

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

подготовленное в отношении
бухгалтерской отчетности
составленной

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

за год, заканчивающийся 31 декабря 2022 года

Калининград
10.3.2023

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

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ» (ОГРН: 1023900781300), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 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 и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ» по состоянию на 31 декабря 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 Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

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

(Руководитель аудита,
ОРНЗ: 21706029685)

Аудиторская организация:
ПКАТ «АВДЕЕВ и К°»
ОГРН: 1023900587347.
236010, г. Калининград, ул. Марата, 2.
СРО ААС, ОРНЗ: 11606055401.



Ю.Б. Авдеев

«10» марта 2023 года

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ"	по ОКПО	56118274
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3905041344
Вид экономической деятельности Деятельность в области архитектуры	по ОКВЭД 2	71.11
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКЕИ	384

Дата (число, месяц, год) 09 / 03 / 2023

Местонахождение (адрес) 236010, Калининградская обл, Калининград г, Красносельская ул, д.45/51

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

индивидуального аудитора ПОЛНОЕ КОНСУЛЬТАЦИОННО-АУДИТОРСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО "АВДЕЕВ И КОМПАНИЯ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	3904019233
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1023900587347

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 20 <u>22</u> г. ³	На 31 декабря 20 <u>21</u> г. ⁴	На 31 декабря 20 <u>20</u> г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	1111	-	-	-
	Приобретение нематериальных активов	1112	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	60 768	71 704	143 199
	в том числе:				
	Основные средства в организации	1151	60 768	71 704	27 362
	Строительство объектов основных средств	1152	-	-	-
	Стоимость капитальных вложений в объект незавершенного строительства по договорам долевого участия	1153	-	-	115 837
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	120 964	49 272	-
	в том числе:				
	Стоимость капитальных вложений в объект незавершенного строительства по договорам долевого участия	1191	120 964	49 272	-
	Итого по разделу I	1100	181 732	120 976	143 199
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	52 529	9 431	8 038
	в том числе:				
	Материалы	1211	9 244	9 333	8 038
	Готовая продукция	1213	38 251	-	-
	Затраты в незавершенном производстве	1212	5 034	98	-

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	193 180	75 014	88 612
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	25 719	44 986	2 986
Расчеты с покупателями и заказчиками	1232	1 004	1 980	434
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1233	166 457	28 048	85 175
Расчеты с подотчетными лицами	1234	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	1235	-	-	4
Расчеты с персоналом по оплате труда	1236	-	-	13
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	845	1 920	4 913
в том числе:				
Касса организации	1251	64	64	-
Расчетные счета	1252	781	1 856	4 913
Валютные счета	1253	-	-	-
Прочие оборотные активы	1260	-	1	-
Итого по разделу II	1200	246 554	86 366	101 563
БАЛАНС	1600	428 286	207 342	244 762

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 20 22 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	20	20	20
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	304 468	194 002	126 267
	Итого по разделу III	1300	304 488	194 022	126 287
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	109 000	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты и займы	1411	109 000	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	3 430	-
	Итого по разделу IV	1400	109 000	3 430	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	2 870	2 870	100 000
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты и займы	1511	2 870	2 870	100 000
	Кредиторская задолженность	1520	11 928	7 020	18 475
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	2 656	1 139	10 905
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1522	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	1523	9 272	5 881	7 570
	Расчеты с подотчетными лицами	1524	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	1525	-	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1526	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1527	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	в том числе:				
	денежные средства, полученные от участников долевого строительства (средства целевого финансирования)	1551	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	14 798	9 890	118 475
	БАЛАНС	1700	428 286	207 342	244 762

Руководитель

(подпись)

Ткачев

(расшифровка подписи)

" 9 " марта 2023 г.



Примечание

- 1 Указывается номер соответствующего пояснения.
- 2 В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
- 3 Указывается отчетная дата отчетного периода.
- 4 Указывается предыдущий год.
- 5 Указывается год, предшествующий предыдущему.
- 6 Некоммерческая организация именуется указанный раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал (складочный капитал,

Отчет о финансовых результатах
за 2022 г.

	Форма по ОКУД	Коды
	Дата (число, месяц, год)	0710002
		09 03 2023
Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ"	по ОКПО	56118274
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3905041344
Вид экономической деятельности Деятельность в области архитектуры	по ОКВЭД 2	71.11
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКЕИ	384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2022 г. ³	За 2021 г. ⁴
	Выручка ⁵	2110	152 583	127 890
	Себестоимость продаж	2120	(5 846)	(5 213)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	146 737	122 677
	Коммерческие расходы	2210	(26 338)	(24 044)
	Управленческие расходы	2220	(2 481)	(1 562)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	117 918	97 071
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(-)	(24 116)
	Прочие доходы	2340	1 937	2 500
	Прочие расходы	2350	(946)	(1 389)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	118 909	74 066
	Налог на прибыль ⁷	2410	(9 069)	(7 173)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(9 069)	(7 173)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	626	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	110 466	66 893

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2022 г. ³	За 2021 г. ⁴
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода ⁷	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500	110 466	66 893
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 9 " марта 2023 г.



Примечание

- 1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
- 2 В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться в отчете о прибылях и убытках общей суммой с раскрытием в пояснениях к отчету о прибылях и убытках, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
- 3 Указывается отчетный период.
- 4 Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
- 5 Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
- 6 Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода, Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода".
- 7 Отражается расход (доход) по налогу на прибыль.

Приложение № 2
к Приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н
(в ред. Приказа Минфина России
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,
от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

Отчет об изменениях капитала

за 2022 г.

Коды	0710004
Дата (число, месяц, год)	09 03 2023
ИНН	56118274
по ОКПО	3905041344
по ОКВЭД 2	71.11
по ОКОПФ / ОКФС	12300
по ОКЕИ	16
	384

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности Деятельность в области архитектуры

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с

ограниченной ответственностью/Частная собственность

Единица измерения: тыс. руб.

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г. ¹	3100	20	(- -)	-	-	126 267	126 287
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	67 735	67 735
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	67 735	67 735
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)
в том числе:							
Убыток	3221	X	X	X	X	(-)	(-)
пероценка имущества	3222	X	X	(-)	X	(-)	(-)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	(-)	X	(-)	(-)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	(-)	-	-	(-)	(-)	(-)
уменьшение количества акций	3225	(-)	-	-	(-)	(-)	(-)
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	(-)	(-)
дивиденды	3227	X	X	X	X	(-)	(-)
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	(-)	(-)
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	X	(-)	(-)
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. ²	3200	20	(-)	-	-	194 002	194 022
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	110 466	110 466
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	110 466	110 466
пероценка 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	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)
в том числе:							
Убыток	3321	X	X	X	X	(-)	(-)
пероценка 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	-	-	(-)	(-)
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	X	(-)	(-)
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. ³	3300	20	(-)	-	-	304 468	304 488


**Корректировка данных отчетного налогового периода
в связи с изменениями учетной политики**

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
<u>На 31 декабря 2021 г.</u>				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	70 862	842	✓ 71 704
Итого по разделу I	1100	120 134	842	✓ 120 976
БАЛАНС	1600	206 500	842	✓ 207 342
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	193 160	842	194 002
Итого по разделу III	1300	193 180	842	✓ 194 022
БАЛАНС	1700	206 500	842	✓ 207 342

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИУ/ стат	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ²	На 31 декабря 2020 г. ¹
Чистые активы	3600	304 488	194 022	126 287



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

" 9 " марта 2023 г.

Применения

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

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

Отчет о движении денежных средств
за 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ"	Форма по ОКУД	0710005
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	09 03 2023
Вид экономической деятельности Деятельность в области архитектуры	по ОКПО	56118274
Информация об организации	ИНН	3905041344
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность	по ОКВЭД 2	71.11
единица измерения: тыс. руб.	по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
	по ОКЕИ	384

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	195 001	451 979
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	8 486	144 915
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	186 515	307 064
Платежи - всего	4120	(333 076)	(300 204)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(318 982)	(283 655)
в связи с оплатой труда работников	4122	(6 800)	(5 883)
процентов по долговым обязательствам	4123	(-)	(-)
налога на прибыль организаций	4124	(5 650)	(8 854)
Прочие налоги	4125	(1 644)	(1 812)
прочие платежи	4129	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(138 075)	151 775

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	28 000	43 300
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	28 000	43 300
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(-)	(98 068)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(-)	(49 768)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(-)	(-)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(-)	(48 300)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(-)	(-)
прочие платежи	4229	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	28 000	(54 768)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	273 900	203 200
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	273 900	203 200
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Платежи - всего	4320	(164 900)	(303 200)
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	(164 900)	(303 200)
прочие платежи	4329	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	109 000	(100 000)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 075)	(2 993)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 920	4 913
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	845	1 920
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

(расшифровка подписи)



" 9 " марта 2023 г.

Примечания

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

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ"
подготовленные за 2022 год**

Общая информация

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

ОГРН: 1023900781300

ИНН: 3905041344

КПП: 390601001

Общество поставлено на учет в налоговом органе - Межрайонная ИФНС № 9 по городу Калининграду, свидетельство о постановке на налоговый учет от 01.11.2010 г., с 29.08.2022 г. – Управление ФНС по Калининградской области.

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

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

Учредители - В 2022 году состав учредителей не менялся, единственным учредителем Общества является физическое лицо - Ткач Александр Георгиевич. Дивиденды в 2022 году не распределялись и не выплачивались.

Основные виды деятельности:

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

Генеральный директор Общества и конечный бенефициар - Ткач Александр Георгиевич с 24.06.2016г.

Органы корпоративного управления: единственный участник Общества.

Среднесписочная численность работников ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ"» за 2022 год составила 13 человек.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Организация бухгалтерского учета.

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

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

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

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

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

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

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

Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест»

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

Общество в 2022 году осуществляло строительство объекта: «Комплекс жилых домов со встроенными нежилыми помещениями и развитой инфраструктурой в пос. Холмогоровка Зеленоградского района Калининградской области» (далее - Объект). Строительство Объекта - 24 многоквартирных жилых дома (далее - МЖД). Каждый МЖД - отдельный этап строительства. В 2022 году осуществлялось строительство МЖД № 6,7,8,9. Проектная декларация размещена на сайте <http://evrostroy39.ru> и на сайте <https://наш.дом.рф>. Целевые средства по договорам долевого участия поступили в рамках строительства МЖД № 6,7. В 2022 году получено разрешение на ввод в эксплуатацию МЖД №6,7 (разрешение на ввод дома № 6 №39-05-278-2022, 20.12.2022г; разрешение на ввода дома № 7 № 39-05-277-2022, 20.12.2022)

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

Строительство ведется на земельном участке, который находится у Общества на праве собственности. Свидетельство о государственной регистрации права № 39-АА 937383 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 03.06.2011 г. На основании решения о разделе земельного участка №01 от 12.02.2016г. участок был размежеван на 24 земельных участка с присвоением кадастрового номера.

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

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

Производственно-финансовая деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2022 года и была направлена на получение дохода в отчетном и последующих периодах.

Общество в 2022 году занималось дополнительным видом деятельности «Забор, очистка и распределение воды», а также дополнительный вид деятельности «Сбор и обработка сточных вод».

Общество имеет лицензию, выданную Министерством природных ресурсов и экологии Калининградской области от 04.03.2020 г. № КЛГ 80192 ВР на геологическое изучение в целях поисков и оценки подземных вод и их добычи для питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения пос. Холмогоровка МО «Зеленоградского ГО». Срок действия лицензии – до 25.04.2042 г.

Основные положения учетной политики.

Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета утверждена приказом генерального директора ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ» Ткача А.Г. от 31.12.2021 г. № 1.

В учетной политике оговорены основные правила оценки активов и способы ведения бухгалтерского учета.

Вместе с учетной политикой для целей бухгалтерского учета утверждены: рабочий план счетов бухгалтерского учета, содержащий синтетические и аналитические счета, необходимые для ведения бухгалтерского учета в соответствии с требованиями своевременности и полноты учета и отчетности; формы первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, а также документов для внутренней бухгалтерской отчетности; порядок проведения инвентаризации активов и обязательств организации; способы оценки активов и обязательств; порядок контроля за хозяйственными операциями.

Учетная политика применяется последовательно.

Общество не применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую отчетность.

Учет основных средств (далее — ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н. Учет нематериальных активов (далее — НМА) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.12.2007 № 153н.

Принятие ОС к учету. При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Основание: п. 4 ФСБУ 26/2020, п. 12 ФСБУ 6/2020.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. рублей.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, письмо Минфина РФ от 25.08.2021 № 07-01-09/68312.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС. В бухгалтерском учете такие ОС отражаются на

счете 10 «Материалы», к которому открываются соответствующие субсчета. Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 20 % первоначальной стоимости ОС. Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020.

Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС. Основание: п. 7 ФСБУ 6/2020, п. 7.1 ПБУ 1/2008, п. 10 ФСБУ 25/2018.

Срок полезного использования ОС. Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020.

Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности может определяться на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. Но в каждом отдельном случае срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

- а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;
- в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;
- г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 20 % соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом. Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020.

В учете выделяются следующие виды (группы) однородных объектов ОС:

- недвижимость (здания, строения, помещения, земельные участки);
- сооружения (производственного назначения, прочие);
- машины и оборудование (производственного назначения, прочие);
- транспортные средства (легковые автомобили, прочие);

— производственный и хозяйственный инвентарь (компьютерная и прочая офисная техника, мебель, прочий производственный и хозяйственный инвентарь).

Переоценка и обесценения ОС и капвложений.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости,

На конец отчетного периода проверяем на обесценение. Организация проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный N 40940). Проверка проводится на конец отчетного периода. Основание: пп. «а» п. 13 ФСБУ 6/2020.

Амортизация ОС. Начисление амортизации объекта основных средств:

а) начинать начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;

б) прекращать начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом. Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020.

Списание ОС с учета. Объекты ОС, выведенные из эксплуатации, по которым принято решение о ликвидации (демонтаже), списываются с бухгалтерского учета. Остаточная стоимость таких ОС относится на прочие расходы организации. До момента фактической ликвидации (демонтажа) данное имущество в целях обеспечения его сохранности учитывается за балансом. Основание: п. 40 ФСБУ 6/2020, приложение к письму Минфина РФ от 29.01.2014 № 07-04-18/01.

Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений. Основание: п. 37, п.44 ФСБУ 6/2020.

Переходные положения.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

В бухгалтерской (финансовой) отчетности, начиная с которой применяется настоящий Стандарт, не пересчитываются сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, а производится единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному). Основание: п. 49 ФСБУ 6/2020.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета). Основание: п. 26 ФСБУ 26/2020.

Учет НМА. Нематериальные активы (НМА) учитываются на счете 04 «Нематериальные активы». Срок полезного использования НМА определяется исходя из срока действия прав на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом. Основание: п. 26 ПБУ 14/2007.

Амортизация НМА производится линейным способом. Амортизационные отчисления по НМА отражаются в бухгалтерском учете путем уменьшения первоначальной стоимости объекта (на счете 04 «Нематериальные активы»). Основание: п. 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов».

Сырье и материалы

Учет сырья и материалов (далее — материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» (ФСБУ 5/2019), утвержденным Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

Учет приобретения материалов. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» к запасам, предназначенным для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ. Основание: п. 2 ФСБУ 5/2019.

Суммы, уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией при приобретении (создании) запасов, включаются в фактическую себестоимость запасов:

- а) за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов;
- б) с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых организации, вне зависимости от формы их предоставления. Основание: п. 12 ФСБУ 5/2019.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер. Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019.

Учет списания материалов. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по себестоимости первых по времени приобретения материалов (способ ФИФО). Оценка материалов, находящихся в запасе (на складе) на конец месяца, производится по фактической себестоимости последних по времени приобретения материалов. Основание: пп. «в» п. 36, п. 40 ФСБУ 5/2019.

Горюче-смазочные материалы (ГСМ) списываются ежемесячно в фактически израсходованном количестве на основании путевых листов и актов на списание топлива.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т. д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет. Основание: п. 8 ФСБУ 5/2019.

При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке аналогичном порядку, установленному Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008), утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 октября 2008 г. N 107н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 27 октября 2008 г., регистрационный N 12523).

Резервы по сомнительным долгам

Выявление сомнительной дебиторской задолженности. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. Основание: п. 6, 35, 50 ПБУ 4/99.

Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям. Основание: п. 70 Положения № 34н.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

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

Основание: абз. 2 п. 70 Положения № 34н.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации. Основание: письмо Минфина РФ от 27.01.2012 № 07-02-18/01 (раздел «Резервирование сомнительных долгов»).

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Основание: абз. 4 п. 70 Положения № 34н.

Расходы по займам и кредитам

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н.

Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов по кредитам и займам признается прочими расходами организации. Основание: абз. 4 п. 7 ПБУ 15/2008.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения. Основание: п. 6, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008.

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99), утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 32н, Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99), утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитывается выручка от реализации воды и услуги по водоотведению, услуги по договорам долевого участия в качестве застройщика (экономия застройщика).

Остальные доходы являются прочими доходами.

Основание: п. 4, 5 ПБУ 9/99.

Расходы. В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов от реализации воды и услуги по водоотведению,

расходы, связанные с осуществлением деятельности заказчика-застройщика. Основание: п. 4, 5 ПБУ 10/99.

В составе прямых расходов отражаются:

- расходы на оплату труда работников, непосредственно участвующих в оказании услуг, и начисленные на такую оплату страховые взносы;
- расходы на приобретение материалов, используемых при оказании услуг;
- амортизация ОС, непосредственно используемых при оказании услуг;
- расходы на оплату работ (услуг) сторонних организаций, непосредственно используемых при оказании услуг;
- другие расходы, непосредственно связанные с оказанием услуг.

В составе общехозяйственных расходов учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, а именно:

- заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Основание: Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26).

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», на конец каждого отчетного периода списываются в себестоимость продаж (относятся в дебет счета 90 «Продажи»). Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26).

Суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования, учитываются в качестве предварительной оплаты. Расход признается по мере потребления страховых услуг, то есть по мере истечения периода страхования.

Основание: п. 3, 16 ПБУ 10/99 «Расходы организации», рекомендация Р-13/2011 КпР «Договор страхования у страхователя» (принята Комитетом по рекомендациям 27.05.2011).

Суммы потерь по страховым случаям включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Страховые возмещения, подлежащие получению организацией от страховщиков в соответствии с договорами страхования, в полной сумме включаются в состав прочих доходов. Основание: п. 13, 16–18 ПБУ 10/99, п. 7, 10.2 ПБУ 9/99.

Суммы недостач и потерь от порчи ценностей, превышающие нормы естественной убыли и предусмотренные в договоре величины, включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Суммы возмещения недостач и потерь от порчи, признанные виновными лицами или присужденные к уплате судом, полностью включаются в состав прочих доходов на дату признания задолженности виновным лицом или на дату вступления в силу решения суда.

Основание: п. 16, 17 ПБУ 10/99, п. 7, 10.2 ПБУ 9/99.

Документы

В связи с вступлением в силу ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете» утвердить следующее: Организация ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Первичные учетные документы,

регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская (финансовая) отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее 5 лет после года, в котором они использовались для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в последний раз.

Установить следующий порядок исправления первичных документов:

- в электронный документ счет-фактуру исправления вносятся путем составления нового экземпляра, в котором указывается номер и дата счета-фактуры, составленного до внесения в него исправлений, а также порядковый номер и дата исправления;
- в учетный документ на бумажном носителе исправления вносятся корректурным способом: путем зачеркивания ошибочного текста или суммы и указания исправленного текста или суммы над зачеркнутым. Зачеркивание производится чертой таким образом, чтобы можно было прочесть ошибочный текст или сумму.

Основание: пункты 18-22 ФСБУ 27/2021.

Аренда

Организация ретроспективно не отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н. По каждому договору аренды организация на 31 декабря 2021 года одновременно признает право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Основание: пункты 49 и 50 ФСБУ 25/2018.

Организация применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н, в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года (неприменение новых правил к договорам, истекающим в 2022 году). Основание: пункт 52 ФСБУ 25/2018.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, в случаях, перечисленных в подпунктах «а», «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018 организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде.

В случае, указанном в подпункте «а» пункта 11 ФСБУ 25/2018, организация применяет пункт 11 ФСБУ 25/2018 в отношении группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды, перечисленных в приложении к приказу.

В случаях, указанных в подпунктах «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018, организация применяет пункт 11 ФСБУ 25/2018 в отношении каждого предмета аренды по перечню договоров и предметов аренды, указанных в приложении к приказу.

Срок аренды для целей бухгалтерского учета рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей). При этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей. Основание: пункт 9 ФСБУ 25/2018.

Установить, что в отношении договоров аренды имущества с неопределенным сроком аренды, считать: в отношении недвижимого имущества срок равный от 3 до 5 лет; движимого – индивидуально по каждому договору, исходя из фактических намерений сторон.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с

применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды.

В случае если ставка дисконтирования не может быть надежно определена, применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды. Основание: пункт 14, 15 ФСБУ 25/2018.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются. Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды. Амортизация начисляется линейным способом. Основание: пункт 17 ФСБУ 25/2018).

Фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях: изменения условий договора аренды; изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды; изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде. Основание: пункт 21 ФСБУ 25/2018.

При применении пункта 11 ФСБУ 25/2018 арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды. Основание: пункты 11 и 12 ФСБУ 25/2018.

Пояснения по отдельным статьям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

В связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год, в соответствии с принятой учетной политикой, не пересчитываются сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, а производится единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

Корректировка данных отчетного периода в бухгалтерском балансе в связи с изменением учетной политики по состоянию на 31.12.2021 г.:

По строке 1150 «Основные средства»:

- сумма до корректировки – 70 862 тыс. руб.;
- корректировка – 842 тыс. руб.;
- сумма после корректировки – 71 704 тыс. руб.;

По строке 1370 «Нераспределенная прибыль»:

- сумма до корректировки – 193 160 тыс. руб.;
- корректировка – 842 тыс. руб.;
- сумма после корректировки – 194 002 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 года **дебиторская задолженность** составляет 193 180 тыс. руб., в том числе:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками- 25 719 тыс. руб.;
- расчеты с покупателями и заказчиками – 1 004 тыс. руб.;
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 166 457 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021 года дебиторская задолженность составляла 75 014 тыс. руб.

Сумма показателя по сравнению с предыдущим отчетным периодом увеличилась на 118 166 тыс. руб. за счет увеличения суммы задолженности по обязательствам по договорам долевого участия. Просроченной дебиторской задолженности Общество не имеет.

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

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 года составляет 11928 тыс. руб., в том числе:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками- 2 656 тыс. руб.;
- расчеты по налогам и сборам- 9 272 тыс. руб.;

По состоянию на 31.12.2021 года кредиторская задолженность составляла 7 020 тыс. руб. Сумма показателя по сравнению с предыдущим отчетным периодом увеличилась на 4 908 тыс. руб. за счет исчисленного налога по УСН к уплате за 2022 г. Просроченной кредиторской задолженности Общество не имеет.

Общий объем выручки от реализации товаров, услуг и деятельности, связанной с привлечением денежных средств в рамках Федерального закона №214 от 30.12.2004г. в 2022 году составил 152 583 тыс. руб., в том числе выручка от реализации воды составила 3 013 тыс. руб., выручка от платы за водоотведение- 4 001 тыс. руб., выручка от деятельности, связанной с привлечением денежных средств в рамках Федерального закона №214 от 30.12.2004г. – 145 238 тыс. руб.

Сумма показателя по сравнению с предыдущим отчетным периодом увеличилась на 24 693 тыс. руб. за счет незначительного увеличения объема услуг водоснабжения и водоотведения, а так же увеличения объемов оказания услуг в качестве застройщика в рамках Федерального закона №214 от 30.12.2004г.

Коммерческие расходы составили 26 338 тыс. руб., в том числе по элементам затрат:

- Затраты на оплату труда – 4 865 тыс. руб.;
- Отчисления на социальные нужды 1 026 тыс. руб.;
- Амортизация – 6 106 тыс. руб.;
- Расходы на рекламу- 395 тыс. руб.;
- ГСМ- 1 017 тыс. руб.;
- Командировочные расходы- 107 тыс. руб.;
- Малоценное оборудование и запасы – 556 тыс. руб.;
- Прочие расходы – 12 168 тыс. руб.;
- Прочие расходы на жилой комплекс – 98 тыс. руб.;

Управленческие расходы составили 2 481 тыс. руб., в том числе по элементам затрат:

- Лизинговые платежи – 1 707 тыс. руб.;
- Имущественные налоги – 774 тыс. руб.;

В результате деятельности **прибыль от продаж** за 2022 год составила 117 918 тыс. руб.

Сумма показателя по сравнению с предыдущим отчетным периодом увеличилась на 20 847 тыс. руб. за счет за счет незначительного увеличения объема услуг водоснабжения и водоотведения, а так же увеличения объемов оказания услуг в качестве застройщика в рамках Федерального закона №214 от 30.12.2004г.

Прочие доходы составили 1 937 тыс. руб., в том числе:

- По решению Арбитражного суда Калининградской области по делу № А21-15320/2019 – 1 357 тыс. руб. об удовлетворении претензии к подрядчику ООО «СК Веста+» в пользу Общества.

- Прочие внереализационные доходы – 580 тыс. руб.;

Прочие расходы 946 тыс. руб., в том числе:

- Сумма уплаченной госпошлины- 801 тыс. руб.;

- Расходы на услуги банков- 41 тыс. руб.;

- Прочие внереализационные расходы- 104 тыс. руб.;

В результате по итогам работы за 2022 год Обществом получена **прибыль до налогообложения** в сумме 118 909 тыс. руб.

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

В 2022 году организацией применялась упрощенная система налогообложения.

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

Сумма налога по УСН, подлежащая к уплате по результатам 2022 года составила 9 069 тыс. рублей.

Общество имеет на праве собственности земельные участки и является плательщиком земельного налога, который за 2022 год исчислен в сумме 410 тыс. руб.

В 2022 году Общество не являлось плательщиком налога на имущество по объекту недвижимости, налоговая база в отношении которого, определяется как кадастровая стоимость.

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

Фонд заработной платы за 2022 год составил 5 079 тыс. руб., численность 13 человек.

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

Связанные стороны и сделки с ними.

Связанными сторонами по отношению к Обществу являются:

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

6	ЮГ"		генеральным директором ООО «СЗ «Еврострой ЮГ»	
---	-----	--	---	--

Состав операций со связанными лицами в 2022г.

- ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» реализовывало ООО "УК НОВАЯ ХОЛМОГОРОВКА" по Договору холодного водоснабжения и водоотведения от 01.12.2017г. воду и брало плату за водоотведение на общую сумму 7 014 тыс. руб.

- Между ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» и ИП Ткач Татьяна Георгиевна были заключены договора долевого участия в рамках Федерального закона №214 от 30.12.2004г. на общую сумму 3 039 тыс. руб.

- ИП Ткач Александр Георгиевич в течение 2022 года предоставлял денежные средства по Договору №15/03/22 беспроцентного займа от 15.03.2022 г. для осуществления строительства в рамках Федерального закона №214 от 30.12.2004г. Остаток задолженности на 31.12.2022 составляет 109 000 тыс. руб.

- Между ИП Ткач Александр Георгиевич и ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» был заключен договор аренды №01/02/2022 СЗ ЕИ от 01.02.2022 на нежилое помещение площадью 54,8 кв. м, кадастровый номер 39:05:060703:2180, сумма аренды за 2022 г. составила 550 тыс. руб

- Между ООО ПКФ «Думпка» и ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» был заключен Договор аренды транспортного средства без экипажа № 01/08/2022Д от 01.08.2022 автомобиль GEELY гос. номер С339СК, сумма аренды за 2022г. -250 тыс. руб.

Так же ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» предоставляло в аренду транспортное средство Renault Duster гос. номер С759АВ ООО ПКФ «Думпка» по Договору аренды транспортного средства без экипажа №01/08/2022 ЕИ от 01.08.2022г. Сумма аренды за 2022 г. составила 100 тыс. руб.

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

Основным управленческим персоналом ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» является генеральный директор Ткач Александр Георгиевич, осуществляющий полномочия единоличного исполнительного органа организации. Сумма вознаграждения генерального директора за 2022 год составила 713 тыс. руб.

Размер чистых активов по состоянию на 31.12.2022 года составляет 304 488 тыс. руб. и значительно превышает уставный капитал Общества. Данное обстоятельство положительно характеризует финансовое положение Общества и полностью удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов.

Арендованное имущество

По состоянию на 31.12.2022 года у ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» отсутствуют арендные обязательства.

Резерв предстоящих расходов и платежей не формируется.

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

Резервы на сомнительную дебиторскую задолженность в отчетном периоде Общество не начисляло в виду отсутствия сомнительной задолженности. Руководство

обладает достаточной уверенностью, что вся дебиторская задолженность будет погашена в срок.

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

События после отчетной даты отсутствуют.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Государственная помощь отсутствовала.

Прекращаемая деятельность.

Обстоятельства к раскрытию в соответствии с ПБУ 16/02 «Информация о прекращаемой деятельности» отсутствуют.

Непрерывность деятельности.

У Общества отсутствует существенная неопределенность, связанная с событиями или условиями, которые в отдельности или в совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность.

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

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест»



Ткач Александр Георгиевич

Пролито, прочт
Всего на 31

