# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

## в отношении бухгалтерской отчетности

## за 2019 год

## общества с ограниченной ответственностью

## Специализированный застройщик

## «ИнвестРеал»

**Участникам**
**общества с ограниченной ответственностью**
**Специализированный застройщик**
**«ИнвестРеал»**

## Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИнвестРеал» (ОГРН 1123702022740, Ивановская область, город Иваново, улица Карла Маркса, дом 14, офис 11) (далее – Организация), состоящей из:

бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года,

отчета о финансовых результатах за 2019 год,

приложений к бухгалтерской отчетности:

отчета об изменениях капитала за 2019 год,

отчета о движении денежных средств за 2019 год,

пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год,

(далее – Отчетность).

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИнвестРеал» 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими 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 Организации**
**за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство Организации несет ответственность за подготовку и достоверное представление 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 Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

**Ответственность аудитора**
**за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо 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 участниками Организации, которые наделены полномочиями лиц, отвечающих за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение _____ Цупко Е.В.

**Аудиторская организация:**

Наименование: ***общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Эксперт»***

Основной государственный регистрационный номер: ***1033700052836***

Место нахождения: ***Ивановская область, город Иваново, улица Велижская, дом 8, помещение 12, этаж 6***

Наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудиторская организация: ***Саморегулируемая организация аудиторов «Ассоциация «Содружество»***

Основной регистрационный номер записи в Реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов – ***11606063556***

Генеральный директор _____ Цупко Е.В.

Дата аудиторского заключения: **10 марта 2020 года**

Приложение № 1
к Приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н
(в ред. Приказа Минфина России
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,
от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

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

| | | Коды | | |
|---|---|---|---|---|
| | Форма по ОКУД | 0710001 | | |
| | Дата (число, месяц, год) | 21 | 2 | 2020 |
| изация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТРЕАЛ" | по ОКПО | 37333506 | | |
| ификационный номер налогоплательщика | ИНН | 3702678032 | | |
| ономической ьности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКВЭД 2 | 71.12.2 | | |
| изационно-правовая форма / форма собственности Общества с иченной ответственностью/Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 12300 | 16 | |
| ца измерения: тыс. руб. | по ОКЕИ | 384 | | |

нахождение (адрес) 153003, Ивановская обл, г.Иваново, ул.Карла Маркса, д.14

лтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

енование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии)
видуального аудитора ООО "Аудиторская фирма "Эксперт"

| | | |
|---|---|---|
| тификационный номер налогоплательщика торской организации/индивидуального аудитора | ИНН | 3731030623 |
| вной государственный регистрационный номер торской организации/индивидуального аудитора | ОГРН/ ОГРНИП | 1033700052836 |

| нения [1] | Наименование показателя [2] | Код | На 31 декабря 20 19 г.[3] | На 31 декабря 2018 г.[4] | На 31 декабря 2017 г.[5] |
|---|---|---|---|---|---|
| | **АКТИВ** | | | | |
| | **I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ** | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | Основные средства | 1150 | 68 278 | 308 358 | 166 229 |
| | в том числе: Основные средства в организации | 1151 | 104 | 197 | 355 |
| | Строительство объектов основных средств | 1152 | 68 125 | 298 319 | 165 874 |
| | Оборудование к установке | 1153 | 49 | 9 842 | - |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| | Финансовые вложения | 1170 | - | - | - |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | - | - | - |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 68 278 | 308 358 | 166 229 |
| | **II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ** | | | | |
| | Запасы | 1210 | 28 504 | 8 807 | 13 329 |
| | в том числе: Материалы | 1211 | 5 282 | 798 | 3 878 |
| | готовая продукция и товары для перепродажи | 1212 | 23 222 | 8 009 | 9 451 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | - | - | - |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 4 666 | 19 069 | 20 009 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |
| | в том числе: Депозитные счета | 1241 | - | - | - |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Депозитные счета (в валюте) | 1242 | - | - | - |
| Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 8 698 | 15 373 | 6 641 |
| в том числе: | | | | |
| Касса организации | 1251 | 66 | 37 | 5 |
| Расчетные счета | 1252 | 8 632 | 15 336 | 6 636 |
| Прочие оборотные активы | 1260 | 11 | 1 567 | 913 |
| в том числе: | | | | |
| Расходы будущих периодов | 1261 | 11 | 1 567 | 913 |
| Итого по разделу II | 1200 | 41 879 | 44 816 | 40 892 |
| **БАЛАНС** | 1600 | 110 157 | 353 174 | 207 121 |

| ия [1] | Наименование показателя [2] | Код | На 31 декабря 20 19 г.[3] | На 31 декабря 2018 г.[4] | На 31 декабря 2017 г.[5] |
|---|---|---|---|---|---|
| | **ПАССИВ** | | | | |
| | **III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ** [6] | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 10 | 10 | 10 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | ( - )[7] | ( - ) | ( - ) |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 66 303 | 37 327 | 43 220 |
| | Итого по разделу III | 1300 | 66 313 | 37 337 | 43 230 |
| | **IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | 34 960 | - | - |
| | в том числе: Долгосрочные займы | 1411 | 34 960 | - | - |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | - | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 34 960 | - | - |
| | **V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | - | 1 | 10 045 |
| | в том числе: Краткосрочные займы | 1511 | - | 1 | 10 045 |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 8 884 | 42 209 | 53 982 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | 273 627 | 99 864 |
| | в том числе: Целевое финансирование | 1531 | - | 273 627 | 99 864 |
| | Оценочные обязательства | 1540 | - | - | - |
| | в том числе: Резервы предстоящих расходов | 1541 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1550 | - | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 8 884 | 315 837 | 163 891 |
| | **БАЛАНС** | 1700 | 110 157 | 353 174 | 207 121 |

водитель _____ Рукавичникова Ю.Э.
(подпись) (расшифровка подписи)

" февраля 2020 г.

римечания
азывается номер соответствующего пояснения.
оответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов йской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в рственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к ттерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения изации или финансовых результатов ее деятельности.
азывается отчетная дата отчетного периода.
азывается предыдущий год.
азывается год, предшествующий предыдущему.
некоммерческая организация именует указанный раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вы товарищей)", "Собственные акции, выкупленные у акционеров", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый ок)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого ества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
есь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Приложение № 1
к Приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н
(в ред. Приказа Минфина России
от 06.04.2015 № 57н, от 06.03.2018 № 41н,
от 19.04.2019 № 61н)

**Отчет о финансовых результатах**

за 2019 г.

| | | Коды | | |
|---|---|---|---|---|
| | Форма по ОКУД | 0710002 | | |
| | Дата (число, месяц, год) | 21 | 2 | 2020 |
| зация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТРЕАЛ" | по ОКПО | 37333506 | | |
| фикационный номер налогоплательщика | ИНН | 3702678032 | | |
| номической ности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКВЭД 2 | 71.12.2 | | |
| зационно-правовая форма / форма собственности Общества с ченной ответственностью/Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 12300 | 16 | |
| а измерения: тыс. руб. | по ОКЕИ | 384 | | |

| ения [1] | Наименование показателя [2] | Код | За 2019 г.[3] | За 2018 г.[4] |
|---|---|---|---|---|
| | Выручка [5] | 2110 | 25 958 | 856 |
| | в том числе: по деятельности с основной системой налогообложения | 2111 | - | - |
| | Себестоимость продаж | 2120 | ( 17 766 ) | ( 1 442 ) |
| | в том числе: по деятельности с основной системой налогообложения | 2121 | ( - ) | ( - ) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 8 192 | (586) |
| | Коммерческие расходы | 2210 | ( - ) | ( - ) |
| | Управленческие расходы | 2220 | ( 5 393 ) | ( 4 674 ) |
| | в том числе: по деятельности с основной системой налогообложения | 2221 | ( - ) | ( - ) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 2 799 | (5 260) |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | 291 | 59 |
| | в том числе: Проценты к получению | 2321 | - | - |
| | Проценты к уплате | 2330 | ( - ) | ( - ) |
| | Прочие доходы | 2340 | 29 507 | 189 |
| | в том числе: Курсовые разницы | 2341 | - | - |
| | Штрафы, пени, неустойки к получению | 2342 | - | - |
| | Прочие внереализационные доходы | 2343 | 29 507 | 189 |
| | Прочие расходы | 2350 | ( 2 402 ) | ( 801 ) |
| | в том числе: Расходы на услуги банков | 2351 | ( 108 ) | ( 280 ) |
| | Прочие внереализационные расходы | 2353 | ( 2 294 ) | ( 521 ) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 30 195 | (5 813) |
| | Налог на прибыль | 2410 | - | - |
| | в т.ч. текущий налог на прибыль | 2411 | ( - ) | ( - ) |
| | Отложенный налог на прибыль | 2412 | - | - |
| | Прочее | 2460 | (1 219) | (80) |
| | в том числе: Налоги, уплачиваемые организациями применяющими специальные налоговые режимы | 2461 | (1 219) | (58) |
| | Причитающиеся налоговые санкции | 2462 | - | (22) |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 28 976 | (5 893) |

| ния [1] | Наименование показателя [2] | Код | За 20 19 г.[3] | За 20 18 г.[4] |
|---|---|---|---|---|
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | - | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | - | - |
| | Совокупный финансовый результат периода [6] | 2500 | 28 976 | (5 893) |
| | Справочно<br>Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |

дитель _____ Рукавичникова Ю.Э.
(подпись) (расшифровка подписи)

февраля 2020 г.

мечания

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

тветствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов ой Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в твенной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться в отчете о прибылях и убытках общей суммой с нем в пояснениях к отчету о прибылях и убытках, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными телями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.

ивается отчетный период.

ивается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

чка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.

купный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не ный в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

от 02.07.2010 № 66н
(в ред. Приказа Минфина России
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,
от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

# Отчет об изменениях капитала

за 2019 г.

| | | Коды | | |
|---|---|---|---|---|
| | Форма по ОКУД | 0710004 | | |
| | Дата (число, месяц, год) | 21 | 2 | 2020 |
| Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТРЕАЛ" | по ОКПО | 37333506 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | ИНН | 3702678032 | | |
| Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКВЭД 2 | 71.12.2 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 12300 | 16 | |
| Единица измерения: тыс. руб. | по ОКЕИ | 384 | | |

## 1. Движение капитала

| Наименование показателя | Код НИ/ стат | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Величина капитала на 31 декабря 2017 г.[1] | 3100 | 10 | ( - ) | - | - | 43 220 | 43 230 |
| За 2018 г.[2] | | | | | | | |
| 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 НИ/ стат | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | ( - ) | - | ( - ) | ( - ) | ( 5 893 ) | ( 5 893 ) |
| в том числе: убыток | 3221 | x | x | x | x | ( 5 893 ) | ( 5 893 ) |
| 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.[2] | 3200 | 10 | ( - ) | - | - | 37 327 | 37 337 |
| За 2019 г.[3] | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3310 | - | - | - | - | 28 976 | 28 976 |
| 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 | ( - ) | - | ( - ) | ( - ) | ( - ) | ( - ) |
| в том числе: убыток | 3321 | x | x | x | x | ( - ) | ( - ) |
| 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.[3] | 3300 | 10 | ( - ) | - | - | 66 303 | 66 313 |

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

| Наименование показателя | Код НИ/ стат | На 31 декабря 2017 г.[1] | Изменения капитала за 2018 г.[2] | | На 31 декабря 2018 г.[2] |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | за счет чистой прибыли (убытка) | за счет иных факторов | |
| **Капитал - всего** | | | | | |
| до корректировок | 3400 | - | - | - | - |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3410 | - | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3420 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3500 | - | - | - | - |
| в том числе: нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): | | | | | |
| до корректировок | 3401 | - | - | - | - |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3411 | - | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3421 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3501 | - | - | - | - |
| другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки: (по статьям) | | | | | |
| до корректировок | 3402 | - | - | - | - |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3412 | - | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3422 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3502 | - | - | - | - |

## 3. Чистые активы

| Наименование показателя | Код НИ/ стат | На 31 декабря 2019 г.[3] | На 31 декабря 2018 г.[2] | На 31 декабря 2017 г.[1] |
|---|---|---|---|---|
| Чистые активы | 3600 | 66 313 | 37 337 | 43 230 |

Руководитель _____ Рукавичникова Ю.Э.
(подпись) (расшифровка подписи)

" 21 " февраля 2020 г.

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

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

**Отчет о движении денежных средств**

за 2019 г.

| | | Коды |
|---|---|---|
| | Форма по ОКУД | 0710005 |
| | Дата (число, месяц, год) | 21 2 2020 |
| Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТРЕАЛ" | по ОКПО | 37333506 |
| Идентификационный номер налогоплательщика | ИНН | 3702678032 |
| Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКВЭД 2 | 71.12.2 |
| Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 12300 16 |
| Единица измерения: тыс. руб. | по ОКЕИ | 384 |

| Наименование показателя | Код НИ/ стат | За 2019 г.[1] | За 2018 г.[2] |
|---|---|---|---|
| **Денежные потоки от текущих операций** | | | |
| Поступления - всего | 4110 | 115 848 | 188 961 |
| в том числе: от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 19 687 | 915 |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| прочие поступления | 4119 | 96 161 | 188 046 |
| Платежи - всего | 4120 | ( 157 647 ) | ( 186 299 ) |
| в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | ( 147 687 ) | ( 166 166 ) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | ( 1 395 ) | ( 1 408 ) |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | ( - ) | ( - ) |
| налога на прибыль организаций | 4124 | ( - ) | ( - ) |
| Размещение денежных средств на депозитах | 4125 | ( - ) | ( - ) |
| прочие платежи | 4129 | ( 8 565 ) | ( 18 725 ) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (41 799) | 2 662 |

| Наименование показателя | Код НИ/ стат | За 20 19 г.[1] | За 20 18 г.[2] |
|---|---|---|---|
| **Денежные потоки от инвестиционных операций** | | | |
| Поступления - всего | 4210 | 165 | 162 |
| 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 | 165 | 162 |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | 4214 | - | - |
| 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 | ( - ) | ( - ) |
| прочие платежи | 4229 | ( - ) | ( - ) |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | 165 | 162 |
| **Денежные потоки от финансовых операций** | | | |
| Поступления - всего | 4310 | 58 244 | 20 370 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | 58 244 | 20 311 |
| денежных вкладов собственников (участников) | 4312 | - | - |
| от выпуска акций, увеличения долей участия | 4313 | - | - |
| от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др. | 4314 | - | - |
| прочие поступления | 4319 | - | 59 |

| Наименование показателя | Код НИ/ стат | За 20 19 г.[1] | За 20 18 г.[2] |
|---|---|---|---|
| Платежи - всего | 4320 | ( 23 285 ) | ( 14 462 ) |
| 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 | ( 23 285 ) | ( 14 462 ) |
| прочие платежи | 4329 | ( - ) | ( - ) |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | 34 959 | 5 908 |
| **Сальдо денежных потоков за отчетный период** | 4400 | (6 675) | 8 732 |
| **Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода** | 4450 | 15 373 | 6 641 |
| **Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода** | 4500 | 8 698 | 15 373 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |

Руководитель _____ Рукавичникова Ю.Э.
(подпись) (расшифровка подписи)

"21" февраля 2020 г.

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

# ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТРЕАЛ»

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год

### I. Общие сведения об организации

| | |
|---|---|
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИнвестРеал» |
| Юридический адрес | 153003, г. Иваново ул. Карла Маркса, д.14, офис 11 |
| Фактический адрес | 153003, г. Иваново ул. Карла Маркса, д.14, офис 11 |
| Дата государственной регистрации | 25.07.2012 г. |
| Основной государственный регистрационный номер | 1123702022740 |
| Уставный капитал | 10 000,00 рублей. |
| Основной вид деятельности | Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика |
| Среднесписочная численность работников за отчетный период | 7 человек. |

Дочерних и зависимых обществ нет, филиалов, представительств и обособленных подразделений нет.

Общество является субъектом малого предпринимательства в соответствие с критериями, установленными Федеральным законом от 28.12.2013 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

В отчетном периоде основным видом деятельности, осуществляемым Обществом, являлось строительство многоквартирных жилых домов, в том числе, с использованием финансирования в виде средств дольщиков, привлеченных на основании Закона РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также строительство многоквартирного дома с использованием проектного финансирования с размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

### II. Сведения об учетной политике и ее изменениях

**1. Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности**

Бухгалтерская отчетность Общества за 2019 г. сформирована исходя из действующих в России правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона от 06.12.2011 г. N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2019 г. не имелось.

**2. Основные элементы учетной политики общества.**

2.1. Бухгалтерский учет в обществе осуществляется бухгалтерией, как самостоятельным структурным подразделением, под руководством главного бухгалтера.

2.2 Активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 40 000 руб. за единицу, учитываются в качестве материально-производственных запасов на сч. 10-1 «Материалы, не принимаемые для НУ», 10-2 «Материалы принимаемые для НУ» и списываются на затраты по мере отпуска в эксплуатацию с последующим оприходованием на забалансовый счет.

2.3. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением правительства РФ от 01.01.2002 г. №1.
2.4. Начисление амортизации ведется линейным способом.
2.5. Ежегодная переоценка основных средств не производится.
2.6. Оценка материалов и товаров при их выбытии производится по средней себестоимости.
2.7. Учет готовой продукции производится по фактической производственной себестоимости.
2.7. Организация создает резерв по сомнительным долгам, а также резерв предстоящих расходов и платежей в соответствии с утвержденной методикой. Резерв по сомнительной дебиторской задолженности, резерв предстоящей оплаты отпусков создается на 31 декабря отчетного года.
2.8. При признании доходов и расходов в бухгалтерском учете используется метод начисления.
2.9. Расходы на строительство объектов за счет средств целевого финансирования, а также за счет проектного финансирования учитываются на отдельных субсчетах сч.08 «Вложения во внеоборотные активы».
2.10. Учет средств целевого финансирования на строительство многоквартирных жилых домов ведется на сч.86 «Целевое финансирование». В момент государственной регистрации договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома (инвестиционного договора) выполняется бухгалтерская проводка: Дебет сч. 76 Кредит сч. 86 – на величину стоимости объекта долевого строительства, установленную договором долевого участия в строительстве. В момент передачи участнику долевого строительства (инвестору) объекта, завершенного строительством, выполняется бухгалтерская проводка: Дебет сч. 86 Кредит сч. 08.
2.11. Финансовый результат от осуществления деятельности застройщика, привлекающего средства целевого финансирования для строительства объектов, определяется по завершении строительства каждого самостоятельного объекта строительства (жилого дома, секции жилого дома и т.п.).
2.12. Финансовый результат от осуществления деятельности застройщика, привлекающего средства проектного финансирования для строительства объектов, определяется по завершении строительства каждого самостоятельного объекта строительства (жилого дома, секции жилого дома и т.п.), а также после подписания передаточных актов с дольщиками, как разница между выручкой в размере цены ДДУ от реализации готовых квартир и нежилых объектов и фактической себестоимостью объектов долевого строительства.
2.13. Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации о доходах и расходах по операционным сегментам производится в случае, если удельный вес отдельного сегмента превышает 5% от итоговой величины выручки и расходов, соответствующих выручке.
2.14. Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5%.

**3. Изменения в учетной политике на 2019 год**

В отчетном году в учетную политику Общества изменения, требующие ретроспективного изменения бухгалтерской отчетности, не вносились.

**4. Режим налогообложения, применяемый Обществом в 2019 г.**

В отчетном периоде Общество применяло упрощенную систему налогообложения и являлось налогоплательщиком следующих налогов:
- налог на имущество организаций,
- земельный налог,
-налог при УСН с объектом налогообложения доходы минус расходы.
В отчетном периоде Общество исполняло также обязанности налогового агента при исчислении и уплате налога на доходы физических лиц, а также являлось плательщиком взносов во внебюджетные фонды.

**5. Организация внутреннего контроля на предприятии.**

Система внутреннего контроля ООО Специализированный застройщик «Инвестреал» включает:

- распределение полномочий по управлению рисками между органами управления, подразделениями и сотрудниками,
- локальные акты по организации внутреннего контроля.

## III. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами по состоянию на 31.12.2019 г. являются:

| | |
|---|---|
| Участники Общества | Либер В.Э.<br>Рукавичникова Ю.Э. |
| Директор Общества | Рукавичникова Ю.Э. |

**Сделки, совершенные со связанными сторонами в отчетном периоде**

| *№ п/п* | *Вид сделки* | *Наименование участника сделки* | *Сумма сделки, тыс.руб.* |
|---|---|---|---|
| 1 | Получение займов от участников Общества<br>и возврат займов | Либер В.Э.<br>Рукавичникова Ю.Э.<br>Либер В.Э.<br>Рукавичникова Ю.Э. | 44 797,0<br>3 002,0<br>11 338,8<br>1 500,00 |

## IV. Раскрытие информации об имуществе и финансовых обязательствах ООО Специализированный застройщик «Инвестреал» Динамика активов ООО Специализированный застройщик «Инвестреал » за 2019 год

| **Наименование статьи баланса** | **Значение показателей, тыс. руб.** | | **Изменение значений показателей относительно начала отчетного периода** | |
|---|---|---|---|---|
| | **01.01.2019** | **31.12.2019** | **Тыс. руб.** | **%** |
| **Внеоборотные активы** | | | | |
| Основные средства | 308 358 | 68 278 | -240 080 | -78 |
| Прочие внеоборотные активы | | | | |
| **Оборотные активы** | | | | |
| Запасы | 8807 | 28504 | 19697 | 224 |
| Дебиторская задолженность | 19069 | 4666 | -14403 | -76 |
| Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | | | | |
| Денежные средства и денежные эквиваленты | 15373 | 8698 | -6675 | -43 |
| Прочие оборотные активы | 1567 | 11 | -1556 | -99 |
| **Итого актив баланса** | **353174** | **110157** | **-243017** | **-69** |

В состав основных средств входят: производственное оборудование, офисная мебель, а также затраты в сумме 68 125,0 тыс. руб., связанные со строительством объектов, осуществляемых на основании договоров долевого участия в строительстве жилых домов в рамках проектного финансирования с использованием счетов эскроу . В 2019 году введен в эксплуатацию объект капитального строительства «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Иваново, ул. Добролюбова, д.10, все объекты переданы дольщикам, что повлияло на уменьшение размера основных средств в активе баланса .

В составе запасов отражены расходы застройщика в сумме 5 282 тыс.руб, относящиеся к незавершенному строительству объектов, осуществляемых на основании договоров долевого участия в строительстве жилых домов, а также готовые квартиры и нежилые помещения, оставшиеся не проданными на момент ввода ОКС по адресу г. Иваново, ул. Добролюбова, д.10., г. Иваново, ул. Станционная, д.13 в размере 23 222,0 тыс. руб. Увеличение запасов связано с остатками квартир, оставшимися не проданными на момент ввода ОКС «Многоквартирный дом по адресу: г. Иваново, ул. Добролюбова, д.10»

Уменьшение) дебиторской задолженности вызвано снижением авансирования в адрес поставщиков и подрядчиков, закрытием ранее выданных авансов за счет выполнения работ, а также снижением дебиторской задолженности за реализованные готовые квартиры.

В связи с отсутствием сомнительной дебиторской задолженности, резерв сомнительных долгов на 31.12.2019 г. не создан.

**Динамика пассивов ООО Специализированный застройщик «ИнвестРеал »**

**за 2019 год**

| Наименование статьи баланса | Значение показателей, тыс. руб. | | Изменение значений показателей относительно начала отчетного периода | |
|---|---|---|---|---|
| | 01.01.2019 | 31.12.2019 | Тыс. руб. | % |
| **Капитал и резервы** | | | | |
| Уставный капитал | 10 | 10 | | |
| Резервный капитал | | | | |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 37327 | 66303 | 28976 | 78 |
| **Долгосрочные обязательства** | | | | |
| Заемные средства | 0 | 34960 | 34960 | 100 |
| Отложенные налоговые обязательства | | | | |
| **Краткосрочные обязательства** | | | | |
| Заемные средства | 1 | 0 | -1 | 100 |
| Кредиторская задолженность | 42209 | 8884 | -33325 | 79 |
| Оценочные обязательства | | | | |
| Доходы будущих периодов | 273627 | 0 | -273627 | 100 |
| **Итого пассив баланса** | **353174** | **110157** | **-243017** | 69 |

Средства целевого финансирования отражены в строке «Доходы будущих периодов». Уменьшение остатка целевого финансирования вызвано вводом объекта капитального строительства с использованием финансирования в виде средств дольщиков, привлеченных на основании Закона РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

В состав заемных средств входят:

- остаток по займам, предоставленных физическими лицами – 34 960 тыс.руб.,

Уменьшение кредиторской задолженности связано с оплатой большей части принятых от подрядчиков работ и оплатой задолженности за поставленные строительные материалы.

В связи с несущественностью величины предстоящих отпусков работников, на 31.12.2019 г. данный резерв не создан.

## V. Финансовые результаты деятельности ООО Специализированный застройщик «Инвестреал »

**Объем продаж за 2019 год по видам деятельности**

| *Вид деятельности* | *Выручка от осуществления деятельности (без НДС), тыс. руб.* |
|---|---|
| Деятельность застройщика | 25 958,0 |
| **Итого** | 25 958,0 |

**Состав прочих доходов и расходов за 2019 год**

| *Показатель* | *Значение показателя, тыс.руб.* |
|---|---|
| **Прочие доходы** | |
| Проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации | 291 |
| Экономия средств, полученных застройщиком | 29 451 |
| Прочие доходы | 56 |
| **Итого прочие доходы** | 29 798 |

| Прочие расходы | |
|---|---|
| Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями | 108 |
| Возмещение причиненных организацией убытков | 30 |
| Прочие расходы | 2264 |
| **Итого прочие расходы** | 2402,0 |

В отчетном периоде не имелось расходов, вызванных чрезвычайными обстоятельствами хозяйственной деятельности.

В отчетном периоде прибыль Общества не направлялась на выплату доходов участникам.

## VI. Выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей

В 2019 г. Общество не выступало в качестве поручителя по сделкам, заключенным третьими лицами, не предоставляло имущество в обеспечение сделок.

## VII. Сведения о государственной помощи

В отчетном периоде Общество не получало государственную помощь.

## VIII. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию, о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

## VIII. Информация о совершенных Обществом крупных сделках и (или) сделках с заинтересованностью

В отчетном периоде Общество не осуществлялись крупные сделки и сделки с заинтересованностью, требующие одобрения Советом директоров или общего собрания участников.

## IX. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

## X. Информация по прекращаемой деятельности

В последующих периодах Общество не планирует сокращение деятельности и уменьшение объемов оказываемых услуг.

Директор _____

21 февраля 2020 г.

В аудиторском заключении пронумеровано
и прошнуровано двадцать два листа

Генеральный директор
ООО Аудиторская фирма «Эксперт»

_____ Цупко Е.В.