



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
**«ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
«ФИНАНСИНВЕСТ»**

(ОГРН 5147746154078, 115191, г. Москва,
ул. Б. Тульская, д.2,помещение VI)

за 2022 год



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью
«ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ФИНАНСИНВЕСТ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ФИНАНСИНВЕСТ» (ОГРН 5147746154078), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 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 «ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ФИНАНСИНВЕСТ» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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 этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.



Ответственность руководства и участников аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Участники несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность 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 участниками аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор
ООО фирма «Аудит и право»,
руководитель аудита, по результатам которого
выпущено аудиторское заключение
(ОИНЗ 21706001190)



А. В. Лосев

Аудиторская организация
Общество с ограниченной ответственностью фирма «Аудит и право»
170008, г. Тверь, ул. 15 лет Октября, д. 12
(ОИНЗ 11606056931)

«26» апреля 2023 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

				Коды
	Форма по ОКУД			0710001
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация Общество с ограниченной ответственностью "ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ФИНАНСИНВЕСТ"	по ОКПО	35912335		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7725843265		
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		
Местонахождение (адрес) 115191, Москва г, ул Большая Тульская, д. 2, помещ. VI				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО фирма "Аудит и право"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора				ИНН	6902021754
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора				ОГРН/ ОГРНИП	1026900547057

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	127 178	98 249	84 021
	в том числе:				
	Право пользования активом		2 511	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	5 397
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	797 498	656 239
	Итого по разделу I	1100	127 178	895 747	745 657
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 334 575	15 134	8 009
	в том числе:				
	незавершенное строительство		1 321 632	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	11 438
	Дебиторская задолженность	1230	1 055 564	1 233 095	897 670
	в том числе:				
	договоры долевого участия		857 886	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	167	109	411
	Прочие оборотные активы	1260	-	5	263
	Итого по разделу II	1200	2 390 306	1 248 342	917 791
	БАЛАНС	1600	2 517 484	2 144 089	1 663 448

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	72 766	7 499	(27 430)
	Итого по разделу III	1300	72 776	7 509	(27 420)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	507 585	975 000	747 575
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	2 177	2 688	-
	Итого по разделу IV	1400	509 762	977 688	747 575
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	984 970	59 405	55 077
	Кредиторская задолженность	1520	948 616	1 099 487	888 215
	в том числе: договоры долевого участия		853 054	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	1 360	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 934 946	1 158 892	943 292
	БАЛАНС	1700	2 517 484	2 144 089	1 663 448

Руководитель

(подпись)

Долин Андрей
Вениаминович

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды	
			0710002	
Организация	31	12	2022	
Идентификационный номер налогоплательщика			35912335	
Вид экономической деятельности			7725843265	
Организационно-правовая форма / форма собственности			71.12.2	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность			12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей			384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	116 674	117 598
	Себестоимость продаж	2120	(28 747)	(61 359)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	87 927	56 239
	Коммерческие расходы	2210	(1 047)	-
	Управленческие расходы	2220	(2 026)	(1 786)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	84 854	54 453
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	63	51
	Проценты к уплате	2330	(3 686)	-
	Прочие доходы	2340	5 943	222
	Прочие расходы	2350	(13 394)	(8 165)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	73 780	46 561
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(7 906)	(6 619)
	в том числе:			
	Единый налог УСН		(7 906)	(6 619)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	65 874	39 942

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	65 874	39 942
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Долин Андрей

Вениаминович

(подпись)

(расшифровка подписи)

30.03.22

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
35912335	
7725843265	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ФИНАНСИНВЕСТ"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКOPФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

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 2020 г.	3100	10	-	-	-	(27 430)	(27 420)
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	40 325	40 325
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	39 943	39 943
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	382	382
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(5 396)	(5 396)
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	(5 396)	(5 396)
уменьшение номинальной стоимости	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 2021 г.	3200	10	-	-	-	7 499	7 509
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	65 874	65 874
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	65 874	65 874
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	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(607)	(607)
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	(607)	(607)
уменьшение номинальной стоимости	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 2022 г.	3300	10	-	-	-	72 766	72 776

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(27 420)	39 943	(5 014)	7 509
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(27 420)	39 943	(5 014)	7 509
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(27 430)	39 943	(5 014)	7 499
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(27 430)	39 943	(5 014)	7 499
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	72 776	7 509	(27 419)



**Долин Андрей
Вениаминович**
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

30 марта 2023 г.

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2022 г.

		Коды		
		0710005		
		31	12	2022
		35912335		
		7725843265		
		71.12.2		
		12300	16	
		384		

<p>Организация Общество с ограниченной ответственностью "ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ФИНАНСИНВЕСТ"</p> <p>Идентификационный номер налогоплательщика _____</p> <p>Вид экономической деятельности Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора</p> <p>Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</p> <p>Единица измерения: в тыс. рублей</p>	<p>Дата (число, месяц, год) _____</p> <p>Форма по ОКУД _____</p> <p>по ОКПО _____</p> <p>ИНН _____</p> <p>по ОКВЭД 2 _____</p> <p>по ОКОПФ / ОКФС _____</p> <p>по ОКЕИ _____</p>
---	--

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	702 817	638 134
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	34 879	73 515
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
по договорам долевого участия	4114	667 705	562 870
прочие поступления	4119	233	1 749
Платежи - всего	4120	(1 092 746)	(865 860)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 061 052)	(844 997)
в связи с оплатой труда работников	4122	(13 552)	(12 708)
процентов по долговым обязательствам	4123	(3 657)	(7 102)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(14 485)	(1 053)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(389 929)	(227 726)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 316	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	1 253	-
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	63	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(35 430)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(35 430)	-
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	(34 114)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 019 100	977 823
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 019 100	977 823
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	(595 000)	(750 398)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(595 000)	(750 398)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	424 100	227 425
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	57	(301)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	110	411
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	167	110
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Долин Андрей
Вениаминович

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

**Пояснения к
Бухгалтерскому балансу и
Отчету о финансовых
результатах
за 2022 год**

В данных Пояснениях к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах раскрывается дополнительная информация в соответствии с требованиями разд. VI ПБУ 4/99 и нормами о раскрытии информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других ПБУ, а также представляется иная информация, необходимая для реальной оценки финансового положения Организации, финансовых результатов ее деятельности и движения денежных средств за 2022 год.

Общие сведения об организации

1.1. ООО "ИСК "ФИНАНСИНВЕСТ" (далее по тексту Организация) учреждено в 2014 году.

1. Его учредителем является: Медведков Антон Евгеньевич,
2. ООО "НО-МЕ".

1.2. Уставный капитал Организации составляет: 10 000 (десять тысяч) рублей.

1. распределение долей: распределение долей: Медведков Антон Евгеньевич (7 500 – 75%),
2. ООО "НО-МЕ" (2 500 – 25%).

1.3. Организация зарегистрирована по адресу: 115191, Москва г, Тульская Б ул, дом № 2, помещение VI.

Фактический адрес Организации: 115191, Москва г, Тульская Б ул, дом № 2, помещение VI.

1.4. у Общества отсутствуют обособленные подразделения и филиалы.

1.5. Данные о государственной регистрации Организации, ОГРН 5147746154078,

1.6. Свидетельство о регистрации серия 77 №017063008 выдано 29.09.2014 МИФНС №46 по г.Москве, Свидетельство о постановке на учет серия 77 №017063009 выдано 29.09.2014 ИФНС №25 по г.Москве.

1.7. Основными видами деятельности фирмы являлись: выполнение функций застройщика, продажа готовых квартир и предоставление в аренду имущества.

1.8. Их доля в выручке фирмы за 2022 год составила:

Выполнение функций застройщика – 93 %.

Сдача в аренду имущества и продажа готовых квартир - 7 %

1.9. Средняя численность за 2022 год составила 11 человек.

1.10. Дочерних Организации у Общества нет.

1.11. Органы управления: *единоличный исполнительный орган согласно Уставу – директор Долин Андрей Вениаминович.*

Учетная политика и её изменения

Основа составления

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности Организация руководствовалась нормами, установленными:

- Федеральным законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»,
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н,
- действующими положениями по бухгалтерскому учету,
- Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н,
- Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 г № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» и другими нормативными актами РФ, регуливающими порядок ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в Российской Федерации,
- приказом «Об учетной политике».

Существенные отступления от установленных п. п. 7 и 7.1 ПБУ 1/2008 правил формирования учетной политики и применение альтернативных способов ведения бухгалтерского учета – отсутствовали.

Существенные отступления от норм ПБУ 4/99 при формировании бухгалтерской отчетности отсутствовали.

Факты неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации в отчетном году отсутствовали.

В отчетном году учетная политика изменилась, в том числе в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Критерий существенности информации в бухгалтерской отчетности (ПБУ 4/99) определен в размере 10%.

Учетная политика

Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

В первоначальную стоимость ОС не включается сумма оценочных обязательств на их демонтаж и утилизацию, так как оценить расходы на возникновение обязательств на

демонтаж и утилизацию основных средств при их ликвидации не представляется возможным.

Амортизация основных средств по отдельным группам объектов ОС (34-35 ФСБУ 6/2020) начисляется линейным способом.

Коэффициенты ускоренной амортизации не применялись.

По объектам основных средств, принятым к бухгалтерскому учету амортизация начисляется исходя из сроков полезного использования.

Переоценка основных средств в проверяемом периоде не производилась.

Ремонт основных средств отражается путем включения всей суммы фактических затрат на ремонт в состав расходов текущего периода.

Незавершенное строительство

На счете 08.3 отражаются расходы, связанные со строительством жилых домов (далее МКД). Организация выполняет функции заказчика-застройщика. Также на счете 45.04 отражается себестоимость каждой доли в МКД по договорам долевого участия (далее ДДУ) до момента передачи дольщику по акту приема-передачи. В момент передачи объекта счет 45.04 закрывается в корреспонденции 86.02 (обязательства по ДДУ). В бухгалтерской отчетности они отражаются по строке 1210 «Запасы» и при необходимости выделяются в дополнительную строку.

Материально-производственные запасы, готовая продукция, товары

Оценка материально-производственных запасов при приобретении осуществляется по фактической себестоимости.

При отпуске материально-производственных запасов (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости) в производство и иное выбытии их оценка производится по группе(виду). МПЗ с индивидуальными характеристиками, например, помещения, предназначенные для продажи, оцениваются по фактической себестоимости. МПЗ, отпускаемые в производства, учитываются по средней себестоимости.

Стоимостный лимит признания активов объектами ОС (п. 5 ФСБУ 6/2020): предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев, и в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, но стоимостью не более 100 000 рублей учитываются в составе МПЗ на счете 10 «Материалы» и полностью списываются по мере отпуска их в эксплуатацию в общеустановленном порядке.

Учет готовой продукции осуществляется по фактической себестоимости.

Способ списания в производство и иное выбытие готовой продукции - по себестоимости каждой единицы.

Способ расчета стоимости товаров при отпуске (кроме розницы) - по себестоимости каждой единицы.

Резерв по снижению стоимости МПЗ

Создается в случае, если фактическая стоимость запасов меньше возможной цены реализации МПЗ

Признание дохода

Выручка в виде экономии Застройщика определяется как разница между средствами целевого финансирования, полученных от инвесторов (дольщиков) по объекту и затратами, связанными со строительством данного объекта долевого участия на дату последнего акта приема-передачи от застройщика дольщику. Данная экономия отражается в «Отчете о финансовых результатах» по строке 2110. По данной строке также отражается выручка от реализации услуг, признаваемых обычными видами деятельности (сдача в аренду сетей, договоры купли-продажи квартир и нежилых помещений, не реализованных в период строительства объекта по ДДУ). Организация применяется упрощенную систему налогообложения – не облагается НДС.

Прибыль от обычных видов деятельности определялась как разница между выручкой от реализации услуг и расходами, связанными с оказанием данных услуг.

Порядок признания расходов

Порядок признания коммерческих и управленческих расходов (п. 20 ПБУ 10/99): Организация признает коммерческие и управленческие расходы в составе расходов по обычным видам деятельности.

Организация применяет следующий метод распределения расходов на продажу (при их частичном списании):

- расходы, учтенные на счетах 20 и 26 и имеющие отношение, как к деятельности заказчика-застройщика, так и к текущей деятельности, делятся в пропорции 93:7 и относятся соответственно на счета 08.3 и 90;
- расходы, учтенные на счете 44, относятся к деятельности заказчика-застройщика и аккумулируются на счете 08.3.

Расходы при предоставлении имущества в аренду признаются расходами по обычным видам деятельности.

Порядок списания расходов будущих периодов – пропорционально количеству месяцев предполагаемого использования на соответствующие счета учета расходов.

Порядок определения величины оценочных резервов

Порядок определения величины оценочных обязательств (п. 17 ПБУ 8/2010):

В связи с предстоящей оплатой отпусков работников создается резерв на отчетную дату – 31.12.2022 по дебету тех же счетов учета, на которых организация отражает начисление заработной платы. Если организации не хватило средств начисленного резерва, то начисление отпускных и компенсации за неиспользованный отпуск со взносами в части, превышающей остаток по счету 96, будет отражаться в общем порядке по дебету счетов учета затрат. Норматив отчислений в резерв рассчитывается по итогам прошлого года доля расходов на отпускные и компенсации работникам в общей величине расходов на оплату труда, включая взносы с фонда оплаты труда.

В бухгалтерской отчетности по строке 1540 «Оценочные обязательства» резерв предстоящих отпусков не отражен в связи с несущественностью показателя.

Резерв на гарантийный ремонт не создается.

Порядок определения резервов сомнительных долгов

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Учет ведется с использованием счета 63.

По состоянию на 31.12.2022 сомнительной дебиторской задолженности не выявлено.

Перечень сегментов

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010).

Применение ПБУ 18/02

Организация применяется упрощенную систему налогообложения – освобождена от уплаты налога на прибыль и отражения в бухгалтерском учете данного налога.

Связанные стороны

Основным управленческим персоналом Организации является Директор – Долин Андрей Вениаминович,

Бенефициарным владельцем/владельцами Организации являются: учредитель Медведков Антон Евгеньевич.

Перечень связанных сторон:

ООО «ФинансИнвест» ИНН 5043029356

ООО «УК «СтройТехСервис» ИНН 6950092025

Взаимоотношения со связанными сторонами производились по рыночным ценам.

Вознаграждение бенефициарному владельцу Медведкову А.Е. как работнику за 2022 год составило:

ФОТ 1 065 тыс.руб

Взносы с ФОТ 187 тыс.руб.

Вознаграждение основному управленческому персоналу за 2022 год составило:

ФОТ 4 065 тыс.руб.

Взносы с ФОТ: 685 тыс. руб.

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Исправление ошибок, выявленных в бухгалтерском учете, производилось в соответствии с ПБУ 22/2010.

Иные способы учетной политики

Критерии существенности для отражения событий после отчетной даты - существенным событием после отчетной даты считается событие, в результате которого происходит изменение статьи баланса более чем на 10%.

Иные подходы к формированию бухгалтерской отчетности:

Бухгалтерский баланс (раскрытие существенных показателей):

В связи с переходом на ФСБУ 25/2018 в межотчетный период была сформирована справедливая стоимость права пользования активом (ППА) и отражены обязательства по аренде земельных участков.

В результате данного перехода изменились следующие показатели бухгалтерского баланса:

- строка 1150 «Основные средства» по состоянию на 31.12.2021 был отражен в сумме 95561 тыс. руб., по состоянию на 01.01.2022 отражен в сумме 98249 тыс. руб.
- строка 1450 «Прочие обязательства» по состоянию на 31.12.2021 отражен в сумме 0 тыс. руб., по состоянию на 01.01.2022 отражен в сумме 2688 тыс. руб.

На 31.12.2022 г валюта баланса Организации составляет 2 517 484 тыс. руб.

Структура актива на 31.12.2022 г представляет следующее:

Внеоборотные активы – 127 178 тыс. руб. или 5,05 %;

Оборотные активы – 2 390 306 тыс. руб., или 94,95 %

Структура пассива на 31.12.2022 г представляет следующее:

Капитал и резервы – 72 776 тыс. руб. или 2,89 %;

Долгосрочные обязательства – 509 762 тыс. руб., или 20,25 %

Краткосрочные обязательства – 1 934 946 тыс. руб., или 76,86 %

АКТИВ:

Отражение в бухгалтерском балансе вложений в нематериальные активы:

включается в показатель "Нематериальные активы" и отражается обособленно по одной из строк, расшифровывающих показатель «Нематериальные активы».

Отражение в бухгалтерском балансе основных средств, в том числе права пользования активом (строка 1150):

Наименование показателя	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Выбыло объектов	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	первоначальная стоимость
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2022г.	109 463	(11 214)	41 817	(4 962)	840	(8 766)	146 318	(19 140)
	за 2021г.	88 989	(4 968)	17 928	(142)	6	(6 252)	106 775	(11 214)
В том числе:									
ППА	за 2022г.	2 688	0	1 480	0	0	(1 657)	4 168	(1 657)
	за 2021г.	0	0	0	0	0	0	0	0
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	27 225	-
в том числе:		
Здание Котельная мощностью 10МВт	27 225	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	-	-

Крупных расходов на ремонт ОС в 2022 году не производилось

Отражение в бухгалтерском балансе расходов будущих периодов:

В связи с несущественностью и сроком до 12 месяцев отражаются по строке 1260.

В составе денежных средств и денежных эквивалентов в Бухгалтерском балансе учтены следующие виды активов:

- остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах – 167 тыс.руб.

Отражение в бухгалтерском балансе доходные вложения в материальные ценности

По данной статье на 31.12.2022 г нет объектов для отражения.

Отражение в бухгалтерском балансе финансовых вложений

Долгосрочные финансовые вложения (сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты) - по данной статье на 31.12.2022 г нет объектов для отражения.

Краткосрочные финансовые вложения (сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты) - по данной статье на 31.12.2022 г нет объектов для отражения.

Запасы (строка 1210)

В связи с применением ФСБУ 5/2019, в составе запасов с 2022 года учитываются незавершенные капитальные вложения в объекты строительства (деятельность застройщика) – счета 08.3 (объект в целом); 45.04 (себестоимость каждого помещения объекта). Таким образом, показатель по составу запасов в этой части на начало года отсутствует (до 2021 года включительно учитывался в составе прочих внеоборотных активов – строка 1190)

Запасы формируются на основании оборотов по счетам 08, 10, 41, 43, 45

Наименование показателя	Период	Балансовая стоимость на начало года	*Балансовая стоимость в составе прочих оборотных активов (справочно)	поступления и затраты	выбыло	Балансовая стоимость на конец периода
Запасы - всего	за 2022г.	15 134		1 208 217	686 273	1 334 575
в том числе:						
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2022г.	311		3224	3260	275
Готовая продукция	за 2022г.	6917		25 439	19688	12 668
Товары для перепродажи	за 2022г.	7 906		0	7906	0
Незавершенные капитальные вложения (сч. 08.3)	За 2022г.	-	223 072	1 112 532	39 957	1 295 647
Незавершенные капитальные вложения (сч. 45.04)	За 2022г.	-	574 426	65 163	613 603	25 985

Резерв по снижению стоимости МПЗ на 31.12.2022 года не формировался, так как отсутствуют признаки обесценения.

Дебиторская задолженность (строка 1230)

Наименование показателя	Стоимостное выражение на 31.12.21 г. (тыс. руб.)	Изменение (тыс.руб)	Стоимостное выражение на 31.12.22г. (тыс. руб.)
расчеты с поставщиками и подрядчиками	206 168	-34 390	171 778
расчеты с покупателями и заказчиками	12 473	9 725	22 198
расчеты по налогам и сборам	69	-69	0
расчеты по социальному страхованию и обеспечению	452	-386	66
расчеты с персоналом по прочим операциям	50	-8	42
расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	3532	63	3595
расчеты с прочими дебиторами и кредиторами (ДДУ)	1 010 352	-152 466	857 886
ИТОГО строка 1230			1 055 564

ПАССИВ:

Стоимостное выражение раздела «Капитал и резервы» состоит из величины уставного капитала (строка 1310) 10 тыс. руб. и величины нераспределенной прибыли (строка 1370) 72 766 тыс. руб.

Долгосрочные обязательства:

Заемные средства (строка 1410):

Долгосрочные заемные средства Организации (сроком погашения более 12-ти месяцев после отчетной даты) на конец 2022 года составили 507 585 тыс. руб.

В бухгалтерской отчетности отражена задолженность в сумме фактически денежных средств, полученных по договору займа (кредитному договору) и не погашенных на 31.12.2022 г.

Кредитор	Сумма задолженности, тыс. руб.	Срок погашения
АО «ОТП Банк» 2022.06.29 Кредит.согл-е №15-01-01/2022/22 (п.3, эт.1)	485 915	30.12.2024
АО «ОТП Банк» 2022.06.29 Кредит.согл-е № 15-01-01/2022/26 (корп.1,3)	21 670	30.06.2025

Краткосрочные обязательства:

Заемные средства (строка 1510):

Краткосрочные заемные средства Организации (сроком погашения менее 12-ти месяцев после отчетной даты) на конец 2022 года составили 984 970 тыс. руб.

В бухгалтерской отчетности отражена задолженность в сумме фактически денежных средств, полученных по договору займа (кредитному договору) и не погашенных на 31.12.2022 г.

Кредитор	Сумма задолженности, тыс. руб.	Срок погашения
ООО «ФинансИнвест»	63 091	31.12.2023
АО «ОТП Банк» 2021.10.25 Кредит.согл-е 15-01- 01/2021/155 (корп.2)	921 879	30.12.2023

Кредиторская задолженность (строка 1520)

Наименование показателя	Стоимостное выражение на 31.12.21г. (тыс. руб.)	Изменение (тыс. руб)	Стоимостное выражение на 31.12.22г. (тыс. руб.)
расчеты с поставщиками и подрядчиками	24 116	7 187	31 303
расчеты с покупателями и заказчиками	1970	0	1970
расчеты по налогам и сборам	6 556	- 451	6 105
расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	55 043	1 141	56 184
расчеты с прочими дебиторами и кредиторами (ДДУ)	1 011 802	259 105	853 054
ИТОГО строка 1520			948 616

Доходы будущих периодов

По состоянию на 31.12.2022 г доходы будущих периодов отсутствуют.

Отчет о финансовых результатах

Способ отражения в отчетности прочих доходов и расходов - развернуто (п. 21.2 ПБУ 10/99, п. 18.2 ПБУ 9/99)

Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Доходы по обычным видам деятельности, тыс. руб.	
Аренда котельной (сетей)	4 098
ДКП Марии Смирновой д.1 (корп.5.1)	34 753
Экономия застройщика по п.5.1	77 823
ИТОГО	116 674

Расходы по обычным видам деятельности, тыс. руб.	
Аренда котельной (сетей)	6 989
Госпошлины по регистрации договоров аренды и ОНЗ	264
ДКП Марии Смирновой д.1 (корп.5.1)	19 687
Расходы по введенным объектам, не формирующие экономию	1 158
Технадзор	648
ИТОГО	28 747

Прибыль (Убыток) от осуществления обычных видов деятельности составила 87 927 тыс. руб.

Коммерческие расходы составили 1 047 тыс. руб
Управленческие расходы составили 2 026 тыс. руб.

Прочие доходы и расходы

Прочие доходы составили, тыс. руб.

Прибыль (убыток) прошлых лет (2021г.)	23
Проценты к получению (уплате)	63
Прочие внереализационные доходы (расходы)	1 253
Прочие внереализационные доходы (расходы)	4 500
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности НУП	167
ИТОГО	6 006

Прочие расходы составили, тыс. руб.

Прибыль (убыток) прошлых лет (2020г.)	35
Процентный расход (дисконтирование ППА)	22
Проценты к получению (уплате)	3 686
Прочие внереализационные доходы (расходы)	11 416
Прочие доходы\расходы НУП	669
Расходы на услуги банков	97

Расходы НУП	1 060
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности НУП	24
Судебные расходы (госпошлина, представительство)	70
ИТОГО	17 080

Прибыль

По итогам 2022 года Организация получила бухгалтерскую прибыль (убыток) в размере 73 780 тыс. руб.

Сопутствующая информация

Дополнительная информация, сопутствующая бухгалтерской отчетности – отсутствовала.

Информация об участии в совместной деятельности

Организация в 2022 году не участвовала в совместной деятельности.

Государственная помощь

Организация в течение 2022 года не получала государственную помощь.

Информация по отчетным сегментам

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010).

Информация по прекращаемой деятельности

Раскрытие в отчетности информацию о прекращаемых операциях (п. 27 ПБУ 4/99):

Организацией не принималось решения о прекращении деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02).

Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

Организация не является учредителем доверительного управления, доверительным управляющим.

Движение денежных средств

Состав денежных средств и денежных эквивалентов (п. 22 ПБУ 23/2011) (отчет о Движении денежных средств).

Долевое строительство

Определение экономии (выручки застройщика) от сдачи объектов ДДУ определяется на момент передачи последнего объекта дольщику по акту приема-передачи, но не позднее последнего месяца года, указанного в договорах долевого участия в составе срока передачи дольщикам объекта долевого строительства (декабрь 2022).

Чрезвычайные факты

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2022 году отсутствовали.

Допущение непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность Организации подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Введенные со стороны Евросоюза экономические санкции не оказали существенного влияния на непрерывность деятельности Общества.

Руководство предполагает, что Организация будет способна продолжать свою деятельность в будущем, и не имеет неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности.

Информация о событиях после отчетной даты

Раскрытие информации о событиях после отчетной даты в полной осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н.

Введение санкций оказывает негативное влияние на экономику страны в целом и на данный момент не позволяет определить степень воздействия на будущую деятельность Общества.

В отчетном периоде и в настоящий момент Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность, не проводит валютные операции. В то же время повышение ключевой ставки или ставки Моспрайм может снизить для Общества доступность кредитных ресурсов.

Данные обстоятельства, по мнению руководства Организации, относятся к некорректирующим событиям после отчетной даты, количественное влияние которых, невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

Общество своевременно оценивает влияние вышеперечисленных факторов и предпринимает действия для стабилизации и продолжения непрерывной деятельности.

Общество считает, что введение санкций не окажут существенного влияния на бизнес и на непрерывность деятельности.

Руководство уверено, что Организация будет способна продолжать свою деятельность в будущем, и не имеет неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности.

После отчетного периода не произошло никаких иных существенных событий после отчетной даты, требующих внесения корректировок или раскрытия в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету

«События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н

30.03.2023

Директор



Долин А.В.