

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2021
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвест Менеджмент Групп»</u>	по ОКПО	76078708		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7704546582		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального-подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 115054, Москва г, Валовая ул, д. № 35, этаж 5 пом. 6				
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 "РАЙТ ВЭЙС"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	5027246385		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1165027060549		

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	480	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	200	88 134	86 520
	Отложенные налоговые активы	1180	173 543	142 107	93 880
	Прочие внеоборотные активы	1190	82	-	-
	Итого по разделу I	1100	174 305	230 241	180 401
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	2 257 551	1 974 005	1 937 572
	в том числе:				
	Затраты на создание объекта недвижимости к продаже	12100	2 201 393	1 954 626	1 918 193
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости к продаже	12101	49 401	19 379	19 379
	Основное производство	12111	6 757	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	640	286	247
	Дебиторская задолженность	1230	169 317	8 586	12 174
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	138 599	-	-
	в том числе расчеты с поставщиками и подрядчиками по стройке	12302	58 235	-	-

	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	-	-	1 400
	Расчеты по налогам и сборам	12305	2	2	2
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12306	46	47	46
	Расчеты с подотчетными лицами	12308	3	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12312	30 667	8 537	10 726
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	233 134	200	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	36	245	174
	в том числе:				
	Расчетные счета	12505	35	245	174
	Валютные счета	12506	1	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	3 050	9	611
	Итого по разделу II	1200	2 663 728	1 983 331	1 950 778
	БАЛАНС	1600	2 838 033	2 213 572	2 131 179

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	35	35	35
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	396 868	506 240	397 888
	Итого по разделу III	1300	396 903	506 275	397 923
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	2 344 129	1 630 855	1 619 255
	Отложенные налоговые обязательства	1420	43 132	38 971	108 925
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	в том числе:				
		14502	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 387 262	1 669 826	1 728 180
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	4 784	28 036	-
	Кредиторская задолженность	1520	48 107	9 360	5 001
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15200	48 073	5	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	-	-	1
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	34	15	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	-	9 340	5 000
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	977	75	75
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	53 869	37 471	5 076
	БАЛАНС	1700	2 838 033	2 213 572	2 131 179



Руководитель

(подпись)

**Меркулов Александр
Александрович**

(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2021 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвест Менеджмент Групп»	по ОКПО	76078708		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7704546582		
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: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 520)	(5 611)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 520)	(5 611)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12 245	7 876
	Проценты к уплате	2330	(135 729)	(25 449)
	Прочие доходы	2340	542	14 000
	Прочие расходы	2350	(11 185)	(646)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(136 647)	(9 830)
	Налог на прибыль	2410	27 275	118 182
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	27 275	118 182
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(109 372)	108 352

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	(109 372)	108 352
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



**Меркулов Александр
Александрович**
(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды		
0710004		
31	12	2021
76078708		
7704546582		
71.12.2		
12300	16	
384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвест Менеджмент Групп» Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика ИНН _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального-подрядчика по ОКВЭД 2 _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКПОФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	35	-	-	-	397 888	397 923
Увеличение капитала - всего: За 2020 г.	3210	-	-	-	-	108 352	108 352
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	108 352
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	108 352
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
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	-	-

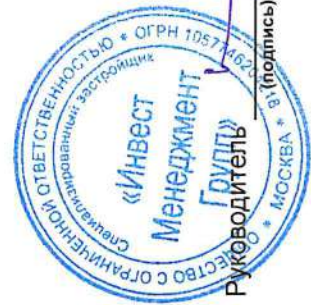
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	35	-	-	-	506 240	506 275
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(109 372)	(109 372)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(109 372)	(109 372)
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	35	-	-	-	396 868	396 903

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2020 г.		
		На 31 декабря 2019 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				На 31 декабря 2020 г.
до корректировок	3400	444 823	108 352	553 175
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	(46 900)	-	(46 900)
после корректировок	3500	397 923	108 352	506 275
В том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	444 788	108 352	553 140
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	(46 900)	-	(46 900)
после корректировок	3501	397 888	108 352	506 240
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	35	-	35
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	35	-	35

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	396 903	506 275	397 923



Меркулов Александр
Александрович
(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвест Менеджмент Групп»	ИНН	76078708		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7704546582		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального-подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	12	3 400
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	3 400
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	12	-
Платежи - всего	4120	(371 987)	(25 329)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(315 808)	(18 473)
в связи с оплатой труда работников	4122	(604)	(1 469)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(79)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
ндс	4125	-	(49)
услуги банка за обслуживание кредитного договора	4126	(13 500)	-
прочие платежи	4129	(42 075)	(5 259)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(371 975)	(21 929)
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	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(145 000)	(1 600)
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	(145 000)	(1 600)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций

4200

(145 000)

(1 600)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 702 189	50 300
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 702 189	38 300
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	12 000
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	(2 185 132)	(26 700)
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	(2 185 132)	(26 700)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	517 057	23 600
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	82	71
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	245	174
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	36	245
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(291)	-



Меркулов Александр
Александрович
(расшифровка подписи)

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2021 год ООО СЗ Инвест Менеджмент Групп (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		5120	5121	5120	5121
Всего		-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

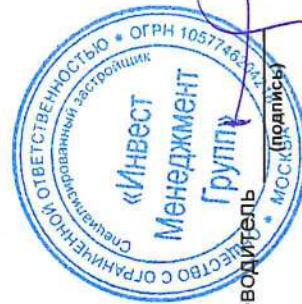
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период			
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-	
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2021г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	
	5180	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5190	за 2020г.	-	-	-	-	
	5181	за 2021г.	-	-	-	-	
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	



Руководитель
Меркулов Александр
Александрович
(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	-	-	-	-	
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе: Строительство офиса продаж	5241	за 2021г.	-	-	-	480	
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	
	5242	за 2021г.	-	-	-	-	
	5252	за 2020г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	
		за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	39 082	869	869
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-
	5288	-	869	869
Справочно: по стр.5283 ОТК-сервис Д.У. ООО				
Справочно: по стр.5283 Арендуемое помещение по адресу: г.Москва, ул.Валовая, д.35 этаж 5 пом.16	5289	2 429	-	-
Справочно: по стр.5283 Арендуемое помещение по адресу: г.Москва, ул.Валовая, д.35, этаж 6 пом.1-9,19-21		36 653	-	-



Руководитель _____
 Меркулов Александр
 Александрович
 (расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная коррективировка	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективировка
						начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	первоначальная стоимость			
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	88 134	-	-	87 934	-	-	200	-
	5311	за 2020г.	86 520	-	1 814	200	-	-	88 134	-
в том числе:										
	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	200	-	290 000	145 000	-	-	233 134	-
	5315	за 2020г.	-	-	200	-	-	-	200	-
в том числе:										
	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	88 334	-	290 000	232 934	-	-	233 334	-
	5310	за 2020г.	86 520	-	2 014	200	-	-	88 334	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Меркулов Александр
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель
Менеджмент Групп (подпись)

23 марта 2022 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2021г.	1 974 005	-	1 974 005	283 714	(168)	-	X	2 257 551	-	2 257 551	
	5420	за 2020г.	1 937 572	-	1 937 572	36 433	-	-	X	1 974 005	-	1 974 005	
в том числе:	5401	за 2021г.	-	-	-	168	(168)	-	-	-	-	-	
	5421	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5405	за 2021г.	-	-	-	6 757	-	-	-	6 757	-	6 757	
	5425	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5507	за 2021г.	1 954 626	-	1 954 626	246 767	-	-	-	2 201 393	-	2 201 393	
	5527	за 2020г.	1 918 193	-	1 918 193	36 433	-	-	-	1 954 626	-	1 954 626	
НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости к продаже	5508	за 2021г.	19 379	-	19 379	30 022	-	-	-	49 401	-	49 401	
	5528	за 2020г.	19 379	-	19 379	-	-	-	-	19 379	-	19 379	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Меркулов Александр
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

23 марта 2022 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление			выбыло						
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	1 630 855	2 543 311	57 268	(1 887 306)	-	-	-	-	-	2 344 129	
	5571	за 2020г.	1 619 255	15 100	-	(3 500)	-	-	-	-	-	1 630 855	
в том числе:													
кредиты	5552	за 2021г.	-	2 253 081	57 268	-	-	-	-	-	-	2 310 349	
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2021г.	1 630 855	290 231	-	(1 887 306)	-	-	-	-	-	33 780	
	5573	за 2020г.	1 619 255	15 100	-	(3 500)	-	-	-	-	-	1 630 855	
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	37 396	322 633	31	307 182	-	-	-	-	13	52 891	
	5580	за 2020г.	5 001	19	28 037	(5 001)	-	-	-	9 340	-	37 396	
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	5	33 370	-	-	-	-	-	-	-	33 375	
	5581	за 2020г.	-	5	-	-	-	-	-	-	-	5	
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	15	(11)	31	-	-	-	-	-	-	34	
	5583	за 2020г.	1	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2021г.	28 036	274 576	-	(297 828)	-	-	-	-	-	4 784	
	5585	за 2020г.	-	-	28 036	-	-	-	-	-	-	28 036	
прочая	5566	за 2021г.	9 340	14 698	-	(9 353)	-	-	-	-	13	14 698	
	5586	за 2020г.	5 000	-	-	(5 000)	-	-	-	9 340	-	9 340	
расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	
	5587	за 2020г.	-	14	1	-	-	-	-	X	-	15	
Итого	5550	за 2021г.	1 668 251	2 865 944	57 299	(1 580 123)	-	-	-	X	-	2 397 020	
	5570	за 2020г.	1 624 256	15 119	28 037	(8 501)	-	-	-	X	-	1 668 251	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Меркулов Александр
Александрович
(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	168	-
Расходы на оплату труда	5620	351	1 229
Отчисления на социальные нужды	5630	58	254
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	1 943	4 128
Итого по элементам	5660	2 520	5 611
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам Деятельности	5600	2 520	5 611

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



Руководитель
Меркулов Александр
Александрович
(подпись)
(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	75	977	-	(75)	977
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Меркулов Александр
Александрович
(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	14 698	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Меркулов Александр
Александрович
(расшифровка подписи)

23 марта 2022 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
за 2021г.	5910	-	-	-	-
за 2020г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2021г.	5911	-	-	-	-
за 2020г.	5921	-	-	-	-



Меркулов Александр
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель Группы
(подпись)

23 марта 2022 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах за 2021 год
ООО СЗ «Инвест Менеджмент Групп»**

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» (п.1 ст.14) и направлены на обеспечение пользователей дополнительной информацией в целях формирования полного представления о финансово-хозяйственной деятельности ООО «Инвест Менеджмент Групп» (далее Общество) и его имущественном положении.

I. Общие сведения об Организации и собственниках

Полное фирменное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Инвест Менеджмент Групп»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: ООО СЗ «Инвест Менеджмент Групп»

Сведения об образовании юридического лица:

ООО «Инвест Менеджмент Групп» было зарегистрировано 09 февраля 2005 г. за ОГРН 1057746204218. 15 марта 2021 года в ЕГРЮЛ была внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесены изменения в сведения о юридическом лице содержащиеся в ЕГРЮЛ.

В сведениях о наименовании юридического лица – полное наименование стало Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Инвест Менеджмент Групп», основной вид деятельности – 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Юридический адрес до 15 марта 2021г.: 101000, Москва г., Лубянский проезд, дом 15, стр. 4, этаж 3, пом. XIII, комната 15. Юридический адрес с 15 марта 2021г.: 115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35, этаж 5, помещение 6.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7704546582

Код причины постановки на учет (КПП): 770901001 (до 15.03.2021) / 770501001 (с 15.03.2021)

Исполнительный орган Общества

Исполнительный орган Общества – Генеральный директор.

Генеральным директором Общества является Меркулов Александр Александрович, избранный на эту должность согласно Решения Единственного Участника Общества от 18.12.2020г. (Приказ № ИМГ-ПО-1-20 от 18.12.2020г.)

Уставный капитал Общества составляет из номинальной стоимости долей его участников, определяет минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов, и составляет 35 тысяч рублей. Размер Уставного капитала Общества в течение 2021 года не менялся.

Сведения об Участниках

Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	% акций (долей) в уставном капитале
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	115054, Москва, ул. Валовая, 35 эт.5 пом.3	Участник	17.12.2020	100%

Конечные бенефициары на 31.12.2021г.:

1. Мошкович Вадим Николаевич
2. Игнахин Кирилл Игоревич

30.04.2021 г. на основании договора купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Вектор развития» продал и передал в собственность ООО «Левел Групп» долю в уставном капитале ООО СЗ «Инвест Менеджмент Групп» в размере 100%, номинальной стоимостью 35 000 рублей.
Среднесписочная численность на 31.12.2021 г. – 1 человек.

Сведения об аудитор (аудиторах) Общества

Аудитор (аудиторы), осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества, на основании заключенного с ним договора.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «РАЙТ ВЭЙС».
Сокращенное фирменное наименование: ООО «РАЙТ ВЭЙС», ИНН: 5027246385 ОГРН 1165027060549
Место нахождения: 140013, Московская область, г. Люберцы, ул. Побратимов, 29, офис 17
Аудитор является членом саморегулируемой организации аудиторов «Российский союз аудиторов» и включена в реестр аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11603067906.

II. Учетная политика

1. Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Организации во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 2021 году:

- Закону РФ от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации»;
- Приказ Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организации».

2. В июне 2021 года Обществом заключен договор на бухгалтерское и налоговое обслуживание с ООО Группа Компаний РУСАГРО (Договор № ГК-669/21 от 21.06.2021 г.

3. Учетная политика, принятая организацией, применяется последовательно от одного отчетного периода к другому (допущение последовательности применения учетной политики), призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;

- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции ООО «Инвест Менеджмент Групп».

4. Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

5. Бухгалтерский учет вести с использованием компьютерной программы 1С.

Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.

6. Общество применяет общий режим налогообложения.

7. Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

8. Для ООО «Инвест Менеджмент Групп» отчетным годом является период с 01 января 2021 по 31 декабря 2021 года.

Основные элементы учетной политики Общества на 2021 год

для целей бухгалтерского учета:

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.11.2006 г. № 154н.

Операции, выраженные в иностранной валюте, учитываются в российских рублях. Пересчет стоимости активов и обязательств, выраженной в иностранной валюте, в российские рубли производится по курсу, установленному Центральным банком РФ для этой иностранной валюты по отношению к российскому рублю на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на дату составления бухгалтерской отчетности.

Курсовые разницы относятся на счет прибылей и убытков в составе прочих доходов или расходов за период, когда они возникли.

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153 н.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

Срок полезного использования определяется Обществом в месяцах исходя из срока действия прав на нематериальный актив.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования.

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по строке Нематериальные активы, без учета НДС.

Нематериальные активы отсутствуют.

Основные средства

При определении порядка учета основных средств Организация руководствовалась Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 г. № 26н.

В 2021г. Организация не приобретала основные средства по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами. Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости в сумме более 40 000,00 руб. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение). Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Объекты благоустройства, создаваемые с целью привлечения клиентов, подлежат амортизации.

Затраты на ремонт основных средств включаются в расходы того отчетного периода, в котором были произведены ремонтные работы. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался;

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

Основных средств на балансе Общества нет.

Арендованные основные средства

Общество на 31.12.2021 г. арендует:

- Нежилое (офисное помещение), расположенное по адресу: 115054, Москва г., Валовая улица, дом 35, этаж 5, помещение 6;
- Нежилые (офисные помещения), расположенные по адресу: 115054, Москва г., Валовая улица, дом 35, этаж 5, помещения 1-9; 20-21

Адрес арендуемых помещений	№ и дата договора	Кадастровый номер	Общая площадь	Арендуемая площадь	Кадастровая стоимость тыс. руб.
115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35 этаж 5, помещение 6	№КСИ-14-21 от 15.03.2021	77:01:0006013:3138	30 882,6	15,6	2 429,2
115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35, этаж 6, помещения 1-9, 20-21	№КСИ-ИМГ от 15.03.2021	77:01:0006013:3138	30 882,6	235,38	36 652,9

Материально-производственные запасы

При учете материально-производственных запасов Организация руководствовалась:

- Методическими указаниями по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденными приказом Минфина РФ от 28.12.2001г. № 119н;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Малоценные ценности со сроком полезного использования более 12 месяцев, по стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 40 000 рублей за единицу, а также приобретенные книги, брошюры и тому подобные издания приходуются в качестве материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы»;

При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости.

Учет затрат на строительство Объектов, по которому Общество выступает Застройщиком ведется на счете 08 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и отражается в Балансе по строке 1210 «Запасы».

Учет расходов по содержанию Застройщика учитывается на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика». К расходам по услугам застройщика относятся затраты на содержание Застройщика в части содержания офиса Застройщика, содержания персонала, связанного с реализацией проекта (зарплата и взносы в государственные внебюджетные фонды), содержание офиса продаж, расходы на рекламу и маркетинг и иные расходы, связанные с реализацией проекта, имеющие характер текущих расходов. Движение запасов раскрыто в приложении 4 табличных пояснений.

Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость финансовых вложений, приобретенных за плату, определена как сумма фактических затрат на их приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Резерв под обесценение финансовых вложений в 2021 году не создавался.

По состоянию на 31.12.2021г. в составе финансовых вложений у Общества отражены займы, предоставленные другим организациям. Более подробно информация представлена в таблице.

Заемщик	Номер и дата договора	Сумма договора, тыс. руб.	Срок погашения
ООО «Введенский и партнеры»	б/н от 30.11.2019	86 520	30.11.2022

ООО «Введенский и партнеры»	1/20 от 16.03.2020	300	31.12.2022
ООО «Введенский и партнеры»	1/30 от 30.04.2020	300	31.12.2022
ООО «Введенский и партнеры»	1/40 от 01.06.2020	300	31.12.2022
ООО «Введенский и партнеры»	б/н от 15.01.2020	200	до востребования
ООО «Введенский и партнеры»	1/50 от 23.07.2020	300	31.12.2022
ООО «Введенский и партнеры»	1/60 от 08.09.2020	214	31.12.2022
ООО «Введенский и партнеры»	1/70 от 02.11.2020	200	31.12.2023
ООО «Введенский и партнеры»	№ИМГ/ВР-1 от 07.09.2021	145 000	31.12.2022
ИТОГО:		233 334	Х

По состоянию на 31.12.2021г. сумма финансовых вложений Общества составила 233 334 тысячи рублей, из них сумма предоставленных займов, в соответствии со сроком погашения заключенных договоров, отражена в строке баланса 1170 на сумму 200 тысяч рублей и в строке баланса 1240 на сумму 233 134 тысяч рублей.

Кредитные обязательства

Для ведения уставной деятельности Общество привлекает денежные средства. По состоянию на 31 декабря 2021 года с ПАО «Сбербанк» заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат на оплату предпроектных и проектных работ, оформление земельно-правовых отношений, оплату аренды земельных участков, оплату подготовительных работ в рамках реализации проекта строительства жилого дома и нежилого здания, выполняемых на земельных участках по адресам: г. Москва, Саввинская наб., вл.17. и г. Москва, Саввинская наб., вл.27.

По состоянию на 31.12.2021г. долг по кредитным средствам составил 2 253 080 601,60 рублей, задолженность по начисленным процентам составляет 57 268 079,46 рублей.

Займодавец/Кредитор	№ и дата договора	Сумма лимита тыс.руб.	Ставка по процентам	Срок погашения
ПАО «Сбербанк»	4872 от 10.09.2021 г.	8 180 000	Ключевая ставка Банка России + 2,5%	20.12.2024 г.

По условиям договора Обществу предоставлена отсрочка по уплате процентов до 20.09.2024 года включительно. Информация по движению кредитов и займов отражена в разделе 5 табличных пояснений.

Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показывается за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражена с учетом налога на добавленную стоимость.

По состоянию на 31.12.2021г. дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Информация по начисленному резерву раскрыта в разделе «Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства» (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

Структура и движение дебиторской задолженности раскрыты в табличной части Пояснений, разд.5.

Наиболее существенные суммы дебиторской задолженности (стр. 1230 баланса) раскрыты в Таблице.

Наименование дебитора	Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2021, тыс. руб.	% к общей сумме дебиторской задолженности
Расчеты по налогам и сборам	2	-
Расчеты с подотчетными лицами	3	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	46	0,03
Расчеты с прочими дебиторами	30 667	18,11
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе:	138 599	81,86
ODA-Architecture	22 631	13,37
Архитектурное бюро АИ ООО	2 125	1,26
АСПРА ООО	3 900	2,30
БЮРО КРУПНЫЙ ПЛАН ООО	3 210	1,90
Дубинко Е.И.	19 800	11,69
МОСВОДОКАНАЛ ГУП	14 420	8,52
МТСС ООО	8 861	5,23
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИО ПАО	18 168	10,73
ЦТП МОЭК ООО	21 799	12,87
Прочие	23 685	13,99
Всего дебиторская задолженность	169 317	100,00

Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2021г. кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Наиболее существенные суммы кредиторской задолженности (стр. 1520 баланса) раскрыты в Таблице.

Наименование кредитора	Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2021, тыс. руб.	% к общей сумме кредиторской задолженности
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе:	48 073	99,93%
ООО «КСИ»	3 796	7,89%
ООО «ПАНДА ГРУПП»	1 032	2,15%
ООО «Проектное бюро АПЕКС»	34 668	72,06%
ODA-Architecture	7 646	15,89%
Прочие	931	1,94%
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	34	0,07%
Всего кредиторская задолженность	48 107	100,00%

Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о денежных средствах на расчетном счете, валютном счете и в кассе Общества отражена в строке 1250 бухгалтерского баланса.

Банк, счет	Остаток денежных средств на 31.12.2021г., в тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2020г., в тыс. руб.
ПАО Банк «ФК Открытие», расч/счет	0	24

ПАО Сбербанк, расчетный счет	35,6	221
ПАО Сбербанк, валютный счет (USD)	0,7	0
ИТОГО:	36,3	245

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

Дополнительная информация в соответствии с п. 24 и п. 25 ПБУ 23/2011 об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь денежные средства:

- Общество не имеет открытых и не использованных кредитных, овердрафтных линий;
- Общество не имеет не использованных поручительств третьих лиц;
- Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа/кредитным договорам отсутствуют.

Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

- Условные обязательства и условные активы отсутствуют на отчетную дату.
- Оценочные резервы и оценочные обязательства.
- По состоянию на 31.12.2021 г. Обществом сформирован резерв на отпуск сотрудников.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам создаются ежеквартально.

В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Резервы по сомнительным долгам создаются на основе данных проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Результаты выявленных на конец отчетного периода неплатежеспособных дебиторов и сумм дебиторской задолженности оформляются в инвентаризационной ведомости. Начисление сумм резервов отражается на основании Приказа, утвержденного Генерального директора Общества.

Резерв по сомнительным долгам используется Обществом на покрытие убытков от списания безнадежных долгов.

Общество формирует резервы под обесценение финансовых вложений. Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество формирует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Резерв учитывается на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений».

Резерв образуется за счет финансовых результатов Общества (в составе прочих расходов), восстановление резерва отражается в составе прочих доходах.

Информация по резервам под обесценение стоимости финансовых вложений раскрывается в разделе «Финансовые вложения».

Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины оценочного обязательства отсутствуют.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные ООО «Инвест Менеджмент Групп» в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Информация о дивидендах раскрывается в отчетности как события после отчетной даты.

Налоги и налогообложение

Расчеты по налогу на добавленную стоимость:

В целях налогообложения для ООО «Инвест Менеджмент Групп» моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет, поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы.

Расчеты по налогу на прибыль

Методы ведения налогового учета и порядок составления налоговых деклараций соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации о налогах и сборах.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль ООО «Инвест Менеджмент Групп» использует метод начисления.

ООО «Инвест Менеджмент Групп» рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Признание доходов

Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Признание расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации». Распределение общехозяйственных расходов производится пропорционально выручке по видам деятельности.

Прочие налоги и сборы

Общество не реализует подакцизные товары, а также не является плательщиком налога на землю, на водные ресурсы и на игорный бизнес, транспортного налога.

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них, устанавливаются распоряжением Генерального директора ООО «Инвест Менеджмент Групп».

III. Сведения о хозяйственной деятельности

Основным видом деятельности Общества является – деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2), дополнительным - строительство жилых зданий (ОКВЭД 41.20).

В течение 2021г. Общество осуществляло деятельность, направленную на возведение объектов жилищного строительства, расположенных по адресу: г. Москва, Саввинская набережная, вл. 17 и г. Москва, Саввинская набережная, вл. 27.

Доходы и расходы общества подразделяются на доходы и расходы общества по обычным видам деятельности и прочие доходы, и расходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее выручка).

Выручка от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признается по мере отгрузки продукции покупателям, оказания услуг заказчикам, в соответствии с условиями договоров.

В 2021 году у Общества отсутствовала выручка от обычных видов деятельности.

Структура и размер прочих доходов приведена в таблице.

Наименование прочего дохода	За 2021, тыс. руб., без НДС	За 2020, тыс. руб., без НДС
Проценты по займам и долговым ценным бумагам	12 245	7 876
Плата за поручительство	0	2 000
Вклад участника	0	12 000
Курсовые разницы	441	1
Отклонения курса продажи иностранной валюты	26	0
Прочие внереализационные доходы	75	0
ИТОГО	12 789	21 876

Структура и размер управленческий и коммерческих расходов приведена в таблице.

Наименование расхода	За 2021, тыс. руб., без НДС	За 2020, тыс. руб., без НДС
Аренда офиса	587	184
Оплата труда	351	1 229
Страховые взносы	58	254
Услуги связи	0	45
Консультационные услуги	1 200	227
Программное обеспечение	38	21
Прочие расходы	0	7
Аренда ЗУ	0	3644
Списание материалов	103	0
Бухгалтерское обслуживание	176	0
Специальная оценка условий труда	5	0
Прочее	2	0
ИТОГО	2 520	5 611

Структура и размер прочих расходов приведена в таблице:

Наименование расхода	За 2021, тыс. руб., без НДС	За 2020, тыс. руб., без НДС
Проценты по займам полученным	135 729	25 449
Услуги банка	9 561	45
Прочие расходы	1 624	601
ИТОГО	146 914	26 095

По результатам года Общество получило убыток, что обусловлено спецификой деятельности компании-застройщика, связанной с долгосрочным периодом строительства.

IV. Раскрытие прочей информации

1. Информация о совместной деятельности в соответствии с требованием ПБУ 20/03

Общество не ведёт совместной деятельности, и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами. Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

2. События после отчётной даты

1. Введение антироссийских санкций и как следствие прогнозируемое увеличение ключевой ставки ЦБ РФ, не способны оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты финансово-хозяйственной деятельности компании. Экономическая ситуация в Российской Федерации, сложившаяся в феврале 2022 года в связи с введением санкций против отдельных российских компаний и физических лиц – граждан РФ и связанные с этим экономические последствия и ограничения не повлияли на финансово-хозяйственную деятельность ООО СЗ «ИМГ» осуществляемую после 31.12.2021 года. В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности отсутствовали события, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты Общества (события после отчетной даты, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою

деятельность). Никакие записи об этом в синтетическом и аналитическом учётах не производились.

3. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в соответствии с требованием п.12 ПБУ 11/2008

В состав управленческого персонала входит генеральный директор.

Вознаграждение управленческого персонала за 2021г. составило 1 482 тысяч рублей, включающее в себя оплату труда по окладу, премии, отчисления во внебюджетные фонды. Согласно Положения по мотивации и управлению эффективностью деятельности работников компании по состоянию на 31.12.2021г. создан резерв на оплату годового бонуса.

4. Информация о связанных сторонах, раскрытие операций со связанными сторонами в соответствии с требованием ПБУ 11/2008

Перечень связанных сторон:

Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Дата исключения/дата включения
2	3	
Меркулов Александр Александрович	Согласие не получено	С 22.12.2020
Игнахин Кирилл Игоревич	Согласие не получено	С 17.12.2020
Мошкович Вадим Николаевич	Согласие не получено	С 17.12.2020
ООО «Введенский и партнеры»	119435, Москва, Саввинская наб, 27	С 17.12.2020
ООО «Левел Групп»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 5 пом. 3	С 17.12.2020
ООО «Финансовый ресурс»	121309, г. Москва, ул. Баркляя, д. 13, стр. 1, эт. /пом/ком 1/iii/20	С 17.12.2020

В 2021 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

В течение 2021 года Общество осуществляло следующие операции с аффилированными лицами (лицами, оказывающими значительное влияние) – информация представлена в таблице, данные приведены в рублях:

Вид договора	Сальдо на начало периода	Поступило	Погашено	Сальдо на конец периода
ООО «КСИ»	0	3 795	0	3 795
ООО «Вектор развития»	Всего 1 643 785, в т.ч. проценты 28 030	Всего 256 450, в т.ч. проценты 105 553	Всего 1 900 235, в т.ч. проценты 133 583	0,00
ООО «Введенский и партнеры»	Всего 96 871 в т.ч. проценты 8 537	Всего 157 245, в т.ч. проценты 12245	-	Всего 254 116 в т.ч. проценты 20 782
ООО «Левел Групп»	Всего 15 105, в т.ч. проценты 5	Всего 308 357 в т.ч. проценты 10 145	Всего 284 897, в т.ч. проценты 9 522	Всего 38 565, в т.ч. проценты 628

В течение 2021 года Общество осуществляло следующие операции с лицами, входящими в одну группу: основным заемщиком является ООО «Введенский и партнеры», сумма займа – 233 334 тысяч рублей, в связи с присоединением ООО «Вектор развития» к ООО «Введенский и партнеры». На 31.12.2021г. резерв по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами не создавался.

Задолженность со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2021г. представлена в таблице (в тысячах рублей, дебиторская задолженность – со знаком «+», кредиторская задолженность со знаком «-»)

СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	Размер задолженности на 31.12.2021г.	Основание долга
ООО «Левел Групп»	-38 565	Получен займ (сумма долга включает в себя сумму начисленных процентов)

СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	Размер задолженности на 31.12.2021г.	Основание долга
ООО «Кунцевостройинвест»	-3 795	Приобретение товаров, работ, услуг

СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	Размер задолженности на 31.12.2021г.	Основание долга
ООО «ВВЕДЕНСКИЙ и ПАРНЕРЫ»	+ 254 116	Выдан займ, сумма займа включает в себя сумму начисленных процентов (сумма увеличена в связи с присоединением к ООО «Введенский и партнеры» ООО «Вектор развития»)

5. Информация о выданных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц в соответствии с требованием ПБУ 8/2010.

По состоянию на 31.12.2021г. у Общества отсутствуют полученные и выданные гарантии, залоги и поручительства с пользой третьих лиц.

6. Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании

По итогам 2021г. компанией получен убыток в размере 109 372 тысяч рублей. Причиной убытка является специфика деятельности организации-застройщика, связанной с долговременным периодом строительства. Наибольший удельный вес расходов компании занимают расходы на проценты по привлеченному займу на финансирование операционной деятельности компании.

Валюта баланса составляет 2 838 033 тысяч рублей.

Размер чистых активов Общества рассчитан в соответствии с порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным приказом Минфина России от 28 августа 2014 г. N 84н. и составляет:

На 31 декабря 2021г., в тыс. руб.	На 31 декабря 2020г. в тыс. руб.
396 903	506 275

Налоги и сборы за отчетный период перечислены в бюджет Обществом в полном объеме.

7. Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерская отчетность Общества за 2021 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

Бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет о движении денежных средств и отчет об изменениях капитала составлены по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (в редакции Приказа от 05.10.2011г. №124н), с детализацией показателей, в соответствии с учетной политикой Общества.

В отчете о движении денежных средств Общества свернуто отражаются следующие потоки денежных средств: налог на добавленную стоимость в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

8. Информация о ретроспективном исправлении показателей за 2019-2020гг.:

- ✓ В соответствии с требованием ПБУ 22/2010 в бухгалтерской отчетности Общества отражены ретроспективно корректировки показателей за 2019 год, связанные с изменениями в учетной политике.
- ✓ В 2021г. были сформированы проводки с использованием счета 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» в связи с признанием капитальных затрат (аккумуляированных

на счете 08), понесенных компанией в прошлых отчетных периодах, текущими расходами того периода, в котором они фактически были понесены.

В 2021г. по итогу проведения инвентаризации членами комиссии были выявлены затраты компании на проектные, предпроектные и проектно-изыскательские работы, закапитализированные на счете 08 для будущего строительства.

В результате оценки и анализа разработанных проектных решений, руководством компании принято следующее:

- признать существующие проектные решения экономически неэффективными в рамках реализации будущего проекта строительства, как не отвечающие высоким требованиям проекта премиального уровня строительства;
- переqualифицировать их отражение в составе текущих расходов того периода, в котором они фактически имели место быть.

С целью обеспечения сопоставимости числовых показателей бухгалтерской отчетности произведен пересчет сравнительных периодов.

Ретроспективные корректировки раскрыты в таблице (все данные в таблице представлены в тысячах рублей):

Наименование показателя	Строка баланса	Было на 31.12.2019	Стало на 31.12.2019	Разница
Затраты на создание объекта недвижимости к продаже	12100	1 965 093	1 918 193	-46 900
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	444 788	397 888	-46 900

Наименование показателя	Строка баланса	Было на 31.12.2020	Стало на 31.12.2020	Разница
Долгосрочные финансовые вложения	1170	88 334	88 134	-200
Итого по разделу I	1100	230 441	230 241	-200
Затраты на создание объекта недвижимости к продаже	12100	2 001 526	1 954 626	-46 900
Краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0	200	+ 200
Итого по разделу II	1200	2 030 031	1 983 331	- 46 700
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	553 140	506 240	-46 900
Итого по разделу III	1300	553 175	506 275	- 46 900

8. Прогнозная информация по развитию Общества

В отчетном периоде Общество осуществляло деятельность, направленную на строительство жилого дома и нежилого здания на земельных участках по адресам: г. Москва, Саввинская наб., вл. 27 и г. Москва, Саввинская наб., вл. 17.

При ведении бухгалтерского учета на основе принципа непрерывности деятельности финансовая отчетность составляется исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Факторы, свидетельствующие о несоблюдении принципа непрерывности деятельности, у Общества отсутствуют. Финансовая отчетность общего назначения составляется с применением принципа непрерывности деятельности, используемого в бухгалтерском учете. Общество планирует продолжать и не намерено прерывать деятельность в обозримом будущем.

С начала 2021г. по всему миру распространилась вспышка нового штамма коронавируса (COVID-19), что повлияло на мировую, в том числе российскую экономику. Дополнительным фактором нестабильности послужило введение антироссийских санкций, что существенно повлияло на увеличение ключевой ставки ЦБ РФ, и как следствие этого пересмотр ставок по вкладам и кредитам

российскими банками, значительное снижение курса рубля к доллару США и евро, снижение биржевых индексов.

Однако в перспективе застройщик полагает, что данная ситуация не окажет существенного влияния на изменение процентной ставки по кредиту, учитывая тот факт, что проект премиального уровня строительства привлечет покупателей, способных приобрести недвижимость на собственные накопления, без привлечения кредитных средств.

Наряду с этим Общество не исключает возможности заключения сделок на условиях рассрочки с потенциальными покупателями, что обеспечит компании постоянный прирост остатков денежных средств на счетах эскроу и, как следствие этого, минимизировать риски компании по изменению процентной ставки по кредитованию.

Компания считает распространение коронавируса и возросшую волатильность (нестабильность) на рынках существенными событиями после отчетной даты, не требующими корректировки показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31 декабря 2021 года.

На ведение деятельности и обязанности исполнить обязательства в срок перед дольщиками согласно заключенным договорам долевого строительства, коронавирус и дополнительные факторы нестабильности, не повлияют.

Генеральный директор

23 марта 2022г.



А.А.Меркулов