раскрытием информации в отношении сопоставимых периодов 2021, 2020 гг.

Арендованные основные средства

Общество в отношении договоров аренды, в которых она выступает арендатором, не отражает ретроспективно последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Вместо ретроспективного пересчета, предусмотренного пунктом 49 ФСБУ 25/2018, организация по каждому договору аренды одновременно признает на 31 декабря 2022 года право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Основание: пункт 50 ФСБУ 25/2018.

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом.

Основание: пункт 10 ФСБУ 25/2018.

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно.

Основание: пункт 51 ФСБУ 25/2018.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.

Основание: подпункт «а», абзац 5 пункта 11, пункт 12 ФСБУ 25/2018.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, если рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. и при этом есть возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно, независимо от других активов. Решение об упрощенном учете принимается в отношении каждого предмета аренды и оформляется бухгалтерской справкой при заключении договора аренды.

Основание: подпункт «б», абзац 5 пункта 11, пункт 12 ФСБУ 25/2018.

В случаях, когда Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, арендные платежи признаются в расходах равномерно.

Основание: абзац 6 пункта 11 ФСБУ 25/2018.

Общество единовременно признает на конец года, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за предшествующий год не пересчитываются.

Основание: пункт 50 ФСБУ 25/2018

Генеральный директор _____ / Поповченко Яков Валерьевич/

«31» марта 2023 г.

