

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
в отношении бухгалтерской отчетности
за 2021 год
общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«ИВСТРОЙИНВЕСТ»**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику
общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«ИВСТРОЙИНВЕСТ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИВСТРОЙИНВЕСТ» (ОГРН 1133702004028), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе: отчета об изменениях капитала за 2021 год, отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИВСТРОЙИНВЕСТ» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами 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 обязанности в соответствии с

этимися требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

**Ответственность руководства и участника
общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «ИВСТРОЙИНВЕСТ»
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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участник общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИВСТРОЙИНВЕСТ» несет 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 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.

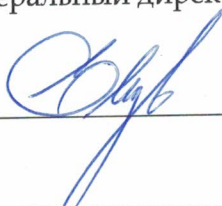
Мы осуществляем информационное взаимодействие с участником общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИВСТРОЙИНВЕСТ», доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель аудита,
по результатам которого составлено аудиторское заключение



Борисова Елена Александровна (ОРНЗ 21706021383)

Генеральный директор



Цупко Елена Валерьевна (ОРНЗ 21706022575)

Аудиторская организация:
общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Эксперт»,
153022, Ивановская область, город Иваново,
улица Велижская, дом 8, помещение 12, этаж 6
ОРНЗ 11606063556

27 апреля 2022 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИВСТРОЙИНВЕСТ"	ИНН	10706729		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	3702692492		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКОПФ / ОКФС	41.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес)	153002, Ивановская обл, Иваново г, 8 Марта ул, д. № 13, оф. 20				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "Аудиторская фирма "Эксперт"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	3731030623		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1033700052836		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	574 288	140 439	115 722
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 740	2 084	8 393
	Дебиторская задолженность	1230	307 045	163 637	233 915
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	18 650	115 090	2 785
	Прочие оборотные активы	1260	3 300	50	-
	Итого по разделу II	1200	906 023	421 301	360 814
	БАЛАНС	1600	906 023	421 301	360 814

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	20	20	20
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	21 710	20 108	17 230
	Итого по разделу III	1300	21 730	20 128	17 250
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	107 950	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	107 950	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	92 788	133 850	196 055
	Доходы будущих периодов	1530	683 554	267 323	147 509
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	776 343	401 173	343 564
	БАЛАНС	1700	906 023	421 301	360 814

Руководитель

(подпись)


Сидорова Ирина
Михайловна

(расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ИВСТРОЙИНВЕСТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2021
10706729		
3702692492		
41.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	6 781	6 926
	Себестоимость продаж	2120	-	(4 722)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	6 781	2 204
	Коммерческие расходы	2210	(3 562)	-
	Управленческие расходы	2220	(765)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 454	2 204
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	256	38 473
	Прочие расходы	2350	(700)	(37 376)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 010	3 301
	Налог на прибыль	2410	(408)	(423)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(408)	(423)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 602	2 878

8

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 602	2 878
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)
Сидорова Ирина
Михайловна

(расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2021
10706729	
3702692492	
41.2	
12300	16
384	

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

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ИВСТРОЙИНВЕСТ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	20	-	-	-	17 230	17 250
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	2 878	2 878
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	2 878	2 878
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	20	-	-	-	20 108	20 128
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 602	1 602
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 2021 г.	3300	20	-	-	-	21 710	21 730

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	17 250	2 878	-	20 128
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	17 250	2 878	-	20 128
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	17 230	2 878	-	20 108
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	17 230	2 878	-	20 108
по другим статьям капитала					
До корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	705 285	287 451	164 759



**Сидорова Ирина
Михайловна**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

29 марта 2022 г.

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


Организация **Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИВСТРОЙИНВЕСТ"**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2021
10706729		
3702692492		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	472 505	305 104
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 832	8 041
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление по ДДУ	4114	458 647	296 647
прочие поступления	4119	10 026	416
Платежи - всего	4120	(616 346)	(192 799)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(609 850)	(190 569)
в связи с оплатой труда работников	4122	(324)	(216)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(808)	(226)
прочие налоговые платежи	4125	(165)	(106)
прочие платежи	4129	(5 199)	(1 682)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(143 841)	112 305
Денежные потоки от инвестиционных операций			
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	-	-
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	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	47 401	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	47 401	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
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	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	47 401	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(96 440)	112 305
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	115 090	2 785
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	18 650	115 090
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель 
(подпись)

Сидорова Ирина
Михайловна
(расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО СЗ «ИВСТРОЙИНВЕСТ» за 2021 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО СЗ «ИВСТРОЙИНВЕСТ» за 2021 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

I. Общие сведения об организации

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИВСТРОЙИНВЕСТ»
Юридический адрес	153002, Ивановская область, г.Иваново, ул.8 Марта, д.13
Фактический адрес	153002, Ивановская область, г.Иваново, ул.8 Марта, д.13
Дата государственной регистрации	14.02.2013
Основной государственный регистрационный номер	1133702004028
Основной вид деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий
Уставный капитал	20 000 рублей.
Исполнительный орган	Единоличным исполнительным органом является генеральный директор Сидорова Ирина Михайловна, утвержденный общим собранием акционеров от 29.01.2018 г.
Среднесписочная численность работников за отчетный период	2 человека

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

В отчетном периоде основным видом деятельности, осуществляемым Обществом, являлось строительство многоквартирных жилых домов 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» за счет собственных средств и средств проектного финансирования в соответствии с договором, заключенным с ПАО Банк ВТБ, предусматривающим размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, а так же с использованием финансирования в виде средств дольщиков.

II. Основные положения учетной политики

1. Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность организации за 2021 год сформирована исходя из действующих в России правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона N 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете». Отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2021 году не имелось.

2. Изменения в учетной политике на 2021 год

С 1 января 2021 года организация применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в связи с чем в учетную политику внесены изменения. Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно.

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

3. Основные элементы учетной политики

3.1. Бухгалтерский учет осуществляется бухгалтерией, как самостоятельным структурным подразделением, под руководством главного бухгалтера.

3.2. Основными средствами организации признаются активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», и стоимостью более 40 000 руб. за единицу учета.

3.3. Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

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

ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта; нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта.

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.

3.4. При начислении амортизации основных средств применяется линейный способ.

3.5. Ежегодная переоценка основных средств не производится.

3.6. Запасами признаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. К запасам относятся:

а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

б) специальные средства производства, в том числе, инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

г) товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;

д) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

и) объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

3.7. Единицей учета запасов является отдельный объект.

3.8. К прямым затратам на производство продукции относятся:

а) материальные затраты, непосредственно связанные с изготовлением конкретного вида продукции;

б) затраты на оплату труда работников, непосредственно связанных с изготовлением конкретного вида продукции;

в) отчисления на социальные нужды от расходов на оплату труда работников, непосредственно связанных с изготовлением конкретного вида продукции.

К косвенным затратам на производство продукции относятся:

а) материальные затраты, необходимые для производства продукции, но не связанные непосредственно с изготовлением конкретного вида продукции;

б) затраты на оплату труда работников, участвующих в производстве продукции, но не связанных непосредственно с изготовлением конкретного вида продукции;

в) отчисления на социальные нужды от расходов на оплату труда работников, участвующих в производстве продукции, но не связанных непосредственно с изготовлением конкретного вида продукции;

г) амортизация основных средств, используемых для производства продукции;

д) прочие расходы, необходимые для производства продукции.

Косвенные затраты на производство продукции распределяются между конкретными видами продукции ежемесячно пропорционально прямым расходам на изготовление

каждого вида продукции, завершенной производством (готовой продукции, выпущенной из производства).

3.9. Оценка запасов при их выбытии производится по средней себестоимости.

3.10. Стоимость остатков незавершенного производства определяется в сумме прямых затрат.

3.11. Оценка готовой продукции при ее выпуске из производства производится исходя из плановых (нормативных) затрат.

3.12. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

3.13. Организация ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проводит тестирование запасов на наличие признаков обесценения. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

3.14. При признании доходов и расходов в бухгалтерском учете используется метод начисления.

3.15. 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. 20.

3.16. 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.).

3.17. Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5%.

4. Оценочные значения

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценочных значений на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- резерв по сомнительным долгам,
- резерв на предстоящую оплату отпусков, неиспользованных на отчетную дату,
- резерв под обесценение запасов.

Организация создает указанные резервы в соответствии с утвержденной методикой.

5. Режим налогообложения, применяемый организацией в отчетном периоде

В отчетном периоде организация применяла общую систему налогообложения и являлась налогоплательщиком следующих налогов:

- налог на добавленную стоимость,
- налог на прибыль организаций.

В отчетном периоде организация исполняла обязанности налогового агента при исчислении и уплате налога на доходы физических лиц, а также являлась плательщиком взносов во внебюджетные фонды.

6. Организация внутреннего контроля

Система внутреннего контроля организации включает:

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

III. Информация о связанных сторонах

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» определены следующие связанные стороны (Общество – ООО СЗ «ИВСТРОЙИНВЕСТ», Компания – связанная сторона):

Наименование организации / физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
ООО «ЦСУ»	Участник, владеющий более, чем 25% акций Общества	100	
	Обществу принадлежит более 25% уставного капитала компании	-	-
	Компании, оказывающие существенное влияние на Общество	-	-
	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-

Сделки, совершенные со связанными сторонами в отчетном периоде

№ п/п	Вид сделки	Наименование связанной стороны - участника сделки	Сумма сделки, тыс.руб.
1	Выплата дивидендов	-	-
2	Получение займов от связанной стороны	-	-
3	Возврат займов связанной стороне	-	-
4	Выплата дохода по займам, полученным от связанной стороны	-	-
5	Аренда имущества у связанной стороны	-	-
6	Сдача в аренду имущества связанной стороне	-	-

Задолженность по расчетам со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	на 31.12.2020		на 31.12.2021	
	Дебиторская задолженность, тыс. руб.	Кредиторская задолженность, тыс. руб.	Дебиторская задолженность, тыс. руб.	Кредиторская задолженность, тыс. руб.
-				
-				
-				
-				
-				

В отчетном периоде осуществлялись выплаты управленческому персоналу организации. В соответствии с п. 11 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» под управленческим персоналом организации понимаются:

- руководители (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа организации);
- их заместители;
- члены коллегиального исполнительного органа;
- члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления организации;
- иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

**Вознаграждение основному управленческому персоналу
(по всем видам выплат в совокупности), тыс. руб.**

<i>Показатели</i>	<i>2020 год</i>	<i>2021 год</i>
Краткосрочные вознаграждения (*)	328	507
Долгосрочные вознаграждения (**)		

(*) Краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты: оплата труда за отчетный период; начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в бюджеты и внебюджетные фонды; оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде.

(**) Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; иные долгосрочные вознаграждения.

В 2021 году вознаграждение членам Совета директоров не выплачивалось.

**IV. Раскрытие информации об имуществе и финансовых обязательствах
Динамика активов ООО СЗ «ИВСТРОЙИНВЕСТ» за 2021 год**

Наименование статьи баланса	Значение показателей, тыс. руб.		Изменение значений показателей относительно начала отчетного периода Тыс. руб.
	01.01.2021	31.12.2021	
Внеоборотные активы	-		
Основные средства	-		
Прочие внеоборотные активы	-		
Оборотные активы	421 301	906 023	484 722
Запасы	140 439	574 288	433 849
НДС	2 084	2 740	656
Дебиторская задолженность	163 637	307 045	143 408
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	-		-
Денежные средства и денежные эквиваленты	115 090	18 650	-96 440
Прочие оборотные активы	50	3 300	3 250
Итого актив баланса	421 301	906 023	484 722

В связи с отсутствием сомнительной дебиторской задолженности, резерв сомнительных долгов на 31.12.2021г. не создан.

Динамика пассивов ООО СЗ «ИВСТРОЙИНВЕСТ» за 2021 год

Наименование статьи баланса	Значение показателей, тыс. руб.		Изменение значений показателей относительно начала отчетного периода Тыс. руб.
	01.01.2021	31.12.2021	
Капитал и резервы	20 128	21 730	1 602
Уставный капитал	20	20	-
Резервный капитал	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	20 108	21 710	1 602
Долгосрочные обязательства	-	107 950	107 950
Заемные средства	-	107 950	107 950
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-
Краткосрочные обязательства	401 173	776 343	375 170
Заемные средства	-	-	-
Кредиторская задолженность	133 850	92 788	-41 062
Оценочные обязательства	-	-	-
Доходы будущих периодов	267 323	683 554	416 231
Прочие обязательства	-	-	-
Итого пассив баланса	421 301	906 023	484 722

Средства целевого финансирования отражены в строке «Доходы будущих периодов». Увеличение остатка целевого финансирования вызвано заключением новых договоров участия в долевом строительстве.

В состав заемных средств входит остаток по займам, а также процент по ним.

Уменьшение кредиторской задолженности связано с погашением обществом своих обязательств перед генеральным подрядчиком и прочим кредиторами.

В связи с несущественностью величины предстоящих отпусков работников, на 31.12.2021 г. данный резерв не создан.

Состав прочих оборотных активов организации:

Вид денежных средств / денежных эквивалентов	Остаток на 31.12.2019, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.
Расходы будущих периодов		50	3 300
Недостачи и потери от порчи ценностей			
НДС по авансам выданным			
ИТОГО	0	50	3 300

Информация о движении денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств.

Денежные средства и денежные эквиваленты размещены в кредитных организациях с высокими кредитными рейтингами.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов организации:

Вид денежных средств / денежных эквивалентов	Остаток на 31.12.2019, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.
Денежные средства в кассе организации	20	20	20
Денежные средства на расчетных счетах	2 765	115 070	18 630
Денежные средства на валютных счетах			
Денежные средства на депозитных счетах			
Прочие денежные средства			
Денежные средства в виде переводов в пути			
ИТОГО	2 785	115 090	18 650

V. Финансовые результаты деятельности

Объем продаж за 2021 год по видам деятельности

Вид деятельности	Выручка от осуществления деятельности (без НДС), тыс.руб.
Деятельность застройщика	6 781
...	
Прочие виды деятельности	-
Итого	6 781

Управленческие расходы организации

Статья расходов	Сумма расходов за 2021 год, тыс. руб.	Структура расходов за 2021 год, %
Материальные расходы		
Амортизация основных средств		
Расходы на оплату труда управленческого персонала	387	50
Страховые взносы во внебюджетные фонды	120	16
Прочие расходы	258	34
ИТОГО	765	100

Коммерческие расходы организации

Статья расходов	Сумма расходов за 2021 год,	Структура расходов
-----------------	-----------------------------	--------------------

	<i>тыс. руб.</i>	<i>за 2021 год, %</i>
Материальные расходы		
Амортизация основных средств		
Расходы на оплату труда		
Страховые взносы во внебюджетные фонды		
Прочие расходы	3 562	100
ИТОГО	3 562	100

Состав прочих доходов и расходов за 2021 год

<i>Показатель</i>	<i>Значение показателя, тыс.руб.</i>
Прочие доходы	
Доход от участия в уставных капиталах других организаций	
Доход от продажи основных средств и иных активов	
Проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации	
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	
Поступления в возмещение причиненных организации убытков	
Прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году	26
Кредиторская задолженность, по которой истек срок исковой давности	230
Курсовые разницы	
Прочие доходы	
Итого прочие доходы	256
Прочие расходы	
Расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов	
Проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов)	
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	53
Отчисления в оценочные резервы, а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	619
Возмещение причиненных организацией убытков	
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	
Дебиторская задолженность, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания	
Курсовые разницы	
Перечисление средств, связанных с благотворительной деятельностью	
Расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и аналогичных мероприятий	
Прочие расходы	28
Итого прочие расходы	700

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

В 2021 году чистая прибыль не распределялась, дивиденды не выплачивались.

VI. Выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей

<i>Показатель</i>	<i>Значение показателя, тыс.руб.</i>	<i>Пояснение</i>
Выданные обязательства:	-	
1) договор поручения № от	-	
Полученные обязательства:		
1) кредитный договор КС-ЦВ-725990/2021/00023 от 07.09.2021г.	212 500	Поручитель – ООО «ЦСУ», ООО СК «Высота», ООО СК «Глобус», Жеглов А.В.

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 Обществом осуществлялись крупные сделки и сделки с заинтересованностью, требующие одобрения Советом директоров или общего собрания участников:

Крупные сделки, совершенные в 2021 г.

Крупные сделки: реквизиты договора, сторона по договору, существенные условия	Орган, принявший решение об одобрении сделки
Заключение кредитного договора КС-ЦВ-725990/2021/00023 от 07.09.2021г.	Общее собрание участников

IX. Информация о рисках хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности организация подвержена влиянию различного рода рисков, в том числе, страновых и региональных (связаны с политической и экономической ситуацией (военные конфликты, забастовки и пр.), правовых (связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства внутри страны и за ее пределами), репутационных (потери клиентов из-за негативного представления о качестве продукции, участия в ценовом сговоре и пр.), финансовых. В состав финансовых рисков входят: рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности.

Влияние страновых и региональных рисков. Организация осуществляет деятельность на территории Российской Федерации, преимущественно, в Ивановской области. При неблагоприятном изменении экономической ситуации в стране или в регионе деятельности организации, руководством организации будут предприняты все возможные меры по снижению влияния неблагоприятных факторов на финансовое состояние организации.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором осуществляется деятельность организации, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

С целью минимизации **правовых рисков** специалисты организации осуществляют мониторинг изменений законодательства, участвуют в отраслевых совещаниях, посещают семинары, посвященные актуальным вопросам законодательства в сфере деятельности организации и правоприменительной практике.

Руководство организацией оценивает негативное влияние **репутационных рисков** на деятельность организации как несущественное. Для выявления и оперативной реакции на факторы возникновения репутационных рисков специалисты организации осуществляют контроль качества строительства объектов, в том числе посредством анализа отзывов потребителей. При установлении стоимости 1 кв. м площади объекта строительства руководство организации предпринимает все меры, направленные на исключение участия организации в ценовом сговоре.

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых

индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют.

Обязательства организации в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство организации считает, что общество не испытывает существенного влияния риска изменения процентной ставки в отношении финансовых обязательств. Однако, риск, вызванный изменением рыночной процентной ставки может оказать негативное влияние на хозяйственную деятельность организации в случае привлечения новых кредитов и займов.

Расчеты за реализованную продукцию (услуги) организации осуществляются преимущественно в валюте РФ, расчеты с поставщиками сырья, материалов, производственных услуг также осуществляются преимущественно в валюте РФ, что снижает влияние на хозяйственную деятельность организации валютного риска. Однако, в случае дальнейшей девальвации российской валюты и экономического спада в стране, вероятно усиление подверженности организации валютному риску.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты проданных товаров, выполненных работ или оказанных услуг).

Организация оценивает кредитный риск в отношении финансовых вложений как низкий, поскольку депозиты размещены в кредитных организациях с высоким рейтингом надежности, займы предоставлены связанным сторонам.

Организация оценивает риск в отношении дебиторской задолженности как умеренный. Управление риском дебиторской задолженности основывается на изучении финансового состояния крупных дебиторов, мониторинга сроков погашения дебиторской задолженности, ведения претензионной работы в отношении дебиторов, нарушивших условия договоров.

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.

Организация осуществляет управление риском ликвидности посредством достижения оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет поддерживать необходимый уровень ликвидности и обеспечение ресурсами для финансирования деятельности организации.

Валютный риск в его общем понимании — риск возникновения убытков при сделках в иностранной валюте, так как купля и продажа проходят по разным курсам, которые, к тому же, подвержены непрогнозируемым изменениям.

Волатильность курса иностранных валют, значительно возросшая с февраля 2022 года под влиянием геополитических факторов, не способна оказывать существенное негативное влияние на финансовую устойчивость организации, поскольку расчеты с контрагентами в иностранной валюте не осуществляются, зависимость от сырья, материалов и товаров зарубежного производства незначительная.

Х. 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.

XI. Информация по прекращаемой деятельности

В последующих периодах организация не планирует прекращения деятельности.

XII. Оценка непрерывности деятельности организации

Руководство Общества оценило возможное влияние на финансовое состояние и

результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий.

Указанные события могут оказать негативное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде, в результате: повышения ставок по привлечению заемных средств, затруднения с поставками сырья. Ожидается снижение выручки и прибыли, но мы не можем оценить конкретной величины такого негативного влияния.

Однако данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности организации.

ХIII. Информация по сегментам

Организация не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, в связи с чем не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010), утвержденного Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 № 143н.

Генеральный директор

И.М. Сидорова

29 марта 2022 г.

