

**ВнешЭконом**  
аудиторская  
фирма

**Аудит**

Свидетельство о государственной регистрации № 18807 серии  
ЧЛ от 21.05.2001

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный  
реестр юридических лиц о юридическом лице, серия 74  
№ 002061992, регистрационный номер 1027402910622

ИНН 7451099482, КПП 745301001

Адрес: 454091, город Челябинск, улица Красная, дом 63

Телефоны: (351) 729-85-29 (многоканальный)

E-mail: [info@ural-audit.ru](mailto:info@ural-audit.ru)

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810107110006151 ПАО «ЧЕЛИНДБАНК» г. Челябинск  
К/с 30101810400000000711 БИК 047501711

Лицензия ГТ № 0108301 от 12 сентября 2019 года на проведение  
работ, связанных с использованием сведений, составляющих  
государственную тайну, выдана Управлением ФСБ Российской  
Федерации по Челябинской области, регистрационный номер 3003,  
сроком действия до 4 мая 2024 года

Профессиональная ответственность застрахована в ОАО «Альфа-  
Страхование», Южно-Уральский филиал. Страховой полис  
№ 8191R/756/00181/9 от 05.07.2019 сроком действия с 19.07.2019  
по 18.07.2020.

Член Саморегулируемой организации аудиторов  
Ассоциация «Содружество». ОРНЗ 11606078068.  
Свидетельство № 9261

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**ООО АФ «ВНЕШЭКОНОМАУДИТ»**  
**ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУДИТА**  
**ГODOVOЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**  
**ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ**  
**ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**«ЕВРОФИНАНСЫ-НЕДВИЖИМОСТЬ»**

*... says by, Mr. Lind... As you may  
... upon with just a sheep or two Washington with just a sheep  
on board your vessel in aid of your board your vessel in aid of your  
sea horses — My best wishes for a sea horses — My best wishes for a  
pleasant voyage & happy meeting pleasant voyage & happy meeting  
with Mr. Burney & your friends with Mr. Burney & your friends  
attend well attend well*

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Еврофинансы-Недвижимость»,  
иным лицам

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Еврофинансы-Недвижимость» (ОГРН 1057746379976, 115035, г. Москва, Космодамианская наб., дом 52, стр.4, этаж 14), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств 2019 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 общества с ограниченной ответственностью «Еврофинансы-Недвижимость» по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 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 раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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.

### **Ключевые вопросы аудита**

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской за 2018 год. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

#### **Оценка создания резерва под обесценение дебиторской задолженности**

Общество с ограниченной ответственностью «Еврофинансы-Недвижимость» имеет существенные остатки дебиторской задолженности. Оценка обесценения дебиторской задолженности осуществляется руководством общества с ограниченной ответственностью «Еврофинансы-Недвижимость» с применением профессионального суждения и субъективных допущений. Выявление признаков обесценения и определение возмещаемой стоимости происходит с высоким уровнем субъективного суждения, а также использованием различных допущений и анализом многих факторов, каждый из которых может значительно повлиять на величину резерва под обесценение дебиторской задолженности. В связи с присущей оценке резервов неопределенности мы считаем указанную область ключевым вопросом аудита.

Расчет резерва под обесценение дебиторской задолженности производится на основании ее анализа и отражает сумму, достаточную, по мнению руководства, для покрытия произошедших потерь. Резервы рассчитываются на основе индивидуальной оценки активов, подверженных рискам обесценения в отношении финансовых активов, которые являются по отдельности существенными.

#### **Как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита**

Наши аудиторские процедуры включали: тестирование средств контроля процесса погашения дебиторской задолженности; тестирование получения денежных средств после отчетной даты; тестирование обоснованности расчета резерва по сомнительным долгам, принимая во внимание доступную из внешних источников информацию о степени кредитного риска в отношении дебиторской задолженности, а также используя наше собственное понимание размеров сомнительной дебиторской задолженности в целом по отрасли исходя из недавнего опыта. Мы также оценили достаточность раскрытий, сделанных аудируемым лицом, о степени использования оценочных суждений при расчете резерва по сомнительным долгам.

#### **Оценка стоимости финансовых вложений**

Мы определили этот вопрос как ключевой, в связи со значимостью вложений в финансовые инструменты, а также в связи со сложностью оценки некоторых финансовых инструментов. Текущие финансовые рынки подвержены влиянию различных внешних и внутренних факторов, поэтому оценка финансовых инструментов может значительно повлиять на результаты деятельности и финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Еврофинансы-Недвижимость». Финансовые инструменты, не обращающиеся на рынке ценных бумаг, обществом с ограниченной ответственностью «Еврофинансы-Недвижимость» оцениваются по первоначальной стоимости. Оценка обесценения финансовых вложений осуществляется руководством общества с ограниченной ответственностью «Еврофинансы-Недвижимость» с применением профессионального суждения и субъективных допущений.

#### **Как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита**

Нами была проведена оценка методики определения стоимости финансовых вложений, расчета резерва, на предмет её соответствия требованиям бухгалтерского законодательства. Мы провели выборочную проверку и оценку организационной системы и операционной эффективности средств контроля данных, используемых для расчета обесценения, а также самого расчета обесценения финансовых вложений. Указанные средства контроля включали контроль над выявлением остатков, имеющих признаки обесценения, а также над расчетом резерва. Целью проведения аудиторских процедур в отношении средств контроля было установление их надежности.

#### **Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности**

Мы обращаем внимание:

- на строку 3600 «Чистые активы» Отчета об изменении капитала за 2019 год, в которой указано, что чистые активы отрицательные на протяжении не менее последних 2-х лет подряд;
- на показатели Бухгалтерского баланса на 31.12.2019, из которых следует, что по состоянию на 31.12.2019 краткосрочные обязательства Общества превышают его оборотные активы на 52 300 тыс. руб.;
- на пункт 12 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год, в которых раскрыты меры, принимаемые Обществом для улучшения финансового состояния и планы в отношении непрерывности деятельности.

Данные условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности общества с ограниченной ответственностью «Еврофинансы-Недвижимость» продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

#### **Прочая информация**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация представляет собой Годовой отчет общества с ограниченной ответственностью «Еврофинансы-Недвижимость», но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет общества с ограниченной ответственностью «Еврофинансы-Недвижимость», предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о о годовой бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не представляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с отчетом общества с ограниченной ответственностью «Еврофинансы-Недвижимость», мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, и принять соответствующее решение в связи с этим.

**Ответственность руководства и лиц, ответственных за корпоративное управление,  
за годовую бухгалтерскую отчетность аудируемого лица**

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

**Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

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

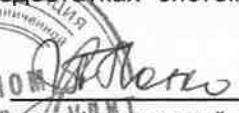
В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;



- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение, ведущий аудитор ООО АФ «ВнешЭкономАудит»  Т. А. Лобко, квалификационный аттестат № 06-000483 (приказ СРО ААС от 16.10.2018 № 112-П), член СРО ААС с 30.12.2016, ОРНЗ 21606092212, Свидетельство № 10106.

**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «ВнешЭкономАудит»,  
ОГРН 1027402910622,  
454091, г. Челябинск, ул. Красная, дом 63,  
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,  
ОРНЗ 11606078068.

27 марта 2020 года.

**ПОЛНЫЙ СОСТАВ  
ГODOVOЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЕВРОФИНАНСЫ-НЕДВИЖИМОСТЬ»**

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2019 г.

Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Еврофинансы-Недвижимость"</b>		Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год)	<table border="1"> <tr><th align="center" colspan="3">Коды</th></tr> <tr><td align="center" colspan="3">0710001</td></tr> <tr> <td align="center">31</td> <td align="center">12</td> <td align="center">2019</td> </tr> <tr><td align="center" colspan="3">76562798</td></tr> <tr><td align="center" colspan="3">7705649816</td></tr> <tr><td align="center" colspan="3">68.32</td></tr> <tr> <td align="center">65</td> <td align="center">16</td> <td></td> </tr> <tr><td align="center" colspan="3">384</td></tr> </table>	Коды			0710001			31	12	2019	76562798			7705649816			68.32			65	16		384		
Коды																											
0710001																											
31	12	2019																									
76562798																											
7705649816																											
68.32																											
65	16																										
384																											
Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности Организационно-правовая форма / форма собственности Ответственность	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе Общество с ограниченной ответственностью / частная	по ОКПО ИНН по ОКВЭД 2 по ОКОПФ / ОКФС по ОКЕИ																									
Единица измерения: в тыс. рублей Местонахождение (адрес) <b>115035, Москва г, Космодамианская наб, дом № 52, строение 4</b>																											

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО Аудиторская фирма "Внешэконом аудит"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН ОГРН/ ОГРНИП	<table border="1"> <tr><td align="center">7451099482</td></tr> <tr><td align="center">1027402910622</td></tr> </table>	7451099482	1027402910622
7451099482				
1027402910622				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 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	-	-	105 376
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	136 134	826 876	462 718
	Отложенные налоговые активы	1180	9 353	10 510	9
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	145 487	837 386	568 103
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	232 117	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	18 448	-	512
	Дебиторская задолженность	1230	638 525	545 538	97 371
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	258 603	291 839	633 403
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2	7	7
	Прочие оборотные активы	1260	17	17	28 418
	Итого по разделу II	1200	1 147 711	837 401	759 711
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 293 198	1 674 787	1 327 813

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 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	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(52 310)	(50 361)	30 776
	Итого по разделу III	1300	(52 300)	(50 351)	30 786
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	177 940	654 682
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	13 041
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	177 940	667 723
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	523 280	482	582 629
	Кредиторская задолженность	1520	822 118	1 546 703	46 632
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	100	13	43
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 345 498	1 547 198	629 304
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 293 198	1 674 787	1 327 813

Руководитель

(подпись)

Послов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

23 января 2020 г.

ООО Аудиторская фирма  
«ВнешЭкономАудит»  
Бухгалтерская (финансовая) отчетность  
проверена

Ведущий аудитор

(расшифровка)



**Отчет о финансовых результатах**  
**за Январь - Декабрь 2019 г.**

Общество с ограниченной  
ответственностью "Еврофинансы-Недвижимость"

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общество с ограниченной ответственностью** / **частная**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по  
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2019
76562798		
7705649816		
68.32		
65	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	1 858	3 073
	Себестоимость продаж	2120	-	(13 191)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 858	(10 118)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(7 823)	(3 447)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(5 965)	(13 565)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	217	14 591
	Проценты к уплате	2330	(7 370)	(14 299)
	Прочие доходы	2340	1 400 459	2 673 720
	Прочие расходы	2350	(1 388 116)	(2 765 076)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(775)	(104 629)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	(50)
]	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	(23 466)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	13 041
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(1 157)	10 501
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 932)	(81 137)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 932)	(81 137)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



**Послов Сергей Евгеньевич**  
(расшифровка подписи)

23 января 2020 г.

**ООО Аудиторская фирма  
«ВнешЭкономАудит»**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность  
проверена

Ведущий аудитор *Мобисо Г.И.*  
(расшифровка)

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Еврофинансы-Недвижимость"	Форма по ОКУД			Коды	
		Дата (число, месяц, год)			0710004	
		31	12	2019		
Идентификационный номер налогоплательщика	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	по ОКПО			76562798	
		ИНН			7705649816	
		по ОКВЭД 2			68.32	
Вид экономической деятельности	Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКФС / ОКФС			65	
		по ОКЕИ			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 2017 г.	3100	10	-	-	-	30 776	30 786
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(81 137)	(81 137)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(81 137)	(81 137)
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	10	-	-	-	(50 361)	(50 351)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 950)	(1 950)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 950)	(1 950)
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 2019 г.	3300	10	-	-	-	(52 310)	(52 300)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
До корректировок	3400	30 786	(81 137)	-	(50 351)
Корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	30 786	(81 137)	-	(50 351)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	30 776	(81 137)	-	(50 361)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	30 776	(81 137)	-	(50 361)
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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	(52 300)	(50 351)	30 786



Руководитель Послов Сергей Евгеньевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

23 января 2020 г.

ООО Аудиторская фирма  
«ВнешЭкономАудит»  
Бухгалтерская (финансовая) отчетность  
проверена  
Ведущий аудитор Иванов Г.А.  
расшифровка

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2019 г.**

**Общество с ограниченной  
ответственностью "Еврофинансы-Недвижимость"**  
 Организация \_\_\_\_\_  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности **Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**  
 Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общество с ограниченной  
ответственностью** / **частная**  
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД  
 Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710005		
31	12	2019
76562798		
7705649816		
68.32		
65	16	
384		

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	53 777	3 779
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	42 373	3 627
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	11 404	152
Платежи - всего	4120	(53 782)	(6 472)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 043)	(1 508)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 604)	(1 426)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(64)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(51 135)	(3 474)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(5)	(2 693)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	541 556
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	541 483
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	-	73
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(538 863)
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	-	(538 863)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	2 693
----------------------------------------------------	------	---	-------

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
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	-	-
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	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(5)	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	7	7
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2	7
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Послов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

23 января 2020 г.

ООО Аудиторская фирма

«ВнешЭкономАудит»

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

проверена

Ведущий аудитор

(расшифровка)

**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	Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		Выбыло		Переоценка	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Убыток от обесцене- ния
Первоначальная стоимость	5100	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-
Активы - всего	5110	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-



## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-

## 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 2019 г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2018 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2018 г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2018 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2018 г.	-	-	-	-	-

ООО Аудиторская фирма  
«ВнешЭкономАудит»  
Бухгалтерская (финансовая) отчетность  
проверена  
Ведущий аудитор *П.И. Мельник*  
расшифровка



Руководитель  
Послов Сергей  
Евгеньевич  
(подпись)  
23 января 2020 г.

(расшифровка подписи)

**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Переоценка	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5210	за 2018 г.	159 392	(54 016)	-	-	(159 392)	64 642	(10 626)	-	-	-	-
Транспортные средства	5201	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2018 г.	159 392	(54 016)	-	-	(159 392)	64 642	(10 626)	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5230	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 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 в том числе:	5240	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2018 г.	-	-	-	-	-
	5241	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2018 г.	-	-	-	-	-

## 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2019 г.	за 2018 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	-	-
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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 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	272	272	272
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	-	-	-

ООО Аудиторская фирма  
«ВнешЭкономАудит»  
Бухгалтерская (финансовая) отчетность  
проверена  
Ведущий аудитор *Послов Сергей*  
расшифровка



Послов Сергей  
Евгеньевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
23 января 2020 г.



**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость
Долгосрочные - всего	5301	за 2019 г.	826 876	-	136 134	826 876	-	-	136 134	-
	5311	за 2018 г.	397 515	65 204	1 774 126	1 344 764	65 204	-	826 876	-
	5302	за 2019 г.	-	-	135 049	-	-	-	135 049	-
	5312	за 2018 г.	397 515	65 204	947 250	1 344 764	65 204	-	-	-
	5303	за 2019 г.	-	-	1 085	-	-	-	1 085	-
	5313	за 2018 г.	-	-	826 876	-	-	-	826 876	-
	5305	за 2019 г.	291 839	-	-	33 236	-	-	258 603	-
	5315	за 2018 г.	633 403	-	1 302 388	1 643 952	-	-	291 839	-
	5306	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2018 г.	533 403	-	5 000	538 400	-	-	4	-
векселя	5307	за 2019 г.	286 836	-	-	100 000	-	-	186 836	-
	5317	за 2018 г.	100 000	-	218 737	31 901	-	-	286 836	-
	5308	за 2019 г.	-	-	413 216	413 216	-	-	-	-
	5318	за 2018 г.	-	-	1 073 651	1 073 651	-	-	-	-
займ	5309	за 2019 г.	5 000	94 774	28 007	-	-	-	71 767	-
	5319	за 2018 г.	-	-	5 000	-	-	-	5 000	-
	5300	за 2019 г.	1 118 715	-	136 134	860 112	-	-	394 737	-
Финансовых вложений - итого	5310	за 2018 г.	1 030 918	65 204	3 076 514	2 988 716	65 204	-	1 118 715	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

ООО Аудиторская фирма  
«ВнешЭкономАудит»  
Бухгалтерская (финансовая) отчетность  
проверена  
Ведущий аудитор *М.В. Мухоморова*  
расшифровка



Послов Сергей  
Евгеньевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель

23 января 2020 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	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2019 г.	-	-	232 206	(89)	-	-	X	232 117	-
	5420	за 2018 г.	-	-	13 198	(13 198)	-	-	X	-	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2019 г.	-	-	232 117	-	-	-	-	232 117	-
	5423	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2019 г.	-	-	89	(89)	-	-	-	-	-
	5425	за 2018 г.	-	-	13 198	(13 198)	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

ООО Аудиторская фирма  
«ВнешЭкономАудит»  
Бухгалтерская (финансовая) отчетность  
проверена  
Ведущий аудитор *М.В. Козлов* *Т.В. Козлова*  
расшифровка



Послов Сергей  
Евгеньевич

(расшифровка подписи)

Руководитель

23 января 2020 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	
								списание на финансовый результат	восста- новление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2019 г.	37 417	-	12 314	-	(37 406)	-	-	-	-	-	-	12 325	-
	5521	за 2018 г.	22 848	-	14 591	-	(18)	-	-	-	-	-	-	37 417	-
в том числе:															
	5502	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
проценты	5505	за 2019 г.	37 417	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2018 г.	22 848	-	14 591	-	(18)	-	-	-	X	X	-	37 417	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2019 г.	508 121	-	196 151	-	(77 802)	-	-	-	-	-	-	626 200	-
	5530	за 2018 г.	74 523	-	502 324	-	(68 725)	-	-	-	-	-	-	508 121	-
в том числе:															
	5511	за 2019 г.	50 000	-	-	-	(50 000)	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2018 г.	-	-	50 000	-	-	-	-	-	-	-	-	50 000	-
Авансы выданные	5512	за 2019 г.	64	-	4	-	(34)	-	-	-	-	-	-	34	-
	5532	за 2018 г.	103	-	10	-	(49)	-	-	-	-	-	-	64	-
Прочая	5513	за 2019 г.	458 057	-	196 151	-	(27 768)	-	-	-	-	-	-	626 166	-
	5533	за 2018 г.	74 420	-	452 314	-	(68 677)	-	-	-	-	-	-	458 057	-
проценты	5514	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2019 г.	545 538	-	208 465	-	(115 209)	-	-	X	X	X	-	638 525	-
	5520	за 2018 г.	97 371	-	516 915	-	(68 743)	-	-	X	X	X	-	545 538	-



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 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 долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредитной в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019 г.	177 940	-	-	(177 940)	-	-	-	-	-
	5571	за 2018 г.	654 682	-	-	(476 742)	-	-	-	-	177 940
в том числе:											
кредиты	5552	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
облигационные займы	5555	за 2019 г.	177 940	-	-	-	-	-	X	X	177 940
	5575	за 2018 г.	654 682	-	-	(476 742)	-	-	X	X	177 940
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2019 г.	1 547 185	762 335	-	(954 123)	-	-	-	-	1 345 398
	5580	за 2018 г.	629 261	1 538 905	(582 147)	(46 392)	-	-	7 558	-	1 547 185
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2019 г.	367	3 881	-	-	-	-	-	-	4 248
	5581	за 2018 г.	210	169	-	(12)	-	-	-	-	367
авансы полученные	5562	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2019 г.	7 968	74	-	(7 708)	-	-	-	-	335
	5583	за 2018 г.	1 263	25	-	(878)	-	-	7 558	-	7 968
кредиты	5564	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2019 г.	482	52 512	-	-	-	-	-	-	345 340
	5585	за 2018 г.	582 629	-	-	(582 147)	-	-	-	-	482
прочая	5566	за 2019 г.	1 538 368	173 070	-	(893 903)	-	-	-	-	817 535
	5586	за 2018 г.	45 159	1 538 712	-	(45 502)	-	-	-	-	1 538 368
облигации	5567	за 2019 г.	-	177 940	-	-	-	-	X	X	177 940
	5587	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5550	за 2019 г.	1 725 125	762 335	-	(1 132 063)	-	X	X	X	1 345 398
	5570	за 2018 г.	1 283 943	1 538 905	(582 147)	(523 134)	-	X	X	X	1 725 125

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

ООО Аудиторская фирма  
«ВнешЭкономАудит»  
Бухгалтерская (финансовая) отчетность  
проверена  
Ведущий аудитор *Д.А. Догалов*  
Р.А. Догалов

Руководитель *Послов Сергей*  
Евгеньевич  
(подпись)  
23 января 2020 г.  
(расшифровка подписи)

# 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2019 г.	за 2018 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	1 379	1 288
Отчисления на социальные нужды	5630	416	389
Амортизация	5640	-	10 626
Прочие затраты	5650	6 028	4 341
Итого по элементам	5660	7 823	16 644
Изменение остатков (прирост (-)): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(232 117)	-
Изменение остатков (уменьшение (+)): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	(224 294)	16 644

ООО Аудиторская фирма  
«ВнешЭкономАудит»  
Бухгалтерская (финансовая) отчетность  
проверена  
Ведущий аудитор *А.А. Могилко*  
расшифровка



Послов Сергей  
Евгеньевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
23 января 2020 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	13	87	-	-	100
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	13	87	-	-	100

ООО Аудиторская фирма  
«ВнешЭкономАудит»  
Бухгалтерская (финансовая) отчетность  
проверена  
Ведущий аудитор *Послов Т.А.*  
расшифровка



Послов Сергей  
Евгеньевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

23 января 2020 г.

# 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	175 940	-	-
	5811	-	-	-

ООО Аудиторская фирма  
«ВнешЭкономАудит»  
Бухгалтерская (финансовая) отчетность  
проверена  
Ведущий аудитор *Мордов Г.А.*  
расшифровка



Послов Сергей  
Евгеньевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
23 января 2020 г.

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2019 г.	за 2018 г.
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-
в том числе:			
на текущие расходы	5901	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-
		На начало года	Получено за год
Бюджетные кредиты - всего			Возвращено за год
за 2019 г.	5910	-	-
за 2018 г.	5920	-	-
в том числе:			
за 2019 г.	5911	-	-
за 2018 г.	5921	-	-

ООО Аудиторская фирма  
«ВнешЭкономАудит»  
Бухгалтерская (финансовая) отчетность  
проверена  
Ведущий аудитор *Василий Т.А.*  
ВАСИЛЬ Т.А.



Руководитель *Послов Сергей*  
Евгеньевич  
(расшифровка подписи)

23 января 2020 г.

**Пояснения**  
**к годовой бухгалтерской отчетности ООО «Еврофинансы-Недвижимость»**  
**за 2019 год**

**1. Общие сведения об организации.**

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «ЕВРОФИНАНСЫ-НЕДВИЖИМОСТЬ» ИНН 7705649816 КПП 770601001  
Сокращенное наименование организации: ООО «ЕВРОФИНАНСЫ-НЕДВИЖИМОСТЬ»  
Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью  
Адрес местонахождения : 115035, г. Москва, Космодамианская набережная, д.52, строение 4, 14 этаж  
Телефон : (495) 545-35-35  
Уставный капитал : 10 000 рублей

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным № 1057746379976 от 05.03.2005

Основные виды деятельности Общества: управление недвижимым имуществом, покупка и продажа собственного недвижимого имущества, сдача в аренду собственного недвижимого имущества и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ. Среднегодовая численность работников: 3 чел.

**СВЕДЕНИЯ ОБ УЧРЕДИТЕЛЯХ:**

**ООО «Московское агентство ценных бумаг» 100%**

Наименование юридического лица : ООО «Московское агентство ценных бумаг»

Индивидуальный номер налогоплательщика (ИНН): 7716105462

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1027739661861

Доля юридического лица в уставном (складочном) капитале: 100%

**СВЕДЕНИЯ О ДОЧЕРНИХ И ЗАВИСИМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ:**

Не имеется

**СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНАХ УПРАВЛЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ**

**Информация о лице, являющемся единоличным исполнительным органом (указывается при наличии), главном бухгалтере организации**

Фамилия, имя, отчество : Послов Сергей Евгеньевич

Должность: Генеральный директор

Дата рождения: 12.12.1960

Место рождения: город Чугуев Харьковской области Украина

**Сведения о работе в иных организациях (наименование организации, должность)**

Наименование организации : ОАО «ИК «Еврофинансы»

Должность : Заместитель генерального директора

**Учетная политика.**

Учетная политика в целях бухгалтерского и налогового учета, принятая организацией на 2013 год, будет применяться последовательно из года в год. В учетной политике отражены основные положения по признанию расходной и доходной части, аналитический учет векселей и займов полученных и выданных. Изменения в учетную политику будут вноситься лишь в случаях изменения законодательствах РФ или нормативных актов по бухучету, а также в случае существенного изменения условий деятельности Общества.

## Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса.

Все существенные показатели отчетности 2019 года достаточно подробно отражены в Бухгалтерском балансе, Отчете о прибылях и убытках, Отчете об изменениях капитала, Отчете о движении денежных средств, в Пояснениях: Раздел 2, Раздел 3, Раздел 4, Раздел 5, Раздел 6, Раздел 8, Раздел 9.

### 1. Основные средства.

1.1. Основные средства в 2019 году отсутствовали.

Тыс. руб.

Дата	Первоначальная стоимость	Начисленная амортизация	Остаточная стоимость	Степень износа основных фондов, %
На 01.01.2019 г.	0	0	0	0
На 31.12.2019 г.	0	0	0	0

Общество арендует объекты недвижимого имущества:

1. Договор аренды недвижимого имущества от 14 июня 2019 года:
2. Дог.субаренды нежил помещения б/н от 01.05.2019г.

Общество сдает в субаренду объекты недвижимого имущества:

3. Договор субаренды № 59-СА/2019 от 08 июля 2019 года

### 2. Финансовые вложения

Расшифровка счета 58 «Финансовые вложения»

Показатель	Финансовые вложения (тыс. руб.)					
	в том числе					
	Паи (доли)	Акции	Векселя	Облигации	Займы выданные	Право требования
Остаток фин. вложений на начало отчетного периода	0	3	1 113 712	0	5 000	0
Приобретено фин. вложений в течение отчетного периода	1		135 049	413 216	94 774	1 084
Проценты, подлежащие начислению в отчетном периоде	-----	-----	11 538	-----	-----	-----
Переоценка ЦБ, обращающихся на ОРЦБ			-----	-----	-----	-----
Выбыло фин. вложений в отчетном периоде		3	926 876	413 216	28 007	
Остаток фин. вложений на конец отчетного периода	1	0	321 886		71 767	1 084



### 3. Дебиторская задолженность

Сумма дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2019 года составила:

638 525 **тыс. руб.**, в том числе:

- поставщики- 34 тыс. руб.
- % к получению— 12 325 тыс. руб.
- расчеты по налогам и сборам- 145 тыс. руб.

### 4. Кредиторская задолженность

Сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2019 года составила 822 118 **тыс. руб.**, в том числе:

- расчеты с бюджетом- 335 тыс. руб.
- расчеты с поставщиками – 4248 тыс. руб.
- расчеты с персоналом – 57 тыс. руб.

### 5. Полученные заемные средства

**Полученные займы и кредиты** учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора, а именно:

-При сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;

-При сроке погашения, превышающем 12 месяцев – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.

#### **Расшифровка строки 1410 «Заемные средства» / Долгосрочные обязательства**

Показатель	Сумма займа (тыс. руб.)
Остаток долгосрочных займов полученных на начало отчетного периода	177 940
Перенос займов с долгосрочных на краткосроч (облигац.заем)	177 940
Остаток долгосрочных займов полученных на конец отчетного периода	0

*Облигационный займ на сумму 177 940тыс. руб.* отражен на конец отчетного периода. В составе краткосрочных Срок погашения: октябрь 2020г.

#### **Расшифровка строки 1510 «Заемные средства» / Краткосрочные обязательства**

Показатель	Сумма займов (тыс. руб.) в том числе	
	Займы полученные	Облигации
1	2	3
Остаток займов (векселей) полученных на конец отчетного периода	345 340	177 940
Проценты на конец отчетного периода по краткосрочным займам (векселям)	4 701	489
<b>Всего:</b>	<b>350 041</b>	<b>178 429</b>

## 6. Доходы по основным видам деятельности.

В 2019 году Общество получило доходы от сдачи в субаренду объектов недвижимости.

Доходы	Сумма, тыс. руб. без НДС
Сдача в субаренду недвижимости	1858
Всего:	1858

Учет доходов по основным видам деятельности в бухгалтерском учете велся на сч.90.1.  
Учет доходов по операциям с ценными бумагами и прочим доходам велся на сч.91.1.

### Расшифровка статьи «Прочие доходы»

Наименование прочего дохода	Сумма (тыс. руб.)
Доходы при реализации акций	10 957
Доходы при реализации векселей	963 506
Доходы при реализации облигаций	413 991
Пени	30
Прочие доходы	461
<b>Итого:</b>	<b>1 388 945</b>

## 7. Расходы по основным видам деятельности.

Учет расходов по операциям с ценными бумагами и прочими расходами велся на сч.91.2

### Расшифровка статьи «Прочие расходы»

Наименование прочего расхода	Сумма (тыс. руб.)
Расходы при реализации векселей	963 506
Расходы при реализации акций	10 254
Расходы при реализации облигаций	413 991
Пени	10
Услуги банков	37
Услуги по операциям с ЦБ	78
Госпошлина	240
<b>Итого:</b>	<b>1 388 116</b>

В 2019 г. прочие доходы и расходы учитывались и отражались в бухгалтерской отчетности, с учетом с ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 «Расходы организации».

## 8. Чистые активы

Расчет чистых активов Общества производился в соответствии с требованиями приказа МФ РФ и ФКЦБ РФ от 29 января 2003 года № 10н, 03-6/пз «Об утверждении Порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ».

**Стоимость чистых активов составила:**

на 31.12.2019 – (52300) тыс. руб.;

на 31.12.2018 –(50351) тыс. руб. Стоимость чистых активов уменьшилась на 1949 тыс. руб.

## **9. Налоговый учет**

### **1. Учет основных средств**

#### **1.1. Состав основных средств**

Основные средства отсутствуют

### **2. Учет прочих доходов и расходов.**

Порядок признания процентов по выданным и полученным займам производится равномерно в конце месяца.

### **3. Порядок признания доходов и расходов и начисления налога.**

#### **4.1. Периодичность сдачи отчетности по налогу**

Отчетным периодом по налогу на прибыль организаций являются первый квартал, полугодие и девять месяцев календарного года.

#### **4.2. Метод признания доходов и расходов**

Доходы и расходы признаются методом начисления.

#### **4.3. Доходы и расходы, относящиеся к нескольким отчетным (налоговым) периодам.**

При использовании метода начисления доходы и расходы, относящиеся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, распределяются ежеквартально. Распределение доходов и расходов, относящихся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, производится пропорционально продолжительности периода.

#### **4.4. Регистры бухгалтерского и налогового учета ведутся в специальных книгах (журналах), на отдельных листах и карточках, в виде машинограмм, полученных при использовании компьютерной программы 1С версия 8.3**

#### **4.5. Основанием для записей в регистрах бухгалтерского и налогового учета являются первичные учетные документы, фиксирующие факт совершения хозяйственной операции, а также расчеты (справки) бухгалтерии.**

#### **4.6. В качестве регистров налогового учета используются регистры бухгалтерского учета, дополненные необходимыми реквизитами и отдельные налоговые регистры, разработанные на предприятии.**

Финансовый результат, полученный в 2019 году составил (775) тыс руб. Для целей налогового учета сумма убытка составила (6 562) руб.

Компания проводит мероприятия по снижению долговой нагрузки за счет выкупа собственных облигаций с рынка и уменьшению, таким образом, расходов по купонным выплатам с целью получения прибыли. Суммы разницы представлены ниже:

Виды доходов и расходов	Суммы, учитываемые в бухг учете	Суммы, учитываемые в налог учете	Разницы, возникающие в налог учете
Убыток от реализации ОС	0	(5 874 044,23)	(5 874 044,23)
расходов на резерв на оплату отпусков	86808,00	0	86808,00

## **10. Информация о связанных сторонах**

1. ООО «Московское агентство ценных бумаг» владеет долей 100% в уставном капитале

ООО «ЕВРОФИНАНСЫ-НЕДВИЖИМОСТЬ»

2. Послов С.Е. – Генеральный Директор ООО «ЕВРОФИНАНСЫ-НЕДВИЖИМОСТЬ»
3. Бунатян Г. З. – Генеральный Директор ООО «Московское агентство ценных бумаг», принадлежит к группе лиц
4. АО «УК «ЕВРОФИНАНСЫ» – принадлежит к группе лиц
5. Ефимов М.В. – Генеральный Директор АО «УК «ЕВРОФИНАНСЫ», принадлежит к группе лиц
6. ООО «ФСИ»
7. Загороднов Д.В.

В 2019 году были операции со связанными сторонами – ООО «Еврофинансы-Недвижимости»:

Дата операции	Наименование операции	Договор/Поручение	Сумма
09/01/2019	Купля-продажа векселей 043-СГ, 044-СГ, 045-СГ, 046-СГ	Договор купли-продажи векселей ЕФН-ФСИ/09/01/2019	828 456 372,56
01/04/2019	Новация векселей 043-СГ, 044-СГ, 045-СГ, 046-СГ путем выпуска векселей 058-СГ, 059-СГ, 060-СГ, 061-СГ	Соглашение о новации от 01/04/2019	829 752 197,20
28/06/2019	Погашение задолженности по договору купли-продажи векселей №ФСИ-ЕФН/01/07/2018	Поручение в рамках агенского договора	100 463 858,33
28/06/2019	Частичное погашение задолженности по договору купли-продажи векселей №ЕФН-ФСИ/09/01/2019	Поручение в рамках агенского договора	639 400 5 91,44

Остаток по операциям на конец года по договору с ООО «ФСИ» № ЕФН-ФСИ/09/01/2019 составляет 189 055 781,12 рублей.

Так же к операциям с взаимозависимыми лицами относятся платежи по договору субаренды офиса АО «УК Еврофинансы». Стоимость месячной аренды в соответствии с условиями договора составляет 15 799,35 рублей. Остаток по данному договору на конец года – 31 598,70 рублей. Платежи – 189 595,20 рублей.

Конечные бенефициары:

Ефимов М.В.

Грибков А.В.

В 2019 г. Обществом осуществлялись финансово-хозяйственные операции:

**1. С АО «ИК «Еврофинансы» :**

-в рамках Агентского договора № AG-349/06 от 27.06.2019г.

Объем хозяйственных операций с ОАО «ИК «Еврофинансы» в рамках Агентского договора AG-349 от 27.06.06г. приведены в разделе Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса.

Условные факты хозяйственной деятельности на конец отчётной даты отсутствуют.

Генеральный директор

С.Е. Послов

Условные факты хозяйственной деятельности на конец отчётной даты отсутствуют.

Генеральный директор



С.Е. Послов

ООО Аудиторская фирма  
«ВнешЭкономАудит»  
Бухгалтерская (финансовая) отчетность  
проверена  
Ведущий аудитор:    
расшифровка