

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «ИВАНОВ И ПАРТНЕРЫ»**

---

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**Участникам общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ЮВЕГА-ЮНИТИ»**

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЮВЕГА-ЮНИТИ», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах, 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 (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЮВЕГА-ЮНИТИ» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

**Основание для выражения мнения**

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

**Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление  
аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

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

21

1

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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 годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

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

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

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

- 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 (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление 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, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

**Генеральный директор  
ООО «АУДИТОРСКАЯ ФИРМА  
«ИВАНОВ И ПАРТНЕРЫ»**

**Спевак С.Б.**

квалификационный аттестат на проведение общего аудита № К 018946, выданный на основании протокола ЦАЛАК от 27.07.1995г. №22, срок действия не ограничен; (ОРНЗ 22006098123)

**Руководитель аудита,**  
по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006098112)  
квалификационный аттестат № 05-000046  
от 30 декабря 2011 г протокол № 28 СРО НП «РКА»

**Сокальский А.Е.**



«29» марта 2022 г.

**Сведения об аудируемом лице:**

Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЮВЕГА-ЮНИТИ»;**  
ОГРН 1194027002520, свидетельство о государственной регистрации юридического лица  
выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому округу г. Калуга 01.03.2019 г.;  
Место нахождения: 248017, Калужская область, г. Калуга, ул. Билибина, дом 6, помещение 4, комната 18.

**Сведения о независимом аудиторе:**

Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «ИВАНОВ И ПАРТНЕРЫ»;**  
ОГРН: 1157746886175, ИНН 7704330495;  
Место нахождения: 119034, г. Москва, 1-й Зачатьевский пер., д.4;  
Член саморегулируемой организации аудиторов: Ассоциация «Содружество»;  
ОРНЗ: 12006094544.

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮВЕГА-ЮНИТИ"</b>	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>4028068334</b>		
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <b>248021, Калужская обл, Калуга г, Билибина ул, д. № 6, пом. 4 ком. 18</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>ООО "АУДИТОРСКАЯ ФИРМА "ИВАНОВ И ПАРТНЕРЫ"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7704330495</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	<b>1157746886175</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	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	20	1	-
П4.2	Прочие внеоборотные активы	1190	66 025	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>66 045</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
П4.3	Дебиторская задолженность	1230	16 082	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
П.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	197 187	1	8
	Прочие оборотные активы	1260	305	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>213 573</b>	<b>1</b>	<b>8</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>279 618</b>	<b>2</b>	<b>9</b>



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью <b>"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮВЕГА-ЮНИТИ"</b>	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	4028068334		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	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	-	-
ПЗ.4	Управленческие расходы	2220	(14)	(1)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(14)	(1)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
ПЗ.7	Проценты к уплате	2330	(44)	-
ПЗ.7	Прочие доходы	2340	249	-
	Прочие расходы	2350	(286)	(3)
	в том числе:		-	-
			-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(95)	(4)
ПЗ.6	Налог на прибыль	2410	19	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	19	1
	Прочее	2460	-	(2)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(76)	(6)

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	(76)	(6)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Малашенков Владимир  
Анатольевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

5 марта 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды		
0710004		
31	12	2021
4028068334		
41.20		
12300	16	
384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮВЕГА-ЮНИТИ" форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ по ОКПО \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий ИНН \_\_\_\_\_  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_ по ОКЕИ \_\_\_\_\_

**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	-	-	-	(1)	9
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(7)	(7)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(7)	(7)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г. За 2021 г.	3200	10	-	-	-	(8)	2
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	56 335	-	-	56 335
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	56 335	X	-	56 335
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(75)	(75)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	(75)
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	-	56 335	-	(84)	56 261

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	9	(7)	-	2
корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	9	(7)	-	2
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(1)	(7)	-	(8)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(1)	(7)	-	(8)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	56 262	2	9



Руководитель Малашенков Владимир Анатольевич  
(расшифровка подписи)

5 марта 2022 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮВЕГА-ЮНИТИ"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2021
4028068334		
41.20		
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	64	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
НДС полученный	4114	-	-
прочие поступления	4119	64	-
Платежи - всего	4120	(24 835)	(7)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(23 322)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(29)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
НДС уплаченный	4125	-	-
прочие платежи	4129	(1 484)	(7)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(24 771)	(7)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
Пополнение оборотных активов	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	236 816	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	236 741	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	75	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(14 859)	-
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	(14 859)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	221 957	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	197 186	(7)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1	8
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	197 187	1
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Малашенков Владимир  
Анатольевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

5 марта 2022 г.

### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	14	1
Итого по элементам	5660	14	1
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	14	1

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



Руководитель Мапашенков Владимир  
Анатольевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

5 марта 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	197 126	-	-
в том числе:				
5801		-	-	-
5810		309 016	-	-
Выданные - всего				
в том числе:				
5811		302 772	-	-
5812		6 244	-	-
Дог.№01960021-31 квартиры в жилых домах по адр. ул.Дружбы 18				
земельный участок 40:27:030401:4767				

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Матвеев Владимир Анатольевич**  
 (расшифровка подписи)

5 марта 2022 г.



# ООО «Специализированный застройщик «ЮВЕГА-ЮНИТИ»

248017 Калужская обл., г. Калуга, ул. Билибина, д. 6, пом.4, ком.18, тел.(4842)57-11-69  
ИНН 4028068334 КПП 402801001  
р/счет 407028100222400008688 в Отделении №8608 Сбербанк России ПАО Сбербанк  
БИК 042908612 к/счет 30101810100000000612

---

## **ПОЯСНЕНИЯ**

**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ООО «Специализированный застройщик «Ювега-Юнити» за 2021 год**

### **Раздел 1. Общие сведения**

- 1.1. ООО «Специализированный застройщик «Ювега-Юнити» зарегистрировано 01.03.2019г. ОГРН 1194027002520. Юридический адрес: 248021, г. Калуга, ул. Билибина, д. 6 пом.4, ком.18
- 1.2. Общество состоит на учете в ИФНС России по Московскому округу г. Калуга с 01.03.2019г. ИНН 4028068334 КПП 402801001.
- 1.3. Уставный капитал составляет 10 тыс. рублей.  
На начало 2021 года единственным участником Общества было ООО «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер».  
В 2021 году изменений в участниках Общества и в размере уставного капитала не происходило.
- 1.4. Основной вид деятельности Общества в 2021 году - деятельность Застройщика по объектам строительства жилой недвижимости с привлечением средств участников по договорам долевого участия в строительстве.  
Согласно имеющимся разрешениям, велось и ведется строительство по следующему объекту:  
- Жилой многоэтажный дом – 3 этап строительства, расположенный по адресу: г. Калуга, ул. Дружбы, д. 18, ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ № 40-000341 от 02.02.2022, срок действия разрешения до 31.03.2023 г. (Разрешение на строительство № RU 40301000-214 от 02.04.2015г.)
- 1.5. Среднесписочная численность сотрудников на 31.12.21г. 1 человек.

### **Раздел 2. Основные положения учетной политики**

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» (утверждено Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н) и иными законодательными и нормативными актами.

Факты хозяйственной деятельности отражаются в учете по методу начисления.

Бухгалтерский учет ведется в программе 1С, версия 8.3

Учетная политика сформирована с учетом существующих в РФ правил бухгалтерского учета исходя из следующих допущений и требований – имущественной обособленности

и непрерывности деятельности организации, последовательности применения учетной политики, временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип «начисления»), полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

В соответствии с планом мероприятий, связанных с окончанием финансового года, в Обществе ежегодно проводится инвентаризация статей баланса. В случае выявления расхождений между фактическим наличием товарно-материальных ценностей и данными бухгалтерского учета проводится соответствующая корректировка статей баланса, а в случаях выявления сомнительной дебиторской задолженности создается резерв сомнительных долгов.

Объекты недвижимости, на которые еще не зарегистрировано право собственности, с момента их ввода в эксплуатацию учитываются на счете 01 «Основные средства».

Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом, исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации. Норма амортизации по основным средствам исчисляется исходя из срока полезного использования. Срок полезного использования по каждому вновь введенному в эксплуатацию объекту основных средств устанавливается исходя из:

ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;

ожидаемого физического износа этого объекта в зависимости от режима эксплуатации; нормативно-правовых и других ограничений используемого объекта (например, срок аренды).

Переоценка стоимости основных средств не проводится.

При выбытии основных средств остаточная стоимость формируется на специальном субсчете счета 01.

Резервы для ремонта основных средств не начисляются.

Материальные активы стоимостью не более 40 000 руб., независимо от срока службы учитываются в составе материально-производственных запасов (счет 10 «Материалы»).

Заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, до истечения этого срока учитываются в составе долгосрочной задолженности.

Проценты по привлеченным заемным средствам начисляются ежемесячно с использованием отдельных субсчетов для учета процентов на счетах 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам» в зависимости от вида обязательства.

Полученные кредитные средства в рамках аккредитива отражаются в учете на балансовом 55.01 счете «Аккредитивы». Детализация по каждому аккредитиву ведется на забалансовом счете 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

На основании п.19 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», согласно которому в бухгалтерском балансе активы и обязательства должны представляться с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные, полученные Обществом займы отражаются в составе краткосрочных займов, если по состоянию на отчетные даты срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев.

Затраты по строительным объектам, включая дополнительные расходы непосредственно связанные со строительством, после ввода объекта в эксплуатацию закрываются суммой привлеченных средств дольщиков на дату подписания последнего по времени передаточного акта. Разница между фактическими затратами на строительство объекта и суммой привлеченных средств дольщиков и инвесторов,

распределяются на себестоимость квартир, машино-мест, прочих нежилых объектов, оформляемых в собственность, пропорционально квадратным метрам.

Коммерческие и управленческие расходы Общество включает в состав расходов в том периоде, в котором они имели место. Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов.

Информация о расчетах по налогу на прибыль формировалась в соответствии с ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина РФ от 19.11.2002 г. №114н (в редакции Приказа Минфина РФ от 20.11.2018). Учет отложенных активов и обязательств в 2021г., согласно учетной политике, велся балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц обособленно. В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференциально по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

Организация устанавливает, что при оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет 5%.

### Раздел 3. Основные показатели деятельности организации

- 3.1. Выручка от оказания услуг и реализации построенных объектов за 2021 год (строка 2110 ОФР) отсутствовала.
- 3.2. Себестоимость продаж (строка 2120 ОФР) в отчетном году отсутствовала.
- 3.3. Валовая прибыль (строка 2100 ОФР) отсутствовала.
- 3.4. Управленческие расходы в 2021 г. составили - 14 тыс.руб. (строка 2220 ОФР).
- 3.5. Убыток до налогообложения (строка 2300 ОФР) в 2021г. составил 95 тыс. руб.
- 3.6. Отчет о финансовых результатах составлен по форме, утвержденной Приказом Минфина России от 19.04.2019 № 61н.  
2410 – Налог на прибыль - 19тыс.руб.  
2411 – в т.ч. *текущий налог на прибыль*, -  
2412 – *отложенный налог на прибыль*. – 19 тыс. руб.  
Отложенный налог на прибыль составляет по расчету:  
Совокупный финансовый результат отчетного периода 2021года (строка 2500 ОФР) убыток - 76 тыс. руб.
- 3.7. Отрицательный финансовый результат текущего года обусловлено отсутствием коммерческой деятельности при наличии управленческих расходов (строка 2220 ОФР) - 14 тыс.руб., процентов к уплате (строка 2330 ОФР) – 44 тыс.руб. и прочих расходов (строка ОФР) – 286 тыс.руб.

### Раздел 4. Активы Общества

4.1. Основные средства организации на 31.12.2021г. – отсутствуют.

4.2. Прочие внеоборотные активы.

Отражены затраты по работам, выполняемым по объектам строительства, срок передачи которых участникам долевого строительства более 12 месяцев, НДС, приходящийся к вышеуказанным затратам: (строка 1190 баланса)

	тыс. руб.
Объект «ДРУЖБА-18» 3 очередь	66 025
<b>Итого</b>	<b>66 025</b>

4.3 Дебиторская задолженность. Структура дебиторской задолженности (строка 1230 баланса):

тыс. руб.

Авансы подрядчикам (поставщикам)	15838
Расчеты с подрядчиком по компенсации затрат на электроэнергию	235
Расчеты с разными дебиторами	9
<b>Итого:</b>	<b>16 082</b>

### Раздел 5. Денежные средства

- 5.1 Денежные средства на открытых Обществом расчетных счетах в ПАО Сбербанк – 61 тыс.руб.
- 5.2. Аккредитивы на открытом Обществом специальном счете в ПАО Сбербанк – 197 126 тыс. руб. а именно:
- ООО «Мегаполис» - 57 465 тыс.руб.,
  - ИП Сурхаев А. Ш. – 139 661 тыс. руб.

### Раздел 6. Обязательства Общества

- 6.1. Организация привлекает заемные средства для пополнения оборотных средств и осуществления строительства.

Состав полученных долгосрочных заемных денежных средств на 31.12.2021г.:

тыс. руб.

Наименование кредитора	Срок погашения	Лимит по договору	Задолженность на 31.12.21	% начисленные	Процентная ставка
Калужское отд. 8608 Сбербанк Россия	23.02.2025	301 306	220 441	175	2% +0,4% с невыбранного аккредитива*
Малашенков Владимир Анатольевич	31.03.2023	200	96		Беспроцентный
ООО «Специализированный Застройщик «Калуга-Лидер»	01.03.2023	20 000	1 345	151	Ставка ЦБ + 2%
<b>Итого кредитов и займов</b>			<b>221 882</b>	<b>325</b>	

Всего полученных долгосрочных заемных денежных средств (строка 1410 баланса) - 222 208тыс. руб

- 6.2. Кредиторская задолженность. Структура кредиторской задолженности (строка 1520 баланса):

тыс. руб.

Расчеты с подрядчиками (поставщиками)	1102
Авансы	0
Расчеты по налогам и взносам	0
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	46

Итого кредиторская задолженность на конец отчетного периода (строка 1520 баланса) составила 1 148 тыс. руб.

### Раздел 7. Информация об участии в совместной деятельности.

- 7.1. В отчетном периоде Общество не осуществляло деятельности с целью извлечения экономических выгод или дохода совместно с другими организациями и (или) индивидуальными предпринимателями.

## Раздел 8. Информация о связанных сторонах.

8.1. В течение 2021 года связанными сторонами являлись участник Общества ООО «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер» и Генеральный директор Общества - Малашенков В.А.

В 2021 году имели место операции со связанными сторонами, а именно:

- Передача Обществом «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер» незавершенного строительства объекта «Дружба 18» согласно договору о внесении вклада в имущество ООО «Специализированный застройщик «Ювега-Юнити» от 02.04.2021г. в размере 56 260 тыс. руб.;

- Пополнение от ООО «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер» оборотных средств Общества - 75 тыс.руб.

Всего ООО «Специализированный застройщик Калуга-Лидер» внесло в добавочный капитал Общества (строка 1350 баланса) – 56 335 тыс.руб.

- Долгосрочный договор займа с ООО «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер». Общая сумма полученных заемных средств от ООО «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер» - 16 300 тыс.руб., возвращено 14 859 тыс.руб.

- Долгосрочный беспроцентный договор займа с Малашенковым В.А. № 1-3/2012 от 25.06.2021г. лимит 200 тыс.руб. на срок до 31.03.2023г. – получено 96 тыс.руб.

8.2. Размер выплат (вознаграждения) с начислениями основному управленческому персоналу за отчетный период составил 15 тыс. руб.

## Раздел 9. Существенная неопределенность

9.1. В связи со сложной экономической обстановкой и предъявлением к Российской Федерации санкционных требований, а также продолжающейся пандемией, не представляется возможным достоверно оценить степень влияния происходящих событий на будущее финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Ювега-Юнити».

Руководство Общества расценивает данное обстоятельство в качестве не корректирующего события после отчетного периода. Поскольку ситуация еще развивается, руководство Общества считает практически неосуществимым проведение точной оценки потенциального воздействия текущих обстоятельств на его деятельность.

Вместе с тем, руководство ООО «Специализированный застройщик «Ювега-Юнити» считает маловероятным прекращение деятельности, а также рассчитывает на стабилизацию финансового положения в обозримом будущем, как минимум, в течение 12 месяцев после отчетной даты.

9.2. Непрерывность финансирования строительства Объекта Дружба 18 будет обеспечиваться за счет средств ПАО Сбербанк России по кредитному договору № 01960021/86083200 от 23.11.2021, а также заемных средств, предоставленных организациями, аффилированными с единственным участником Общества - ООО «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер».

Генеральный директор  
05 марта 2022



Малашенков В.А.

