

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

подготовленное в отношении

бухгалтерской отчетности

составленной

**ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТИЦИОННАЯ  
КОМПАНИЯ «АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ»**

за год, заканчивающийся 31 декабря 2021 года

Калининград  
25.4.2022

**Участнику ООО Специализированный застройщик  
«ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ «АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ»**

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИК «АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ» (ОГРН: 1143926013835), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 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 «ИК «АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 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 с оговоркой.

**Важные обстоятельства.**

Мы обращаем внимание на следующую информацию, приведенную в разделе третьем отчета об изменениях капитала: по состоянию на 31.12.2021 года чистые активы организации ООО Специализированный застройщик «ИК «АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ» меньше величины уставного капитала и составляет отрицательную величину в сумме 32317 тыс. руб. Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

### **Ответственность руководства аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности Организации.

### **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

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

**Управляющий делами  
ПКАТ «АВДЕЕВ и К<sup>о</sup>»**

**Авдеев Юрий Борисович**

(Руководитель аудита,  
ОРНЗ: 21706029685)



**Ю.Б. Авдеев**

**Аудиторская организация:** Полное консультационно-аудиторское товарищество «АВДЕЕВ и К<sup>о</sup>» ОГРН: 1023900587347. 236010, г. Калининград, ул. Марата, 2. ПКАТ «АВДЕЕВ и К<sup>о</sup>» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ) 11606055401.

**«25» апреля 2022 года**

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

				<b>Коды</b>
Дата (число, месяц, год)	31	12	2021	<b>0710001</b>
Форма по ОКУД				
по ОКПО				
ИНН	<b>3912504547</b>			
по ОКВЭД 2	<b>68.10.1</b>			
по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>		
по ОКЕИ	<b>384</b>			

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННАЯ**  
**КОМПАНИЯ "АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ"**

Организация: \_\_\_\_\_  
 Идентификационный номер налогоплательщика: \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности: **Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества**  
 Организационно-правовая форма / форма собственности: **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**  
 Единица измерения: в тыс. рублей  
 Местонахождение (адрес): **36038, Калининградская обл, Калининград г, Артиллерийская ул, д. № 77, оф. LXXVII**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора: **ИКАТ "АВДЕЕВ и К"**

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	52	60	67
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 749	3 906	14 646
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 579	8	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	938 971	232 926	163 794
	Итого по разделу I	1100	944 352	236 900	178 507
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	199 051	4 329	27
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	92 580	15 895	17 429
	в том числе:				
	1.Авансы выплаченные подрядчикам и поставщикам		92 558	15 689	-
	2.Прочее		22	206	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	10 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	151	42	96
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	291 782	20 267	27 551

БАЛАНС	1600	1 236 134	257 166	206 058
--------	------	-----------	---------	---------

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	10 240	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(42 567)	(35 701)	(12 230)
	Итого по разделу III	1300	(32 317)	(35 691)	(12 220)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 081 872	165 777	123 840
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 081 872	165 777	123 840
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	16 324	10 264	5 612
	Кредиторская задолженность	1520	170 254	116 817	88 825
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	186 578	127 081	94 438
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 236 134	257 166	206 058



Руководитель

Ярошенко Александр  
Иванович  
(расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

4

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННАЯ  
КОМПАНИЯ "АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности **Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества**

Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общества с ограниченной  
ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710002		
31	12	2021
по ОКПО		
ИНН		
3912504547		
по ОКВЭД 2		
68.10.1		
12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
по ОКЕИ		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(81)	(12 061)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(81)	(12 061)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	37
	Проценты к уплате	2330	(6 060)	(4 704)
	Прочие доходы	2340	-	16 066
	Прочие расходы	2350	(2 296)	(22 146)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(8 437)	(22 808)
	Налог на прибыль	2410	1 571	8
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	1 571	8
	Прочее	2460	-	(671)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(6 866)	(23 471)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(6 866)	(23 471)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель  
(подпись)

Ярошенко Александр  
Иванович  
(расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

за Январь - Декабрь 2021 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННАЯ  
КОМПАНИЯ "АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ"

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды	
0710004	
31	12 2021
3912504547	
68.10.1	
12300	16
384	

1. Движение капитала

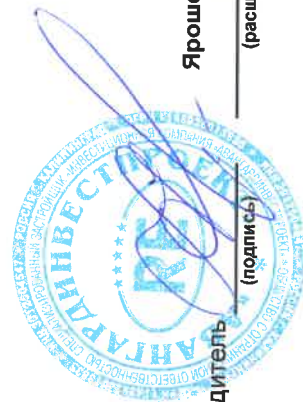
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	10	-	-	-	(12 230)	(12 220)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(23 471)	(23 471)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(23 471)	(23 471)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	10	-	-	-	(35 701)	(35 691)
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	3310	-	-	10 240	-	-	10 240
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
взнос от учредителей	3317	-	-	10 240	-	-	10 240
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(6 866)	(6 866)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(6 866)	(6 866)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	10	-	10 240	-	(42 567)	(32 317)

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(32 317)	(35 691)	(12 220)



**Ярошенко Александр  
Иванович**  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

29 марта 2022 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННАЯ  
КОМПАНИЯ "АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ"** по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности **Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества** по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
 Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_ по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
 Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

Коды		
0710005		
31	12	2021
3912504547		
68.10.1		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	10 817	27 466
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	27 104
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	10 817	362
Платежи - всего	4120	(926 593)	(79 441)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(914 034)	(69 017)
в связи с оплатой труда работников	4122	(10 870)	(6 272)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(1 689)	(4 152)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(915 776)	(51 975)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	10 037
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	-	10 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	37
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(211)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(211)	-
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	(211)	10 037

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	916 096	48 157
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	916 096	48 157
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	-	-
Платежи - всего	4320	-	(6 273)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(6 221)
прочие платежи	4329	-	(52)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	916 096	41 884
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	109	(54)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	42	96
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	151	42
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Ярошенко Александр  
Иванович

(расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	73	(13)	-	-	(7)	-	-	-	73	(21)	
	5110	за 2020г.	73	(6)	-	-	(7)	-	-	-	73	(13)	
в том числе:	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

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



## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

12

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

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



Руководитель  
Ярошенко Александр  
Иванович  
(расшифровка подписи)

(подпись)

29 марта 2022 г.

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло объектов		Поступило		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	4 752	(846)	211	-	(368)	-	-	4 963	(1 214)	
	5210	за 2020г.	15 149	(503)	-	(10 397)	(343)	-	-	4 752	(846)	
в том числе:												
	Машины и оборудование (кроме офисного)											
5201	за 2021г.	1 130	(603)	-	-	(226)	-	-	-	1 130	(829)	
5211	за 2020г.	1 130	(377)	-	-	(226)	-	-	-	1 130	(603)	
Здания												
5202	за 2021г.	3 622	(243)	-	-	(117)	-	-	-	3 622	(360)	
5212	за 2020г.	3 622	(127)	-	-	(117)	-	-	-	3 622	(243)	
Офисное оборудование												
5203	за 2021г.	-	-	211	-	(25)	-	-	-	211	(25)	
5213	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельные участки												
5204	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5214	за 2020г.	10 397	-	-	(10 397)	-	-	-	-	-	-	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего												
5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:												
5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	232 926	708 558	(2 302)	(211)	938 971
	5250	за 2020г.	163 794	80 885	(11 753)	-	232 926
в том числе:							
	Жилой комплекс "Пасточкино гнездо" (общие) 1 очередь кад.номер 39:15:132901:200	5241	за 2021г.	70 283	-	2 302	67 981
	5251	за 2020г.	-	70 283	-	-	70 283
Проектно-сметная документация на строительство Детского сада	5242	за 2021г.	670	12	-	-	682
	5252	за 2020г.	-	670	-	-	670
Перехватывающая автостоянка на 4200 мест	5243	за 2021г.	124 560	-	-	-	124 560
	5253	за 2020г.	135 298	-	10 738	-	124 560
Жилой квартал (общие) 20 га	5244	за 2021г.	30 705	1 776	-	-	32 481
	5254	за 2020г.	27 253	3 451	-	-	30 705
МЖД № 1 "Пасточкино гнездо"	5245	за 2021г.	6 632	199 628	-	-	206 260
	5255	за 2020г.	152	6 480	-	-	6 632
МЖД № 2 "Пасточкино гнездо"	5246	за 2021г.	76	156 206	-	-	156 282
	5256	за 2020г.	76	-	-	-	76
Ноутбук Acer 17.3" FHD (AN517-52-79Y)	5247	за 2021г.	-	104	-	(104)	-
	5257	за 2020г.	-	-	-	-	-
Ноутбук ASUS UX425JA Zenbook 14" 1920*1080	5248	за 2021г.	-	107	-	(107)	-
	5258	за 2020г.	-	-	-	-	-
Арсенальная	5249	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2020г.	1 016	-	1 016	-	-
МЖД № 3		за 2021г.	-	138 719	-	-	138 719
		за 2020г.	-	-	-	-	-
МЖД № 4		за 2021г.	-	102 041	-	-	102 041
		за 2020г.	-	-	-	-	-
МЖД № 5		за 2021г.	-	107 725	-	-	107 725
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Строительство дошкольного учреждения по ул.Благовещенской		за 2021г.	-	88	-	-	88
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 39:15:132901:879		за 2021г.	-	397	-	-	397
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 39:15:132901:880		за 2021г.	-	381	-	-	381
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 39:15:132901:881		за 2021г.	-	524	-	-	524
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 39:15:132901:874		за 2021г.	-	461	-	-	461
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 39:15:132901:884		за 2021г.	-	389	-	-	389
		за 2020г.	-	-	-	-	-

реконструкции и частичной ликвидации

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

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	267 993	267 993	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Ярошенко Александр  
 Иванович  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка			
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Ярошенко Александр  
Иванович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

29 марта 2022 г.



4. Запасы  
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2021г.	4 329	-	4 329	554 998	(360 276)	-	-	X	199 051	-	199 051
	5420	за 2020г.	27	-	27	22 057	(17 754)	-	-	X	4 329	-	4 329
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	4 329	-	4 329	442 745	(360 216)	-	-	426 759	86 858	-	86 858
	5421	за 2020г.	27	-	27	22 057	(17 754)	-	-	11 318	4 329	-	4 329
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	60	(60)	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	112 193	-	-	-	-	112 193	-	112 193
	5425	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5507	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5527	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель (подпись) \_\_\_\_\_  
 Ярошенко Александр  
 Иванович  
 (расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года		поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из креди- торской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, по операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат						восста- новление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2021г.	15 895	-	83 608	-	-	-	(6 923)	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2020г.	11 038	-	-	-	-	-	(11 038)	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	15 889	-	83 608	-	-	-	(6 923)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2020г.	6 296	-	14 211	-	-	-	(4 618)	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2021г.	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2020г.	94	-	-	-	-	-	(88)	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2021г.	15 895	-	83 608	-	-	-	(6 923)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2020г.	17 429	-	14 211	-	-	(15 744)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	165 777	916 096	-	-	-	-	1 081 872	
	5571	за 2020г.	123 840	48 158	-	(6 221)	-	-	165 777	
в том числе:										
кредиты	5552	за 2021г.	-	916 096	-	-	-	-	916 096	
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2021г.	165 777	-	-	-	-	-	165 777	
	5573	за 2020г.	123 840	48 158	-	(6 221)	-	-	165 777	
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	-	
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	127 081	83 285	6 098	(29 885)	-	-	186 578	
	5580	за 2020г.	94 438	32 768	4 721	(4 846)	-	-	127 081	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	116 709	83 120	15	(29 884)	-	-	169 960	
	5581	за 2020г.	88 381	32 711	13	(4 396)	-	-	116 709	
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	108	153	23	(1)	-	-	283	
	5583	за 2020г.	356	57	5	(310)	-	-	108	
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2021г.	10 264	-	6 060	-	-	-	16 324	
	5585	за 2020г.	5 612	-	4 704	(52)	-	-	10 264	
прочая	5566	за 2021г.	-	11	-	-	-	-	11	
	5586	за 2020г.	88	-	-	(88)	-	-	-	
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2021г.	292 858	999 381	6 098	(29 885)	-	-	1 268 450	
	5570	за 2020г.	218 278	80 926	4 721	(11 067)	-	-	292 858	

20

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель  
Ярошенко Александр  
Иванович  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

Расходы на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	-	38
Расходы на оплату труда	5620	9 273	5 104
Отчисления на социальные нужды	5630	1 785	1 197
Амортизация	5640	375	350
Прочие затраты	5650	100 841	5 372
Итого по элементам	5660	112 274	12 061
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(112 193)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	81	12 061

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



Руководитель  
Ярошенко Александр  
Иванович  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Ярошенко Александр  
Иванович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

29 марта 2022 г.

3. Удовлетворения обязательств

Полученные - всего в том числе:	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	5800	-	-	-
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Ярошенко Александр  
Иванович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

29 марта 2022 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ"  
за 2021 год.**

Сведения об организации.

Полное наименование организации	ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "АВАНГАР- ДИНВЕСТПРОЕКТ"
ИНН/КПП	3912504547/391201001
ОГРН	1143926013835
Дата регистрации	18.04.2014
Юридический и почтовый адрес	236038, Калининградская обл, Калининград г, Артиллерийская ул, дом 77, офис LXXVII
Основной вид деятельности по ОКВЭД	68.10.1 Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества
Среднесписочная численность, человек	16

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества (Директором), действующим на основании Устава Общества. Директор – Ярошенко Александр Иванович.

Уставный капитал общества составляет 10 000 рублей и сформирован в полном объеме.

Учредителями общества являются:

1.Акционерное общество «РУССКАЯ ЕВРОПА» ИНН 3912015835

Лицо ответственное за корпоративное управление.

Органом, осуществляющим функции корпоративного управления является собрание участников акционерного общества.

Конечным бенефициаром является Ярошенко А.И.

В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» с 01.10.2013 г. (с изменениями и дополнениями) Общество является субъектом малого предпринимательства.

Филиалы, представительства у Общества отсутствовали.

В проверяемом периоде Общество не осуществляло лицензируемых видов деятельности.

Общество осуществляет свою деятельность по строительству жилых и нежилых помещений с привлечением средств дольщиков в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ

В проверяемом периоде Общество осуществляло следующие виды деятельности:

1. Оказание услуг заказчика-застройщика по Строительству Многоквартирных жилых домов № 1, № 2, № 3, № 4, № 5. По адресу г. Калининград ул. Суздальская ул. Молодой Гвардии.

Обществом получено:

1. Разрешение на строительство 39-RU39301000-309-2021 от 07 мая 2021г. на объект: Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. 1 Этап. Многоквартирный жилой дом № 1, 2, 3. По адресу г. Калининград ул. Суздальская ул. Молодой Гвардии.

2. Разрешение на строительство 39-RU39301000-594-2021 от 26 августа 2021г. на объект: Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. 2 Этап. Многоквартирный жилой дом № 4 и 5. По адресу г. Калининград ул. Суздальская ул. Молодой Гвардии.

В проверяемом периоде действовали следующие договора аренды земельных участков:

Адрес местоположения участка	Площадь, м2	Назначение объекта	Кадастровый номер	Права общества на земельный участок
Г. Калининград Бульвар Снегова ул. Молодой Гвардии, ул. Юбилейная	161870	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	39:15:132901:83	договор аренды земельного участка № 222/2017-А от 23.05.2017г.
Г. Калининград ул. Суздальская ул. Молодой Гвардии	508	Обслуживание жилой застройки	39:15:132901:201	договор аренды земельного участка № 120/2020-А от 17.07.2020г.
Г. Калининград ул. Суздальская ул. Молодой Гвардии	26551	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	39:15:132901:200	договор аренды земельного участка № 119/2020-А от 17.07.2020г.
Г. Калининград ул. Суздальская ул. Молодой Гвардии	312	Предоставление коммунальных услуг	39:15:132901:202	договор аренды земельного участка № 121/2020-А от 17.07.2020г.
Г. Калининград ул. Суздальская ул. Молодой Гвардии	18530	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	39:15:132901:884	договор аренды земельного участка № 111/2021-А от 19.07.2021г.

Г.Калининград ул.Суздальская ул.Молодой Гвар- дии	21980	Многоэтажная жилая застройка (высотная за- стройка)	39:15:132901:874	договор аренды земельного участка № 112/2021-А от 19.07.2021г.
Г.Калининград ул.Суздальская ул.Молодой Гвар- дии	24986	Многоэтажная жилая застройка (высотная за- стройка)	39:15:132901:881	договор аренды земельного участка № 113/2021-А от 19.07.2021г.
Г.Калининград ул.Суздальская ул.Молодой Гвар- дии	18948	Многоэтажная жилая застройка (высотная за- стройка)	39:15:132901:879	договор аренды земельного участка № 115/2021-А от 19.07.2021г.
Г.Калининград ул.Суздальская ул.Молодой Гвар- дии	18156	Многоэтажная жилая застройка (высотная за- стройка)	39:15:132901:880	договор аренды земельного участка № 114/2021-А от 19.07.2021г.
Г.Калининград ул.Суздальская ул.Молодой Гвар- дии	18554	Многоэтажная жилая застройка (высотная за- стройка)	39:15:132901:886	договор аренды земельного участка № 116/2021-А от 19.07.2021г.
Г.Калининград ул.Суздальская ул.Молодой Гвар- дии	5246	Обслуживание жилой застрой- ки	39:15:132901:885	договор аренды земельного участка № 117/2021-А от 19.07.2021г.
Г.Калининград ул.Суздальская ул.Молодой Гвар- дии	6156	Обслуживание жилой застрой- ки	39:15:132901:882	договор аренды земельного участка № 118/2021-А от 19.07.2021г.
Г.Калининград ул.Суздальская ул.Молодой Гвар- дии	40	Предоставление коммунальных услуг	39:15:132901:882	договор аренды земельного участка № 119/2021-А от 19.07.2021г.
Г.Калининград ул.Суздальская ул.Молодой Гвар- дии	55	Предоставление коммунальных услуг	39:15:132901:204	договор аренды земельного участка № 120/2021-А от 19.07.2021г.

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ" не является членом СРО и для выполнения работ привлекает подрядные организации.

Технический заказчик – ООО «Строительная Компания «АртСтрой».

В проверяемом периоде организацией применялась Общая система налогообложения.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из принципов непрерывности деятельности.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ от 06 декабря 2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России, и иными нормативными правовыми актами законодательства Российской Федерации в области бухгалтерского учета.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций;
- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно обязательства будут погашаться в установленном порядке
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду ( и следовательно отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

#### Основные показатели деятельности СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ"

В 2021 году, организация осуществляла услуги заказчика застройщика по строительству Многоквартирных жилых домов № 1, № 2, № 3, № 4, № 5. По адресу г.Калининград ул.Суздальская ул.Молодой Гвардии.

Доходы в 2021 году у организации отсутствовали, в связи с тем что дома не введены в эксплуатацию и жилые и нежилые помещения не переданы дольщикам.

Величина затрат на строительство многоквартирных жилых домов на 31.12.2021г. составила 938 971 тыс. руб.

Данные затраты отражаются в прочих внеоборотных активах.

В состав прочих внеоборотных активов включаются затраты на строительство объектов недвижимости и относящиеся к нескольким объектам (связанные с получением разрешения на строительство, обеспечением покупателей недвижимости социально-бытовой и технической инфраструктурой, выполнением иных обязательств, обслуживающих строительство).

Для расчетов с подрядчиками и поставщиками организацией используются кредитные денежные средства. Заключены кредитные договора с Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ»

Основные средства на 31.12.2021 в организации составляют – 3 749 тыс.руб..

Основные средства отражены в бухгалтерском балансе по первоначальной стоимости за вычетом начисленной амортизации. В составе основных средств отражены активы, соответствующие требованиям Положения по бухгалтерскому учету основных средств.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление).

Переоценка основных средств не производится. Амортизация начисляется линейным методом. Ежемесячная сумма амортизационных отчислений рассчитывается исходя из фактической (первоначальной) стоимости основного средства равномерно в течении срока полезного использования этого актива.

В основные средства входят:

1. Охранной-диспетчерский пункт
2. Электростанция дизельная ONISVISA D100GX (80кВт /100 кВа)
3. Ноутбук Acer 17.3" FHD (AN517-52-79Y)
4. Ноутбук ASUS UX425JA Zenbook 14" 1920\*1080

#### Основные показатели бухгалтерской отчетности.

Наименование показателя	На 31.12.2020 (тыс.руб)	Изменения за Период (тыс.руб)	На 31.12.2021 (тыс.руб)
1.Запасы	4 329	194 722	199 051
В том числе:			
Незавершенное производство (прямые расходы, определенные учетной политикой)		112193	112193
Строительные материалы	26	24311	24337
Строительные материалы пере- данные подрядным организац- ям	4223	58109	62 332
Прочие	80	109	189
2.Дебиторская задолженность	15 895	76 685	92 580
3.Кредиторская задолженность	116 817	53 437	170 254
4.Заемные средства	165 777	916 095	1 081 872

Дебиторская задолженность на 31.12.2021г. составила 92 580 тыс. руб., в т.ч. 92 558 тыс. руб. – авансы поставщикам и подрядчикам.

Для целей исправления ошибок под существенной понимается ошибка, превышающая 5% от соответствующего показателя бухгалтерской отчетности.

Величина чистых активов на 31.12.2021 отрицательная и составляет – 32 317 тыс. руб. Данная ситуация является нормальной до ввода в эксплуатацию жилых домов, планируемых к строительству. В 2022г. планируется увеличение уставного капитала Общества.

Выбранным методом признания доходов и расходов Общества является метод начисления.

В проверяемом периоде выручка по основному виду деятельности отсутствует.

Сумма расходов за период составила 81 тыс. руб. В том числе: управленческие расходы составили 81 тыс.руб.. Прочие расходы 2296 тыс.руб. Прочие расходы это расходы на услуги банка за 2021 год. и списание дебиторской задолженности с истекшим сроком взыскания.

Проценты к уплате по полученным займам составили 6 060 тыс.руб.

Оценочные обязательства:

Резерв на оплату отпусков не создавался в связи с несущественностью суммы.

Формирование резервов:

Резерв по сомнительным долгам не создавался в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

Прочие резервы не создавались в связи с отсутствием обстоятельств для их создания.

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации о связанных сторонах производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина России от 29 апреля 2008г. № 48н.

Связанные лица ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ «АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ»

1.Ярошенко Александр Иванович

2.АО «РУССКАЯ ЕВРОПА»

3.ООО «СТРОИТЕЛЬНАЯ ФИНАНСОВО-ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ»

4.ООО «ВЕСТА»

5.ООО «БАЗА»

6.ООО «Карьер Механизация»

Операции со связанными сторонами

1. АО РУССКАЯ ЕВРОПА - взнос в имущество в размере 10 240 тыс.руб. (добавочный капитал).

2.Выплаты в пользу руководства Общества являются выплаты по окладам по трудовым договорам. Суммы выплат в пользу Директора Ярошенко А.И. в 2021г. составили 1 104 тыс.руб. с учетом НДФЛ.

3.ООО «БАЗА» произведены расчеты за арендованные помещения за 2021г. в сумме 1542 тыс.руб.

4.ООО «ВЕСТА» произведены расчеты за оказанные риэлторские услуги, рекламные услуги за 2021 г. в сумме 58 970 тыс.руб.. На 31.12.2021 числятся задолженность по договорам займа в сумме 9 309 тыс.руб.

5.ООО «Карьер Механизация» произведены расчеты за оказанные услуги техники при выполнении работ на объекте в 2021г. на сумму 48 141 тыс.руб.

За период между завершением финансового года и датой окончания формирования (и представления) годовой бухгалтерской отчетности отсутствуют события и обстоятельства, оказывающие существенное влияние на показатели финансового состояния экономического субъекта, а также условные факты хозяйственной деятельности.

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

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Условные обязательства и условные активы.  
Обеспечение обязательств выданных и полученных.

Условные активы в организации отсутствуют.

Условные обязательства – залог доли в уставном капитале ООО Специализированный застройщик ИК Авангардинвестпроект в обеспечение обязательств по кредитным договорам между ООО Специализированный застройщик ИК Авангардин-вестпроект и АО Банк дом.РФ

## Информация об учетной политике.

Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета утверждена приказом б/н от 01.10.2020г. , внесены изменения с 2021г. в связи с применением ФСБУ «Запасы» 5/2019.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета:

- Ответственность за бухгалтерский учет в организации несет руководитель.
- Для бухгалтерского учета организация использует в качестве Рабочего плана счетов План счетов, утвержденный приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н.
- Организация амортизирует основные средства линейным способом.
- Объекты основных средств, стоимостью в пределах лимита, но не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.;
- ФСБУ «Запасы» 5/2019 применяется с 2021г.
- Малоценные основные средства учитываются в составе запасов
- Переоценка запасов производится на конец отчетного периода.
- Запасы для управленческих нужд в составе запасов не учитываются
- Материально-производственные запасы принимаются к учету по фактической себестоимости.;
- При отпуске материалов в производство и ином выбытии организация оценивает их по средней себестоимости.
- Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.
- Расходы на собственное содержание (материалы, заработную плату сотрудников, страховые взносы в государственные внебюджетные фонды и другие) учитываются на счете 20.33 "Содержание заказчика-застройщика".
- Учет расходов на строительство объектов недвижимости производится на счет 08.33 «Строительство объектов недвижимости» в разрезе объекта строительства.

Директор



Ярошенко А.И.

Пролито, проммер  
Всего на 39-74

