



## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о бухгалтерской отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
"Капитал инвестстрой"  
за 2020 год

180017 г. Псков  
ул. Я.Фабрициуса, 10

т/факс 8 (8112) 66-99-67  
т. 8 (8112) 66-97-16

auditor.rca@mail.ru  
www.auditor.ellink.ru

**Аудируемое лицо**

ООО "Капитал инвестстрой"  
ОГРН 1086027002753  
Место нахождения: 180006, г. Псков, ул. Линейная, д.3, пом.101.

**Аудитор**

ООО "Региональный центр аудита"  
ОГРН 1026000966991.  
Место нахождения: 180017, г. Псков, ул. Я.Фабрициуса, д.10, пом.1022

Является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации "Содружество" (протокол № 5 от 16.11.2009 года), внесенного в государственный реестр саморегулируемых организаций аудиторов, в соответствии с приказом Минфина России № 721 от 30.12.2009 года; ОРНЗ в реестре аудиторских организаций 10306011824.

**Аудиторское заключение независимого аудитора**

Участникам  
ООО "Капитал инвестстрой"

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Капитал инвестстрой", состоящей из: бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 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, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год (далее – "Отчетность").

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО "Капитал инвестстрой" по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

**Основание для выражения мнения**

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

**Ответственность руководства  
аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему

внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

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

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

- 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;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- 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;

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

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение независимого аудитора:

Н.А. Дементьева



ООО "Региональный центр аудита"  
г. Псков



24 марта 2021 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2020 г.

Организация ООО "Капитал инвестстрой"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

643,,180006, Россия,,Псков,,Линейная,3,,101,дом,,оф.

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
ООО "РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР АУДИТА"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

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

Коды		
0710001		
31	12	2020
84288377		
6027112351		
41.2		
12300	16	
384		

ИНН 6027058129

ОГРН/ОГРНИП 1026000966991

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	100 962	102 453	106 966
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	136 410	506 708	218 452
	Итого по разделу I	1100	237 372	609 161	325 418
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	71 190	37 305	30 069
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 334	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	166 108	146 695	170 674
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	81 713	14 894	13 582
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	321 345	198 894	214 326
	<b>БАЛАНС</b>	1600	558 717	808 055	539 744

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	200	200	200
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	220 921	180 399	167 296
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		221 121	180 599	167 496
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	299 067	332 778	264 774
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	38 529	294 678	107 474
	Итого по разделу V	1500	337 596	627 456	372 248
	<b>БАЛАНС</b>	1700	558 717	808 055	539 744



Руководитель

(подпись)

Александров Роман  
Геннадьевич

(расшифровка подписи)

19 марта 2021 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Организация ООО "Капитал инвестстрой"

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

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

по ОКПО \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_

по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_

по ОКOPФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710002		
31	12	2020
84288377		
6027112351		
41.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	291 360	31 511
	Себестоимость продаж	2120	(231 648)	(25 043)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	59 712	6 468
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	59 712	6 468
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	651	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	14 902	43 204
	Прочие расходы	2350	(14 603)	(28 292)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	60 662	21 380
	Налог на прибыль	2410	(12 140)	(4 277)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	48 522	17 103

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	48 522	17 103
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Александров Роман  
Геннадьевич**

(расшифровка подписи)

19 марта 2021 г.



**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2020 г.

Коды	
0710004	
31	12 2020
84288377	
6027112351	
41.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация ООО "Капитал инвестстрой"  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
 Организационно-правовая форма / форма собственности /

Единица измерения: в тыс. рублей

**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 2018 г.	3100	200	-	-	-	167 296	167 496
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	17 103	17 103
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	-	-	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	17 103	17 103
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	-	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
	3217	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(4 000)	(4 000)
в том числе:							
убыток							
переоценка имущества	3221	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3222	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3224	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3225	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3226	-	-	-	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3227	X	X	X	X	(4 000)	(4 000)
Изменение резервного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
3245							
3200		200	-	-	-	-	180 599
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	48 522	48 522
в том числе:							
чистая прибыль							
переоценка имущества	3311	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3312	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3313	X	X	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3314	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	-
3316							X
3317							
3320						(8 000)	(8 000)
Уменьшение капитала - всего:							
в том числе:							
убыток							
переоценка имущества	3321	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3322	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3324	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3325	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3326	-	-	-	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3327	X	X	X	X	(8 000)	(8 000)
Изменение резервного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X

3345	-	-	-	-	-	-
3300	200	-	-	-	220 921	-
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.						221 121

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	221 121	180 599	167 496



Александров Роман  
Геннадьевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

19 марта 2021 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Организация ООО "Капитал инвестстрой"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_

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

Коды		
0710005		
31	12	2020
84288377		
6027112351		
41.2		
12300	16	
384		

Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	270 731	225 709
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	269 946	225 618
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	785	91
Платежи - всего	4120	(195 912)	(220 397)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(161 098)	(208 988)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 770)	(2 789)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(15 088)	(1 093)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(16 956)	(7 527)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	74 819	5 312
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 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	(8 000)	(4 000)
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	(8 000)	(4 000)
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	(8 000)	(4 000)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	66 819	1 312
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	14 894	13 582
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	81 713	14 894
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Александров Роман  
Геннадьевич

(расшифровка подписи)

19 марта 2021 г.

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «Капитал инвестстрой.»**  
**ЗА 2020 ГОД**

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Общество с ограниченной ответственностью «Капитал инвестстрой.» (далее по тексту – Общество) является коммерческой организацией, созданной на основании Собрания учредителей № 1 от 11 марта 2008 года.

Общество зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России № 1 по Псков. Свидетельство 60 № 000889898 от 26.03.2008 г.

В течение 2020 года учредителем не принимались какие-либо решения об изменении величины уставного капитала, его величина составляла 200 000 (двести) тысяч рублей.

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий..

В 2020 году Общество осуществляло строительство многоквартирного жилого дома по ул.Алехина, 14, занималось продажей собственных квартир и сдавало в аренду принадлежащие ему жилые и нежилые помещения..

Общество по состоянию на 31 декабря 2020 года не имеет филиалов, представительств и иных подразделений, поэтому Бухгалтерская отчетность Общества включает показатели деятельности только Общества с ограниченной ответственностью «Капитал инвестстрой».

Среднесписочная численность работающих в Обществе за отчетный период по состоянию на 31 декабря 2020 года составила 5 человек.

Руководство текущей деятельностью осуществляется Директором в качестве единоличного исполнительного органа Общества. Директором Общества является г-н Александров Роман Геннадьевич.

В марте 2020 г. в Российской Федерации, а также в других странах, вступили в силу ограничения, связанные с распространением коронавируса, которые привели к значительному снижению экономического развития в стране и в мире. Невозможно предвидеть, как данная ситуация может развиваться в будущем, и это создает неопределенность развития экономики. Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию.

Руководство Общества считает, что Общество сможет преодолеть чрезвычайную ситуацию при помощи мероприятий, которые руководство будет предпринимать для того, чтобы хозяйственная деятельность компании была продолжена в плановом режиме. Меры будут адекватными и зависеть от того, на что конкретно придется реагировать.

Однако данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности, и влияние дальнейших событий на работу Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства.

**2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

Бухгалтерская отчетность Общества за 2020 год подготовлена на основе Учетной политики, утвержденной Приказом № 1 уп от 27.12.2017.

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

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

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Доходы и расходы в 2020 году в учете и отчетности определялись по методу начисления.

## 2.1. Основные средства и незавершенное строительство

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации об объектах основных средств Общества осуществляется в соответствии с требованиями ПБУ 6/01 «Учет основных средств» и Методических указаний по учету основных средств, утв. Приказом Минфина РФ № 91н.

Учет незавершенного строительства ведется Обществом в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98. № 34н, а также в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина России от 30.12.93 N 160), в части, не противоречащей более поздним нормативным правовым актам по бухгалтерскому учету.

### *Определение инвентарного объекта*

Единицей бухгалтерского учета ОС является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается:

- объект со всеми приспособлениями и принадлежностями;
- отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций;
- обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

### *Способ учета объектов недвижимости*

По объектам недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, амортизация начисляется в общем порядке с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету.

Объекты недвижимости, право собственности на которые подлежит обязательной государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ, учитываются в составе основных средств по мере окончания капитальных вложений, оформления соответствующих первичных документов по вводу в эксплуатацию, вне зависимости от даты государственной регистрации права собственности и получения свидетельства о государственной регистрации права собственности.

### *Оценка ОС при принятии к бухгалтерскому учету*

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

### *Переоценка ОС*

Переоценка однородных объектов ОС не осуществляется.

### *Способ начисления амортизации*

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом.

### *Срок полезного использования*

Срок полезного использования объекта (групп объектов) основных средств определяется на основании Классификации.

По объектам основных средств, которые не предусмотрены в амортизационных группах Классификации, - исходя из ожидаемых сроков использования объекта в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций-изготовителей.

По объектам основных средств, бывших в эксплуатации, - исходя из ожидаемого срока использования, который определяется как разница между сроком, установленного по Классификации, и фактическим сроком эксплуатации данного объекта у предыдущих собственников.

Сроки полезного использования по группам основных средств представлены в таблице ниже:



Группа основных средств	Срок полезного использования (в годах)
Здания	Свыше 30
Квартиры	Свыше 30
Сооружения	Свыше 30

#### *Способ учета затрат на ремонт ОС*

Затраты на ремонт ОС отражаются в учете в составе расходов отчетного периода в период их фактического осуществления в размере фактических затрат, подтвержденных соответствующими первичными документами.

#### *Учет неиспользуемых основных средств*

Неиспользуемых основных средств нет в наличии.

### **2.2. Запасы**

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 05/01, утвержденным приказом Минфина РФ от 09.06.01 № 44н, и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденными Приказом Минфина РФ от 28.12.2001 № 119н.

#### *Способы оценки материалов*

Материалы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на приобретение и изготовление. Скидки по оплате, предоставляемые поставщиками, подлежат вычету при определении затрат на приобретение при принятии на учет материалов.

#### *Способы оценки материалов при отпуске в производство и ином выбытии*

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

#### *Учет возвратных отходов*

Возвратные отходы приходятся по цене возможной реализации.

#### *Порядок учета тары*

Тара принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

### **2.3. Незавершенное производство**

Учет незавершенного производства ведется Обществом в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98. № 34н.

#### *Оценка незавершенного производства*

Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости.

### **2.4. Выручка, прочие доходы**

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 32н.

*Перечень поступлений, признаваемых доходами от обычных видов деятельности организации:*

- Доходы от реализации недвижимости;
- Доходы от реализации услуг по предоставлению в аренду жилых и нежилых помещений.

*Перечень поступлений, признаваемых прочими доходами организации:*

- Доходы, связанные с соглашениями по уступкам прав требований;
- Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договора;
- Прочие доходы.

#### **2.5. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы**

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 33н.

*Перечень расходов, признаваемых расходами от обычных видов деятельности организации:*

- Себестоимость проданных товаров, услуг, работ;
- Стоимость расходов на содержание сдаваемой в аренду недвижимости;
- Коммерческие расходы;
- Управленческие расходы;
- Прочие расходы.

*Способ признания коммерческих расходов*

Коммерческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

*Способ признания управленческих расходов*

Управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

#### **2.6. Связанные стороны**

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08. № 48н.

#### **2.7. Отчет о движении денежных средств**

В Отчете о движении денежных средств все суммы движения денежных средств отражены свернуто.

### **3. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ В 2021 ГОДУ**

Существенных изменений в учетной политике для целей бухгалтерского учета в 2021 году не ожидается.

## **4. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2020 ГОД**

### **4.1. Основные средства**

Основные средства отражены по строке 1150 Бухгалтерского баланса.

Изменения стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету (достройка, дооборудование, реконструкция, частичная ликвидация и переоценка объектов) в 2020 году не было.

#### 4.2. Прочие внеоборотные активы

Состав прочих внеоборотных активов

Расшифровка прочих внеоборотных активов, отраженных в бухгалтерском балансе по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» представлена в таблице:

Активы, отраженные в составе прочих внеоборотных активов	Счет учета	Стоимость, тыс. руб.		Дополнительная информация
		на 31.12.2019	на 31.12.2020	
1	2	3	4	5
Строительство жилых домов	08	506708	136410	Строительство многоквартирных жилых домов. Передача квартир дольщикам и постановка на учет.
<b>Всего</b>		<b>506708</b>	<b>136410</b>	

#### 4.3. Запасы

Материально-производственные запасы отражены по строке 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса и оцениваются в сумме фактических затрат на их приобретение.

На начало отчетного периода величина запасов оценивалась в 37 305 тыс. руб., что составляло 18,72 % от оборотных активов или 4,61 % от всех активов Общества.

На конец года стоимость запасов составила 71 190 тыс. руб., что составило 22,15 % от оборотных активов или 12,74 % от всех активов Общества.

В структуре запасов на начало отчетного периода стоимость сырья и материалов оценивалась в 5 650 тыс. руб., что составляло 15,14% от совокупной величины запасов. На конец года стоимость сырья и материалов составила 2 625 тыс. руб., или 3,69% от совокупной величины запасов.

#### 4.4. Дебиторская задолженность

По статье 1230 Бухгалтерского баланса отражена дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Величина дебиторской задолженности на начало отчетного года составляла 146 695 тыс. руб. или 73,76% от оборотных активов Общества. На конец отчетного периода доля дебиторской задолженности в составе оборотных активов составила 51,69% - 166 108 тыс. руб.

#### 4.5. Денежные средства

По статье 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса отражены денежные средства Общества на конец отчетного года в сумме 81 713 тыс. руб. Состав денежных средств и доля каждого вида в общем объеме денежных средств представлены в таблице:

Денежные средства по видам	На 31 декабря 2019 года		На 31 декабря 2020 года	
	тыс. руб.	доля, % в общем объеме денежных средств	тыс. руб.	доля, % в общем объеме денежных средств
1	2	3	4	5
Денежные средства на расчетных счетах	14893	99,993	81712	100
Денежные средства и денежные документы в кассе	1	0,007	1	

#### 4.6. Долгосрочные обязательства

По статье 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса долгосрочная задолженность Общества по займам отсутствует.

#### 4.7. Краткосрочные обязательства

##### *Краткосрочные заемные средства*

По статье 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса краткосрочная кредиторская задолженность Общества по начисленным и непогашенным процентам по займам отсутствует.

##### *Прочие краткосрочные обязательства*

Согласно разъяснениям Минфина России в случае получения организацией оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав) кредиторская задолженность отражается в Бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы НДС, подлежащей вычету (Письмо Минфина России от 09.01.2013 № 07-02-18/01).

Сведения о задолженности Общества по уплате налогов, сборов, иных платежей приведены в таблице:

Наименование налога, сбора	Задолженность на 31 декабря 2019 года, тыс. руб.	Задолженность на 31 декабря 2020 года, тыс. руб.
Налог на добавленную стоимость	699	229
Налог на прибыль	1260	0
Обязательные взносы по социальному страхованию и пенсионному обеспечению	57	47
Налог на имущество	346	751
Налог на доходы физических лиц	22	19
<b>Всего</b>	<b>2684</b>	<b>1046</b>

Задолженность по налогу на добавленную стоимость по состоянию на 31.12.2020 представляет собой сумму налога к уплате по налоговой декларации по налогу на добавленную стоимость за IV квартал 2020 года.

#### 4.8. Выручка и прочие доходы и расходы

##### *Информация о структуре доходов по обычным видам деятельности*

Доходы по обычным видам деятельности Общества за 2020 год ( 291 360 тыс.руб.) были получены от реализации жилых помещений в размере 232 306 тыс.руб. (79,73%), сдачи в аренду жилых и нежилых помещений в размере 11 453 тыс.руб. ( 3,93%), продажа ОС - 1618 тыс.руб. (0,56%), разница между продажной стоимостью и себестоимостью проданных квартир 45 983 тыс.руб. (15,78%).

##### *Информация о прочих доходах*

По строке 2340 «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах отражены прочие доходы в размере 14 902 тыс.руб., в т.ч. уступки права требования в сумме 14 902 тыс.руб. (100%).

#### 4.9. Чистые активы

Чистые активы Общества по состоянию на 31 декабря 2020 года составили 221 121 тыс. руб. (31 декабря 2019 года - 180 599 тыс. руб., 31 декабря 2018 года 167 496 тыс. руб.).



Директор ООО "Капитал инвестстрой"

Р.Г.Александров

Дата: 19 марта 2021 года



Пронумеровано, прошито и  
скреплено печатью на 20  
(двадцать) — листах