

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам  
Общества с ограниченной ответственностью  
«ИнвестРеал»

### Мнение

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

бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года,  
отчета о финансовых результатах за 2018 год,  
приложений к бухгалтерской отчетности:

отчета об изменениях капитала за 2018 год,  
отчета о движении денежных средств за 2018 год,  
пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год,  
(далее – Отчетность).

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «ИнвестРеал» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным

стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ответственность руководства Организации за годовую бухгалтерскую отчетность**

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

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

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

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

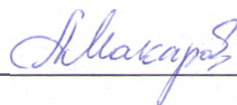
д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы



было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с участниками Организации, которые наделены полномочиями лиц, отвечающих за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

  
Макарова А.А.

**Аудиторская организация:**

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

Основной государственный регистрационный номер: 1033700052836

Место нахождения: *Ивановская область, город Иваново, улица Велижская, дом 8*

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

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

Генеральный директор



Цупко Е.В.



Дата аудиторского заключения: 19 марта 2019 года

**Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2018 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Инвестреал"	по ОКПО	37333506
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3702678032
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД	71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	65 16
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес) 153003, Ивановская обл, г.Иваново, ул.Карла Маркса, д.14		

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2018 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2017 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2016 г. <sup>5</sup>
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	308 358	166 229	354 302
	в том числе:				
	Приобретение земельных участков	1151	-	-	-
	Основные средства в организации	1152	197	355	317
	Строительство объектов основных средств	1153	298 319	165 874	353 985
	Оборудование к установке	1154	9 842	-	-
	Долевые вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>308 358</b>	<b>166 229</b>	<b>354 302</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	8 807	13 329	32 397
	в том числе:				
	Материалы	1211	798	3 878	27
	Товары	1212	-	-	-
	Основное производство	1213	-	-	-
	готовая продукция и товары для перепродажи	1214	8 009	9 451	32 370
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	19 069	20 009	15 850
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	4 971	3 287	2 273
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1232	18	1 027	-
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1233	13 766	15 165	13 087
	Расчеты по оплате страховых взносов и обязательных платежей	1234	14	68	320
	Расчеты с прочими по прочим операциям	1235	300	462	170
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Депозитные счета	1241	-	-	-
	Депозитные счета в банках	1242	-	-	-

Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15 373	6 641	21 398
в том числе:				
Касса организации	1251	37	5	1
Расчетные счета	1252	15 336	6 636	952
Валютные счета	1253	-	-	20 445
Прочие оборотные активы	1260	1 567	913	727
в том числе:				
Расходы будущих периодов	1261	1 567	913	727
Итого по разделу II	1200	44 816	40 892	70 372
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>353 174</b>	<b>207 121</b>	<b>424 674</b>



Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2018 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2017 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2016 г. <sup>5</sup>
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ<sup>6</sup></b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( - ) <sup>7</sup>	( - )	( - )
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	37 327	43 220	(8 484)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>37 337</b>	<b>43 230</b>	<b>(8 474)</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	1411	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	1	10 045	3 675
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	1511	1	10 045	3 675
	Кредиторская задолженность	1520	42 209	53 982	46 100
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	30 905	45 080	39 168
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1522	5 390	1 695	6 915
	Расчеты по налогам и сборам	1523	11	7 207	17
	прочие кредиторы	1524	5 903	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	273 627	99 864	365 24
	в том числе:				
	Целевое финансирование	1531	273 627	99 864	365 24
	Оценочные обязательства	1540	-	-	18 133
	в том числе:				
	Резервы предстоящих расходов	1541	-	-	18 133
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>315 837</b>	<b>163 891</b>	<b>433 14</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>353 174</b>	<b>207 121</b>	<b>424 67</b>

Руководитель

Рукавичникова Ю.Э.

(расшифровка подписи)

15 " марта 2019 г.

## Примечания

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

**Отчет о финансовых результатах**  
за 2018 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Инвестреал"	Форма по ОКУД	Коды			
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	0710002	15	3	2019
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН	37333506			
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность	по ОКВЭД	3702678032			
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКЕИ	71.12.2	65	16	384

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 20 18 г. <sup>3</sup>	За 20 17 г. <sup>4</sup>
	Выручка <sup>5</sup>	2110	856	33 046
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой налогообложения	2111	-	-
	Себестоимость продаж	2120	( 1 442 )	( 26 195 )
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой налогообложения	2121	( - )	( - )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(586)	6 851
	Коммерческие расходы	2210	( - )	( - )
	Управленческие расходы	2220	( 4 674 )	( 8 170 )
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой налогообложения	2221	( - )	( - )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(5 260)	(1 319)
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой налогообложения	2201	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	59	135
	в том числе:			
	Проценты к получению	2321	-	-
	Проценты к уплате	2330	( - )	( - )
	Прочие доходы	2340	189	63 661
	в том числе:			
	Курсовые разницы	2341	-	27
	Штрафы, пени, неустойки к получению	2342	-	28
	Прочие внереализационные доходы	2343	189	63 606
	Прочие расходы	2350	( 801 )	( 3 235 )
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	2351	( 280 )	( 151 )
	Убыток прошлых лет	2352	( - )	( - )
	Прочие внереализационные расходы	2353	( 521 )	( 608 )
	Курсовые разницы	2354	( - )	( 2 476 )
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(5 813)	59 242
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой налогообложения	2301	-	-
	Текущий налог на прибыль	2410	( - )	( - )
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	(80)	(7 538)
	в том числе:			



Налоги, уплачиваемые организациями применяющими специальные налоговые режимы	2461	(58)	(7 502)
Причитающиеся налоговые санкции	2462	(22)	(36)
Чистая прибыль (убыток)	2400	(5 893)	51 704

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 20 18 г. <sup>3</sup>	За 20 17 г. <sup>4</sup>
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода <sup>6</sup>	2500	(5 893)	51 704
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  Рукавичникова Ю.Э.

(подпись) (расшифровка подписи)

15 " марта 2019 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-К от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться в отчете о прибылях и убытках общей суммой с раскрытием в пояснениях к отчету о прибылях и убытках, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

**Отчет об изменениях капитала**  
за 2018 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Инвестреал"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с

ограниченной ответственностью/Частная собственность

Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД	0710003		
Дата (число, месяц, год)	15	3	2019
по ОКПО	37333506		
ИНН	3702678032		
по ОКВЭД	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	65		16
по ОКЕИ	384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 20 16 г. <sup>1</sup>	3100	10	( - )	-	-	(8 484)	(8 474)
За 2017 г. <sup>2</sup>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	51 704	51 704
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	51 704	51 704
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-



Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
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	( - )	( - )
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 20 17 г. <sup>2</sup>	3200	10	( - )	-	-	43 220	43 230
За 2018 г. <sup>3</sup>							
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	( - )	-	( - )	( - )	5 893	( 5 893 )
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	5 893	( 5 893 )
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 20 18 г. <sup>3</sup>	3300	10	( - )	-	-	37 327	37 337

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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 20 <u>16</u> г. <sup>1</sup>	Изменения капитала за 20 <u>17</u> г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 20 <u>17</u> г. <sup>2</sup>
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					
(по статьям)					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

Наименование показателя

Чистые активы

Руководитель

(подпись)

Рукавичникова Ю.Э.

(расшифровка подписи)

" 15 " марта 2019 г.

Примечания

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





**3. Чистые активы**

Код НИ/ стат	На 31 декабря 20 <u>18</u> г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 20 <u>17</u> г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 20 <u>16</u> г. <sup>1</sup>
3600	37 337	43 230	356 766

**Отчет о движении денежных средств**  
за 2018 г.

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Инвестреал"</u>	по ОКПО	0710004
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	15   3   2019
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД	37333506
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКЕИ	65   16
		384

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 20 18 г. <sup>1</sup>	За 20 17 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	188 961	131 331
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	915	24 289
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	188 046	107 042
Платежи - всего	4120	( 186 299 )	( 152 458 )
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 166 166 )	( 128 022 )
в связи с оплатой труда работников	4122	( 1 408 )	( 805 )
процентов по долговым обязательствам	4123	( - )	( - )
налога на прибыль организаций	4124	( - )	( - )
Размещение денежных средств на депозитах	4125	( - )	( - )
прочие платежи	4129	( 18 725 )	( 23 631 )
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	2 662	(21 127)

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 20 <u>18</u> г. <sup>1</sup>	За 20 <u>17</u> г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	162	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	162	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	( - )	( - )
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	( - )	( - )
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	( - )	( - )
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	( - )	( - )
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	( - )	( - )
прочие платежи	4229	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	162	-
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	20 370	16 581
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	20 311	16 581
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	59	-



Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 20 <u>18</u> г. <sup>1</sup>	За 20 <u>17</u> г. <sup>2</sup>
Платежи - всего	4320	( 14 462 )	( 10 211 )
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	( 14 462 )	( 10 211 )
прочие платежи	4329	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 908	6 370
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	8 732	(14 757)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	6 641	21 398
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	15 373	6 641
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

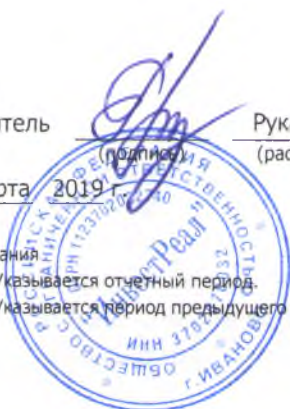
Рукавичникова Ю.Э.

(расшифровка подписи)

15 " марта 2019 г.

Примечания

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



# ООО «ИНВЕСТРЕАЛ»

## Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2018 год

### I. Общие сведения об организации

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТРЕАЛ»

Юридический адрес: 153002, г. Иваново ул. Карла Маркса, д.14

Фактический адрес: 153002, г. Иваново ул. Карла Маркса, д.14

Дата государственной регистрации 25.07.2012г.

Основной государственный регистрационный номер: 1123702022740

Уставный капитал общества составляет 10 000,00 рублей.

Основным видом деятельности общества является: **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

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

Среднесписочная численность работников за отчетный период - 7 человек.

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

Предприятие осуществляет строительство объектов за счет средств целевого финансирования на основании Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Единоличным исполнительным органом общества является директор: Рукавичникова Юлия Эдвардовна

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

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

Бухгалтерская отчетность Общества за 2018 г. сформирована исходя из действующих в России правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2018 г. не имелось.

#### 2. Основные элементы учетной политики общества.

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

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

2.3. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением правительства РФ от 01.01.2002 г. №1.

2.4. Начисление амортизации ведется линейным способом.

2.5. Ежегодная переоценка основных средств не производится.

2.6. Оценка материалов и товаров при их выбытии производится по средней себестоимости.

2.7. Учет готовой продукции производится по фактической производственной себестоимости.

2.8. Организация создает резервы по сомнительным долгам, а также резерв предстоящих расходов и платежей, в соответствии с утвержденной методикой. Резерв по сомнительной

дебиторской задолженности, резерв предстоящей оплаты отпусков создается на 31 декабря отчетного года.

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

2.10. Расходы на строительство объектов за счет средств целевого финансирования учитываются на отдельных субсчетах сч.08 «Вложения во внеоборотные активы».

2.11. Учет средств целевого финансирования на строительство многоквартирных жилых домов ведется на сч.86 «Целевое финансирование». В момент государственной регистрации договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома (инвестиционного договора) выполняется бухгалтерская проводка: Дебет сч. 76 Кредит сч. 86 – на величину стоимости объекта долевого строительства, установленную договором долевого участия в строительстве. В момент передачи участнику долевого строительства (инвестору) объекта, завершено строительство, выполняется бухгалтерская проводка: Дебет сч. 86 Кредит сч. 08.

2.12. Финансовый результат от осуществления деятельности застройщика, привлекающего средства целевого финансирования для строительства объектов, определяется по завершении строительства каждого самостоятельного объекта строительства (жилого дома, секции жилого дома и т.п.).

2.13. Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации о доходах и расходах по операционным сегментам производится в случае, если удельный вес отдельного сегмента превышает 5% от итоговой величины выручки и расходов, соответствующих выручке.

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

### 3. Изменения в учетной политике на 2018 год

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

### 4. Режим налогообложения, применяемый Обществом в 2018 г.

В отчетном периоде Общество применяло упрощенную систему налогообложения и являлось налогоплательщиком следующих налогов:

- земельный налог,
- единого налога, уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения

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

### 5. Организация внутреннего контроля на предприятии.

Система внутреннего контроля ООО «ИНВЕСТРЕАЛ» включает:

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

## III. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами по состоянию на 31.12.2018 г. являются:

Участники Общества	Либер В.Э. Рукавичникова Ю.Э.
Директор Общества	Рукавичникова Ю.Э.

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

№ п/п	Вид сделки	Наименование участника сделки
1	Получение займов от участника Общества и возврат займов	Либер В.Э. Рукавичникова Ю.Э.



#### IV. Раскрытие информации об имуществе и финансовых обязательствах

##### ООО «ИнвестРеал»

##### Динамика активов ООО «ИнвестРеал» за 2018 год

Наименование статьи баланса	Значение показателей, тыс. руб.		Изменение значений показателей относительно начала отчетного периода	
	01.01.2018	31.12.2018	Тыс. руб.	%
<b>Внеоборотные активы</b>				
Основные средства	166229	308358	142129	85,50
<b>Оборотные активы</b>				
Запасы	13329	8807	-4522	-33,93
Дебиторская задолженность	20009	19069	-940	-4,70
Денежные средства и денежные эквиваленты	6641	15373	8732	131,49
Прочие оборотные активы	913	1567	654	71,63
<b>Итого актив баланса</b>	<b>207121</b>	<b>353174</b>	<b>146053</b>	<b>70,52</b>

В состав основных средств входят: Блок-контейнер ДВП 3.2 мм (6\*2.4\*2.5) с тамбуром, Офисная мебель, Моноблок HP Envy 24-p250ur All-in-One, ПЭВМ ASUS Zen AiO ZN2411CGK<90PT01V1-M0180>i57200U, а также затраты в сумме 308 161 тыс.руб., связанные со строительством объекта, осуществляемого на основании договоров долевого участия в строительстве жилых домов.

В составе запасов отражены:

- расходы застройщика в сумме 798 тыс. руб., относящиеся к незавершенному строительству объектов, осуществляемых на основании договоров долевого участия в строительстве жилых домов. Уменьшение запасов связано с тем, что часть материалов были использованы при строительстве объекта, осуществляемого на основании договоров долевого участия в строительстве жилых домов;

- нереализованные объекты строительства (нежилые помещения).

Уменьшение дебиторской задолженности вызвано зачетом авансов с поставщиками, а также погашением задолженности со стороны участников долевого строительства и прочих дебиторов.

В связи с отсутствием сомнительной дебиторской задолженности, резерв сомнительных долгов на 31.12.2018 г. не создан.

##### Динамика пассивов ООО «ИнвестРеал» за 2018 год

Наименование статьи баланса	Значение показателей, тыс. руб.		Изменение значений показателей относительно начала отчетного периода	
	01.01.2018	31.12.2018	Тыс. руб.	%
<b>Капитал и резервы</b>				
Уставный капитал	10	10	0	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	43220	37327	-5893	-13,63
<b>Краткосрочные обязательства</b>				
Заемные средства	10045	1	-10 044	-99,99
Кредиторская задолженность	53982	42209	-11 773	-21,81
Доходы будущих периодов	99864	273627	173 763	174,0
<b>Итого пассив баланса</b>	<b>207 121</b>	<b>353 174</b>	<b>146 053</b>	<b>70,52</b>

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

В состав заемных средств входят:

- остаток по займам, предоставленных физическими лицами – 1,0 тыс.руб..

Снижение кредиторской задолженности связано с погашением подрядчикам задолженности за выполненные работы.

В связи с незначительностью величины предстоящих отпусков работников, на 31.12.2018 г. данный резерв не создан.

**V. Финансовые результаты  
финансово-хозяйственной деятельности ООО «ИНВЕСТРЕАЛ»**

Таблица 1

**Объем продаж за 2018 год по видам деятельности**

<i>Вид деятельности</i>	<i>Выручка от осуществления деятельности (без НДС), тыс.руб.</i>
Услуги заказчика застройщика	102
Реализация готовой недвижимости	754
<b>Итого</b>	<b>856</b>

Таблица 2

**Состав прочих доходов и расходов за 2018 год**

<i>Показатель</i>	<i>Значение показателя, тыс.руб.</i>
<b>Прочие доходы</b>	
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества (реализации излишков строительных материалов)	38
Стоимость материалов полученных при демонтаже	151
<b>Итого прочие доходы</b>	<b>189</b>
<b>Прочие расходы</b>	
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	280
Отчисления в компенсационный фонд долевого строительства	100
Прочие расходы	2
Госпошлина	381
Себестоимость реализованного прочего имущества (излишков строительных материалов)	38
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>801</b>

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

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

**VI. Выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей**

В 2018 г. Общество «ИНВЕСТРЕАЛ» не выступало в качестве поручителя по сделкам, заключенным третьими лицами, не предоставляло имущество в обеспечение сделок.

**VII. Сведения о государственной помощи**

В отчетном периоде Общество не получало государственную помощь.

**VIII. Условные факты хозяйственной деятельности**

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

**IX. Информация о совершенных Обществом крупных сделках и (или) сделках с заинтересованностью**

В отчетном периоде крупные сделки и сделки с заинтересованностью не совершались.

**X. События после отчетной даты**

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, в период между отчетной датой и датой

подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

### **XI. Информация по прекращаемой деятельности**

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

Директор

Главный бухгалтер

15 марта 2019 г.



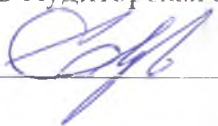
Рукавичникова Ю.Э.

Егорова М.А.

В аудиторском заключении пронумеровано  
и прошнуровано

двадцать два листа

Генеральный директор  
ООО Аудиторская фирма «Эксперт»



Цунко Е.

