

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 2023 года

Калининград
23.4.2024

**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 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 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 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

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

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

утратят 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^о»**

(Руководитель аудита,
ОИНЗ: 21706029685)

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



Ю.Б. Авдеев



«23» апреля 2024 года

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ"	по ОКЛО	0710001
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	56118274
Вид экономической деятельности Деятельность в области архитектуры	по ОКВЭД 2	3905041344
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.11
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКЕИ	12300 16
Местонахождение (адрес) 236010, Калининградская обл, Калининград г, Красносельская ул, д.45/51		384

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

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

Идентификационный номер налогоплательщика 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 2023 г. ³	На 31 декабря 2022 г. ⁴	На 31 декабря 2021 г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		-	-	-
	Приобретение нематериальных активов		-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	65 419	60 768	71 704
	в том числе:				
	Основные средства в организации		58 219	60 768	71 704
	Строительство объектов основных средств		-	-	-
	Стоимость капитальных вложений в объект незавершенного строительства по договорам долевого участия		-	-	-
	Права пользования активами (ППА)		7 200	-	-
	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		-	120 964	49 272
	Итого по разделу I	1100	65 419	181 732	120 976
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	291 836	52 529	9 431
	в том числе:				
	Материалы		16 507	9 244	9 333

Готовая продукция		168 321	38 251	-
Затраты в незавершенном производстве		107 008	5 034	96
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	143 663	193 180	75 014
в том числе:				
Расчеты с покупателями и заказчиками		1 478	1 004	1 980
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		26 582	25 719	44 986
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		114 064	166 457	28 048
Расчеты с подотчетными лицами		-	-	-
Расчеты по налогам и сборам		1 539	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда		-	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	160	845	1 920
в том числе:				
Касса организации		-	64	64
Расчетные счета		160	781	1 856
Валютные счета		-	-	-
Прочие оборотные активы	1260	35	-	1
Итого по разделу II	1200	435 694	246 554	86 366
БАЛАНС	1600	501 113	428 286	207 342

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2023 г. ³	На 31 декабря 2022 г. ⁴	На 31 декабря 2021 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	302 023	304 468	194 002
	Итого по разделу III	1300	302 043	304 488	194 022
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	187 500	109 000	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты и займы		187 500	109 000	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	7 591	-	3 430
	в том числе:				
	Арендные обязательства		7 591	-	3 430
	Итого по разделу IV	1400	195 091	109 000	3 430
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	2 870	2 870
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты и займы		-	2 870	2 870
	Кредиторская задолженность	1520	3 979	11 928	7 020
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		3 876	2 656	1 139
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам		103	9 272	5 881
	Расчеты с подотчетными лицами		-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	в том числе:				
	денежные средства, полученные от участников долевого строительства (средства целевого финансирования)		-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 979	14 798	9 890
	БАЛАНС	1700	501 113	428 286	207 342

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

« 26 » марта 2024 г.

Исполнение  **ЕВРОСТРОЙ
ИНВЕСТ**
ООО

¹ Указываются в соответствии с соответствующим пояснением.

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, уставный фонд, вклады товарищей)", "Собственные акции, выкупленные у акционеров", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).

7 Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Отчет о финансовых результатах
за 2023 г.

	Форма по ОКУД	Коды	
	Дата (число, месяц, год)	0710002	
		26	03 2024
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 2023 г. ³	За 2022 г. ⁴
	Выручка ⁵	2110	214 136	152 583
	Себестоимость продаж	2120	(86 007)	(5 846)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	128 129	146 737
	Коммерческие расходы	2210	(96 751)	(26 338)
	Управленческие расходы	2220	(2 617)	(2 481)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	28 761	117 918
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(25 939)	(-)
	Прочие доходы	2340	3 229	1 937
	Прочие расходы	2350	(5 173)	(946)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	878	118 909
	Налог на прибыль ⁷	2410	-	(9 069)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(-)	(9 069)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(3 323)	626
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 445)	110 466

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2023 г. ³	За 2022 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	(2 445)	110 466
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Ткан А.Г.

(своифирова подпись)

" 26 " марта 2024 г.

Примечание

¹ Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

² В соответствии с Приложением 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 Приказом 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 2023 г.

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.

Коды	
0710004	
26	03
2024	
56118274	
3905041344	
71.11	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

1. Движение капитала

Код НИУ/ стат	Наименование показателя	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
3100	Величина капитала на 31 декабря 2021 г. ¹	20	(-	-	194 002	194 022
3210	Увеличение капитала - всего: За 2022 г. ²	-	-	-	-	110 466	110 466
3211	в том числе: чистая прибыль	x	x	x	x	110 466	110 466
3212	переценка имущества	x	x	-	x	-	-
3213	доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	x	x	-	x	-	-
3214	дополнительный выпуск акций	-	-	-	x	x	-
3215	увеличение номинальной стоимости акций реорганизации юридического лица	-	-	-	x	-	x
3216		-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код НУ 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	(- -)	(- -)
переводка имущества	3222	x	x	(- -)	x	(- -)	(- -)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	(- -)	x	(- -)	(- -)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	(- -)	(- -)	(- -)	x	(- -)	(- -)
уменьшение количества акций	3225	(- -)	(- -)	(- -)	x	(- -)	(- -)
реорганизация юридического лица	3226	(- -)	(- -)	(- -)	(- -)	(- -)	(- -)
дивиденды	3227	x	x	x	x	(- -)	(- -)
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	(- -)	(- -)	(- -)	(- -)
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	(- -)	(- -)	(- -)
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. ²	3200	20	(- -)	(- -)	(- -)	304 468	304 488
Увеличение капитала - всего:	3310	(- -)	(- -)	(- -)	(- -)	(- -)	(- -)
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	(- -)	(- -)
переводка имущества	3312	x	x	(- -)	x	(- -)	(- -)
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	(- -)	x	(- -)	(- -)
дополнительный выпуск акций	3314	(- -)	(- -)	(- -)	x	(- -)	(- -)
увеличение номинальной стоимости акций	3315	(- -)	(- -)	(- -)	x	(- -)	(- -)
реорганизация юридического лица	3316	(- -)	(- -)	(- -)	(- -)	(- -)	(- -)
Уменьшение капитала - всего:	3320	(- -)	(- -)	(- -)	(- -)	(- -)	(- -)
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	(- -)	(- -)
переводка 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	(- -)	(- -)	(- -)
Величина капитала на 31 декабря 2023 г. ³	3300	20	(- -)	(- -)	(- -)	302 023	302 043

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

Наименование показателя	Код НИУ/стат	На 31 декабря 2021 г. ¹	Изменения капитала за 2022 г. ²		На 31 декабря 2022 г. ²
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	194 022	109 866	600	304 488
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	194 022	109 866	600	304 488
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	194 002	109 866	600	304 468
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	194 002	109 866	600	304 468
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					
(по статье)					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИИ/ стат	На 31 декабря 2023 г. ³	На 31 декабря 2022 г. ²	На 31 декабря 2021 г. ¹
Чистые активы	3600	302 043	304 488	194 022



 Руководитель филиала Калининградского областного налогового органа Голышев А.Г. (аксиографка подлинн.)

 " 26 " марта 2024 г.

 Примечания:

 1. Указываются годовой отчетный период/периоды.

 2. Указываются в рублях за отчетный год.

 3. Указываются 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 2023 г.

	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды	
			0710005	
			28	03 2024
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
		по ОКЕИ	384	

единица измерения: тыс. руб.

Наименование показателя	Код НИУ/стат	За 2023 г. ¹	За 2022 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	321 985	195 001
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	165 337	8 486
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	156 648	186 515
Платежи - всего	4120	(382 186)	(333 076)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(259 533)	(318 982)
в связи с оплатой труда работников	4122	(78 171)	(6 800)
процентов по долговым обязательствам	4123	(24 948)	-
налога на прибыль организаций	4124	(14 076)	(5 650)
Прочие налоги		(2 729)	(1 644)
прочие платежи	4129	(2 729)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(60 201)	(138 075)

Наименование показателя	Код НИУ/ стат	За 2023 г. ¹	За 2022 г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2 000	28 000
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	2 000	28 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(17 984)	(-)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(17 984)	(-)
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	(-)	(-)
прочие платежи	4229	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(15 984)	28 000
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	117 800	273 900
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	117 800	273 900
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 2023 г. ¹	За 2022 г. ²
Платежи - всего	4320	(42 300)	(164 900)
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	(39 300)	(164 900)
прочие платежи	4329	(3 000)	(-)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	75 500	109 000
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(685)	(1 075)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	845	1 920
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	160	845
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Ткач А.Г.

(расшифровка подписи)

" 26 " марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период, предшествующий отчетному периоду.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ"
подготовленные за 2023 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 2023 году состав учредителей не менялся, единственным учредителем Общества является физическое лицо - Ткач Александр Георгиевич. Дивиденды в 2023 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 2023 год составила 13 человек.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Перед составлением Бухгалтерской отчетности проведена обязательная инвентаризация имущества и обязательств на основании приказа № б/н от 29.12.2023. По результатам инвентаризации излишки и недостачи не выявлены.

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» (микропредприятие).

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 2023 году осуществляло строительство объекта: «Комплексе 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 2023 году осуществлялось строительство МЖД № 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 № 8,9. В 2023 году получено разрешение на ввод в эксплуатацию МЖД №8,9 (разрешение на ввод дома № 8 №39-05-413-2023, 18.10.2023г; разрешение на ввод дома № 9 № 39-05-414-2023, 18.10.2023).

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 велось 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.

Так же общество в 2023 году осуществляло строительство объекта: «Многоквартирные жилые дома по ул. Южной в пос. Холмогорова Зеленоградского района Калининградской области (I и II этапы строительства)» (далее Объект). Объект включает в себя 6 многоквартирных жилых домов (далее МЖД). В 2023 году осуществлялось строительство I этапа строительства -МЖД № 1,2,3. Разрешение на строительство Объекта № 39-05-178-2023 от 15.03.2023, выдано Министерством Градостроительной политики Калининградской области, срок действия разрешения 15.03.2028.

Строительство ведется на земельном участке № 39:05:060703:3404, который находится у Общества на праве собственности (путем объединения участков 39:05:060703:582, 39:05:060703:575 от 07.02.2022 г.)

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 2023 года и была направлена на получение дохода в отчетном и последующих периодах.

Общество в 2023 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 30.12.2022 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 обесценение ОС и капвложений.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости.

На конец отчетного периода 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.

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 прочитать ошибочный текст или сумму.

Основание: пункты 18-22 ФСБУ 27/2021.

Аренда

Организация ретроспективно 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 2023 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 2023 года (неприменение новых правил к договорам, истекшим 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.

На основании пункта 13 ФСБУ право пользования активом признается по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом включает:

- а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- в) затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- г) величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

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

Основные средства

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
				первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	94 498	(33 730)	17 984	(1 541)	580	(12 872)	110 941	(45 522)
в том числе:								
Транспортные средства	50 040	(9 143)	4 600	-	-	(7 703)	54 640	(16 908)
Сооружения	16 963	(4 433)	2 770	(201)	201	(859)	19 532	(5 089)
Земельные участки	2 142	-	-	(961)	-	-	1 181	-
Другие виды основных средств	24 913	(19 901)	789	(224)	224	(1 736)	25 478	(20 913)
Машины и оборудование (кроме офисного)	155	(142)	-	(155)	155	(75)	-	-
Офисное оборудование	284	(111)	225	-	-	(101)	509	(211)
Здания	-	-	9 600	-	-	(2 400)	9 600	(2 400)
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-	-	-	-	-	-	-

Нематериальные активы

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
				первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения				
Нематериальные активы - всего	621	(621)	-	-	-	-	-	621	(621)
в том числе:									
Прочие нематериальные активы	621	(621)	-	-	-	-	-	621	(621)
	621	(621)	-	-	-	-	-	621	(621)

Запасы

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
	себе стоимость	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе стоимость	балансовая стоимость
				себе стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	52 529	52 529	763 381	(524 074)	-	-	X	291 836	291 836
в том числе:									
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	9 244	9 244	103 493	(96 230)	-	-	101 774	16 507	16 507
Готовая продукция	38 251	38 251	208 519	(78 448)	-	-	-	168 322	168 321
Товары и готовая продукция отгруженные	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5 034	5 034	351 428	(249 455)	-	-	-	107 008	107 008

По состоянию на 31.12.2023 года дебиторская задолженность составляет 143 663 тыс. руб., в том числе:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками- 26 582 тыс. руб.;
- расчеты с покупателями и заказчиками – 1 478 тыс. руб.;
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 114 064 тыс. руб.;
- расчеты по налогам и сборам – 1 539 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 года дебиторская задолженность составляла 193 180 тыс. руб.

Наименование показателя	На начало года	Изменения за период					На конец периода
		поступление		выбыло			
	учтенная по условиям договора	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	учтенная по условиям договора
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	193 180	32 199	-	(81 716)	0	0	143 663
в том числе:							
Расчеты с покупателями и заказчиками	1 004	922	-	(448)	0	0	1 478

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	25 719	26 499	-	(25 636)	0	0	26 582
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	166 457	3 238	-	(55 631)	0	0	114 064
Расчеты по налогам и сборам	-	1 539	-	-	-	-	1 539
	-	-	-	0	0	0	0
Итого	193 180	32 199	-	(81 716)	0	0	143 663

Сумма показателя по сравнению с предыдущим отчетным периодом уменьшилась на 49 517 тыс. руб. за счет уменьшения суммы задолженности по обязательствам по договорам долевого участия.

В 2023 г. в отношении сомнительной задолженности создан резерв по сомнительным долгам в сумме 1 357 тыс. руб. (ООО «СК ВЕСТА+» - задолженность за строительные материалы).

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

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023 года составляет 3 979 тыс. руб., в том числе:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками- 3 876 тыс. руб.;
- расчеты по налогам и сборам- 103 тыс. руб.;

По состоянию на 31.12.2022 года кредиторская задолженность составляла 11 928 тыс. руб. Сумма показателя по сравнению с предыдущим отчетным периодом уменьшилась на 7 949 тыс. руб. Просроченной кредиторской задолженности Общество не имеет.

Наименование показателя	Остаток на начало года	Изменения за период			перевод из долго- в краткосро- чную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолже- н- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолже- н- ность	Остаток на конец периода
		поступление	выбыло					
		в результате хозяйственны- х операций (сумма долга по сделке, операции)	погаше- ние	списание на финансовы- й результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	109 000	118 391	(32 300)	0	0	0	0	195 091
в том числе:								
кредиты	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	109 000	110 800	(32 300)	-	-	-	-	167 500
прочая (арендные обязательства)	-	7 591	-	-	-	-	-	7 591

Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	14 798	10 827	(21 746)	-	-	-	-	3 979
в том числе:								
расчеты с поставщиками и подрядчиками	2 856	3 864	(2 644)	-	-	-	-	3 876
расчеты по налогам и взносам	9 272	63	(9232)	-	-	-	-	103
кредиты	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	2 870	7 000	(9870)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	X	X	-

Общий объем выручки от реализации товаров, услуг и деятельности, связанной с привлечением денежных средств в рамках Федерального закона №214 от 30.12.2004г. в 2023 году составил 214 136 тыс. руб., в том числе: выручка от реализации воды составила 3 619 тыс. руб.; выручка от платы за водоотведение- 4 805 тыс. руб.; выручка от деятельности, связанной с привлечением денежных средств в рамках Федерального закона №214 от 30.12.2004г. -50 827 тыс. руб.; выручка от реализации квартир по договорам купли-продажи квартир – 154 735 тыс. руб.; реализация услуг – 150 тыс. руб.

Сумма показателя по сравнению с предыдущим отчетным периодом увеличилась на 61 553 тыс. руб. за счет реализации жилых помещений, а также незначительного увеличения объема услуг водоснабжения и водоотведения.

Коммерческие расходы составили 96 751 тыс. руб., в том числе по элементам затрат:

- Затраты на оплату труда – 66 434 тыс. руб.;
- Отчисления на социальные нужды 10 399 тыс. руб.;
- Амортизация – 8 539 тыс. руб.;
- Расходы на рекламу- 30 тыс. руб.;
- ГСМ- 1 044 тыс. руб.;
- Командировочные расходы- 39 тыс. руб.;
- Малоценное оборудование и запасы – 912 тыс. руб.;
- Прочие расходы – 9 176 тыс. руб.;
- Прочие расходы на жилой комплекс – 178 тыс. руб.;

Управленческие расходы составили 2 617 тыс. руб., в том числе по элементам затрат:

- Амортизация ОС – 1 708 тыс. руб.;
- Имущественные налоги – 909 тыс. руб.;

В результате деятельности прибыль от продаж за 2023 год составила 28 761 тыс. руб.

Сумма показателя по сравнению с предыдущим отчетным периодом снизилась на 89 157 тыс. руб. за счет увеличения коммерческих расходов (по статье затраты на оплату труда)

Проценты к уплате составили 25 939 тыс. руб.:

- Проценты по Договору займа- 24 948 тыс. руб.;

- Процент по договору аренды – 991 тыс. руб.

Прочие доходы составили 3 229 тыс. руб., в том числе:

-Реализация земельного участка по Договору №576 от 09.08.2023г. (земельный участок 39:05:060703:576) – 2 000 тыс. руб.;

- Корректировка амортизации по основным средствам – 500 тыс. руб.

- Прочие внереализационные доходы – 729 тыс. руб.;

Прочие расходы 5 173 тыс. руб., в том числе:

- Сумма уплаченной госпошлины- 814 тыс. руб.;

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

- Резерв по сомнительным долгам – 1 357 тыс. руб.

- Расходы, понесённые в связи с реализацией земельного участка – 1 367 тыс. руб.

- Прочие внереализационные расходы- 1 594 тыс. руб.;

В результате по итогам работы за 2023 год Обществом получена **прибыль до налогообложения** в сумме 878 тыс. руб. По сравнению с предыдущим отчетным периодом сумма показателя уменьшилась на 118 031 тыс. руб. за счет уменьшения показателя «Прибыль от продаж», так же у предприятия появилась статья «Проценты к уплате»

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 2023 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 2023 года составила 3 573 тыс. рублей.

По строке 2460 «Прочее» отчета о финансовых результатах числится сумма 3 323 тыс. руб. в том числе:

- налог по УСН – 3 573 тыс. руб.

- прочее 250 тыс.руб.

Общество имеет на праве собственности земельные участки и является плательщиком земельного налога, который за 2023 год исчислен в сумме 548 тыс. руб.

В 2023 году Общество являлось плательщиком налога на имущество по объекту недвижимости, налоговая база в отношении которого, определяется как кадастровая стоимость. Налог на имущество в 2023 г. составил 164 тыс. руб.

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 2023 год составил 67 525 тыс. руб., численность 13 человек.

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 в уставном капитале хозяйствующего субъекта, %
1	Ткач Александр Георгиевич	г. Калининград	Лицо является учредителем (участником) юридического лица ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» и генеральным директором	100%
2	ООО ПКФ «Думпкара»	г. Калининград	Ткач А.Г. является единственным учредителем и генеральным директором ООО ПКФ «Думпкара»	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%

6	ООО "СЗ "ЕВРОСТРОЙ ЮГ"	г. Калининград	Ткач А.Г. является единственным учредителем и генеральным директором ООО «СЗ «Еврострой ЮГ»	100%
---	------------------------------	----------------	--	------

Состав операций со связанными лицами в 2023г.

- 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 8 425 тыс. руб.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
62	673 154,44		8 424 621,32	8 395 834,88	701 940,88	
62.01	673 154,44		8 424 621,32	8 395 834,88	701 940,88	
УК НОВАЯ ХОЛМОГОРОВКА ООО	673 154,44		8 424 621,32	8 395 834,88	701 940,88	
Договор холодного водоснабжения и водоотведения от 01.12.2017г.	673 154,44		8 424 621,32	8 395 834,88	701 940,88	
Итого	673 154,44		8 424 621,32	8 395 834,88	701 940,88	

- 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., оплата по которым произведена в 2023 г.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
78.09	3 039 100,00		74 100,00	3 113 200,00		
Договоры долевого уч-ия дом №6	1 456 700,00			1 456 700,00		
ИП Ткач Татьяна Георгиевна	1 456 700,00			1 456 700,00		
Договоры долевого уч-ия дом №7	1 582 400,00			1 582 400,00		
ИП Ткач Татьяна Георгиевна	1 582 400,00			1 582 400,00		
Договоры долевого уч-ия дом №8			37 050,00	37 050,00		
ИП Ткач Татьяна Георгиевна			37 050,00	37 050,00		
Договоры долевого уч-ия дом №9			37 050,00	37 050,00		
ИП Ткач Татьяна Георгиевна			37 050,00	37 050,00		
Итого	3 039 100,00		74 100,00	3 113 200,00		

- ИП Ткач Александр Георгиевич в течение 2023 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. Дополнительным соглашением от 31.10.2023 было принято решение переквалифицировать договор в Договор денежного займа с процентами. Были начислены и полностью оплачены

проценты за пользование денежными средствами за 2023 г. – 24 948 тыс. руб. Остаток задолженности по Договору № 15/03/22 на 31.12.2023 составляет 187 500 тыс. руб.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
67		109 000 000,00	57 248 027,40	135 748 027,40		187 500 000,00
67.03		109 000 000,00	32 300 000,00	110 800 000,00		187 500 000,00
ИП Ткач Александр Георгиевич (Дом №3)		109 000 000,00	32 300 000,00	110 800 000,00		187 500 000,00
Договор №15/03/22 денежного займа с процентами от 15.03.2022г.		109 000 000,00	32 300 000,00	110 800 000,00		187 500 000,00
67.04			24 948 027,40	24 948 027,40		
ИП Ткач Александр Георгиевич (Дом №3)			24 948 027,40	24 948 027,40		
Договор №15/03/22 денежного займа с процентами от 15.03.2022г.			24 948 027,40	24 948 027,40		
Итого		109 000 000,00	57 248 027,40	135 748 027,40		187 500 000,00

- Между ИП Ткач Александр Георгиевич и ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» был заключен договор аренды №01/01/2023 СЗ ЕИ от 01.01.2023 на нежилое помещение площадью 54,8 кв. м, кадастровый номер 39:05:060703:2180, сумма аренды за 2023 г. составила 600 тыс. руб

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
60			700 000,00	700 000,00		
60.01			600 000,00	600 000,00		
ИП Ткач Александр Георгиевич (Дом №3)			600 000,00	600 000,00		
Договор аренды №01/01/2023 СЗ ЕИ от 01.01.2023			600 000,00	600 000,00		

- Между ООО ПКФ «Думкар» и ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» были заключены Договоры аренды транспортных средств:

- № 01/01/2023 от 01.01.2023 автомобиль GEELY гос. номер С339СК, сумма аренды за 2023г. -500 тыс. руб.;

- № 01/09/2023 от 01.09.2023 автомобиль Renault Duster гос. номер P048XA, сумма аренды за 2023г. – 10 тыс. руб.;

- № 01/09/2023 от 01.09.2023 автомобиль Land Cruiser гос. номер M800YX, сумма аренды за 2023г. – 10 тыс. руб.;

- № 01/09/2023 от 01.09.2023 автомобиль Toyota Rav4 гос. номер С673НУ, сумма аренды за 2023г. – 10 тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» приобрело у ООО ПКФ «Думкар» транспортные средства:

- Договор № 1/11/2023 купли-продажи транспортного средства от 01.11.2023г. (TOYOTA RAV4) за 1 000 тыс. руб.;

- Договор № 2/11/2023 купли-продажи транспортного средства от 01.11.2023г. (TOYOTA LAND CRUISER 200) за 1 300 тыс. руб.;

- Договор № 3/11/2023 купли-продажи транспортного средства от 01.11.2023г. (GEELY ATLAS PRO) за 1 900 тыс. руб.;

- Договор № 4/11/2023 купли-продажи транспортного средства от 01.11.2023г. (RENAULT DUSTER) за 400 тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» приобретало у ООО ПКФ «Думпкарь» щебень в течение 2023 г.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
60			5 383 307,90	5 383 307,90		
60.01			5 318 307,90	5 318 307,90		
ДУМПКАР ООО ПКФ			5 318 307,90	5 318 307,90		
Договор № 1/11/2023 купи-продажи транспортного средства от 01.11.2023г. (TOYOTA RAV4)			1 000 000,00	1 000 000,00		
Договор № 2/11/2023 купи-продажи транспортного средства от 01.11.2023г. (TOYOTA LAND CRUISER 200)			1 300 000,00	1 300 000,00		
Договор № 3/11/2023 купи-продажи транспортного средства от 01.11.2023г. (GEELY ATLAS PRO)			1 900 000,00	1 900 000,00		
Договор № 4/11/2023 купи-продажи транспортного средства от 01.11.2023г. (RENAULT DUSTER)			400 000,00	400 000,00		
Договор аренды транспортного средства без экипажа № 01/01/2023 от 01.01.2023 (GEELY C339CK)			500 000,00	500 000,00		
Договор аренды транспортного средства без экипажа № 01/09/2023 от 01.09.2023 (Duster P048XA)			10 000,00	10 000,00		
Договор аренды транспортного средства без экипажа № 01/09/2023 от 01.09.2023 (Land Cruiser M800YX)			10 000,00	10 000,00		
Договор аренды транспортного средства без экипажа № 01/09/2023 от 01.09.2023 (Toyota Rav4 C673HY)			10 000,00	10 000,00		
основной			188 307,90	188 307,90		

Так же ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест» предоставляло ООО ПКФ «Думпкарь» в аренду транспортные средства

-Renault Duster гос. номер С759АВ по Договору аренды транспортного средства без экипажа №01/01/2023 ЕИ от 01.01.2023г. Сумма аренды за 2023 г. составила 240 тыс. руб.

-Mercedes Benz гос. номер Н800ММ по Договору аренды транспортного средства без экипажа № 01/09/2023 ЕИ от 01.09.2023г. Сумма аренды за 2023 г. составила 200 тыс. руб.

Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
62			580 000,00	580 000,00		
62.01			440 000,00	440 000,00		
ДУМПКАР ООО ПКФ			440 000,00	440 000,00		
Договор аренды транспортного средства без экипажа №01/01/2023 ЕИ от 01.01.2023г. (С759АВ)			240 000,00	240 000,00		
Договор аренды транспортного средства без экипажа №01/09/2023 от 01.09.2023 ЕИ от 01.09.2023г. (Н800			200 000,00	200 000,00		

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 2023 год составила 62 421 тыс. руб.

Размер чистых активов по состоянию на 31.12.2023 года выше уставного капитала и составляет 302 043 тыс. руб. Данное обстоятельство положительно характеризует финансовое положение Общества и полностью удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов.

Раскрытие информации в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

По состоянию на 31.12.2023 года ООО «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест»: сумма Права пользования активом составляет 7 200 тыс. руб.; сумма арендных обязательства составляет 7 591 тыс. руб. по Договору на аренду нежилого помещения №1 от 30.12.2022 г. Аренда является операционной.

Оценочные обязательства, оценочные значения, условные обязательства, условные активы.

По состоянию на 31.12.2023 г. у Общества отсутствуют условные обязательства и условные активы. В отчетном периоде Обществом обеспечения обязательств и платежей не выдавались и не получались.

Резерв по отпускам в отчетном периоде не начислялся в связи с несущественностью суммы.

В 2023 г. в отношении сомнительной задолженности создан резерв по сомнительным долгам в сумме 1 357 тыс. руб. (ООО «СК ВЕСТА+» - задолженность за строительные материалы, Решение Арбитражного суда Калининградской области по делу № А21-15320/2019).

Общество не формирует резервы: под снижение стоимости материальных ценностей, под обесценение финансовых вложений и прочие резервы, так как отсутствуют обстоятельства к их формированию.

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

Копия документа, выданного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне. Документ содержит сведения, составляющие государственную тайну.

