

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.**

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТРЕАЛ"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	0710001
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		ИНН	3702678032
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность		по ОКВЭД 2	71.12.2
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
Местонахождение (адрес) 153003, Ивановская обл, г.Иваново, ул.Карла Маркса, д.14		по ОКЕИ	384

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии)
индивидуального аудитора ООО Аудиторская фирма "Эксперт"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	3731030623
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1033700052836

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 20 22 г. ³	На 31 декабря 20 21 г. ⁴	На 31 декабря 20 20 г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	6	26	175 997
	в том числе:				
	Основные средства в организации	1151	6	26	47
	Строительство объектов основных средств	1152	-	-	175 901
	Оборудование к установке	1153	-	-	49
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	6	26	175 997
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	134 274	237 191	99 971
	в том числе:				
	Материалы	1211	10 766	100	97
	Готовая продукция и товары для перепродажи	1212	-	19 697	99 874
	Земельные участки для строительства	1213	49 022	34 280	-
	Незавершенное строительство	1214	74 486	183 065	-
	Оборудование к установке	1215	-	49	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	186 069	116 883	66 000
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками	1231	6 323	1 563	413
	Расчеты с покупателями	1232	-	3	428
	Расчеты с бюджетом	1233	157	58	63
	Прочие дебиторы и кредиторы	1234	178 382	114 259	65 096

Расчеты с персоналом	1235	1 207	1 000	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	4 800	2 350	7 000
в том числе:				
Депозитные счета	1241	4 800	850	7 000
Депозитные счета (в валюте)	1242	-	-	-
Займы выданные	1243	-	1 500	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	113	37	1 090
в том числе:				
Касса организации	1251	-	1	31
Расчетные счета	1252	113	36	1 059
Прочие оборотные активы	1260	41	35	72
в том числе:				
Расходы будущих периодов	1261	41	35	72
Итого по разделу II	1200	325 297	356 496	174 133
БАЛАНС	1600	325 303	356 522	350 130

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 20 22 г. ³	На 31 декабря 20 21 г. ⁴	На 31 декабря 20 20 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	201 420	108 127	59 750
	Итого по разделу III	1300	201 430	108 137	59 760
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	1411	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	30 458	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	1511	30 458	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	2 139	78	19 436
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками	1521	2 090	78	15 223
	Расчеты с покупателями	1522	-	-	3 897
	Расчеты с бюджетом	1523	48	-	244
	Прочие дебиторы и кредиторы	1524	1	-	72
	Доходы будущих периодов	1530	91 276	248 307	259 907
	в том числе:				
	Целевое финансирование	1531	91 276	248 307	259 907
	Оценочные обязательства	1540	-	-	11 027
	в том числе:				
	Резервы предстоящих расходов	1541	-	-	11 027
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	123 873	248 385	290 370
	БАЛАНС	1700	325 303	356 522	350 130

Руководитель

(подпись)

Ружавичникова Ю.Э.

Фрашировка-подпись

Специализированный застройщик

"ИнвестРеал"

ИНН 3702678032

" 23 " марта 2023 г.

Примечание

- 1 Указывается номер соответствующего пояснения.
- 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-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК 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 указанный 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", "Целевой 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).

Отчет о финансовых результатах
за 2022 г.

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТРЕАЛ"	Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год)	Коды 0710002 37333506
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3702678032
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: тыс. руб.	по ОКЕИ	384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 20 <u>22</u> г. ³	За 20 <u>21</u> г. ⁴
	Выручка ⁵	2110	39 581	144 236
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой налогообложения	2111	-	-
	Себестоимость продаж	2120	(19 697)	(90 055)
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой налогообложения	2121	(-)	(-)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	19 884	54 181
	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
	Управленческие расходы	2220	(3 907)	(4 472)
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой налогообложения	2221	(-)	(-)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	15 977	49 709
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	416	1 068
	в том числе:			
	Проценты к получению	2321	416	1 068
	Проценты к уплате	2330	(-)	(-)
	Прочие доходы	2340	82 326	929
	в том числе:			
	Экономия застройщика	2341	82 284	-
	Штрафы, пени, неустойки к получению	2342	-	26
	Прочие внереализационные доходы	2343	12	903
	Реализация неиспользованных материалов		30	-
	Прочие расходы	2350	(508)	(953)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	2351	(130)	(83)
	Прочие внереализационные расходы	2352	(148)	(870)
	Госпошлины		(199)	(-)
	Себестоимость реализованных материалов		(31)	(-)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	98 211	50 753
	Налог на прибыль ⁷	2410	-	-
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(-)	(-)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(4 918)	(2 376)
	в том числе:			
	Налоги, уплачиваемые организациями применяющими специальные налоговые режимы	2461	(4 918)	(2 376)
	Причитающиеся налоговые санкции	2462	-	-

Чистая прибыль (убыток)	2400	93 293	48 377
-------------------------	------	--------	--------

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 20 <u>22</u> г. ³	За 20 <u>21</u> г. ⁴
	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 ⁷	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500	93 293	48 377
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Рукавичникова Ю.Э.

(подпись) (расшифровка подписи)

" 23 " марта 2023 г.

Примечание

- 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-ПК 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, Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода".
- 7 Отражается расход (доход) по налогу на прибыль.



Приложение № 2
к Приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н
(в ред. Приказа Минфина России
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,
от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

Отчет об изменениях капитала

за 2022 г.

Коды	0710004
	37333506
	3702678032
	71.12.2
	12300
	16
	384

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

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "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.

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 2020 г. ¹	3100	10	(- -)	-	-	59 750	59 760
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	48 377	48 377
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	48 377	48 377
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 реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	x	-	x
	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 2021 г. ²	3200	10	(-)	(-)	-	108 127	108 137
За 2022 г. ³							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	93 293	93 293
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	93 293	93 293
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	(-)	(-)
переоценка имущества	3322	x	x	(-)	x	(-)	(-)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	(-)	x	(-)	(-)
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	(-)	-	(-)	x	(-)	(-)
уменьшение количества акций	3325	(-)	-	(-)	x	(-)	(-)
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	(-)	(-)
дивиденды	3327	x	x	x	x	(-)	(-)
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	(-)	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	(-)	x
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. ³	3300	10	(-)	(-)	-	201 420	201 430

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

Наименование показателя	Код НИ/стат	На 31 декабря 2020 г. ¹	Изменения капитала за 2021 г. ²		На 31 декабря 2021 г. ²
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
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	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИИ/ стат	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ²	На 31 декабря 2020 г. ¹
Чистые активы	3600	201 430	108 137	59 760

Руководитель  (подпись)  Рукавичникова Ю.Э.
 Специальный представитель
 застрахователя
 «ИнвестРеал»
 ИНН 370201892

" 23 " марта 2023 г.

Примечания

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

Отчет о движении денежных средств
за 2022 г.

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТРЕАЛ"	по ОКПО	37333506
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3702678032
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: тыс. руб.	по ОКЕИ	384
Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	0710005

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 20 22 г. ¹	За 20 21 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	126 997	255 029
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	39 614	142 413
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	87 383	112 616
Платежи - всего	4120	(155 927)	(255 649)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(85 388)	(82 804)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 129)	(1 714)
процентов по долговым обязательствам	4123	(-)	(-)
налога на прибыль организаций	4124	(-)	(-)
Размещение денежных средств на депозитах	4125	(-)	(850)
прочие платежи	4129	(68 410)	(170 281)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(28 930)	(620)

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 20 <u>22</u> г. ¹	За 20 <u>21</u> г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 500	1 500
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	1 500	1 500
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(-)	(3 000)
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	(-)	(3 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(-)	(-)
прочие платежи	4229	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 500	(1 500)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	45 218	11 621
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	44 368	10 554
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	850	1 067

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 20 <u>22</u> г. ¹	За 20 <u>21</u> г. ²
Платежи - всего	4320	(17 712)	(10 554)
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	(12 912)	(10 554)
Перечислено на депозит	4324	(4 800)	(-)
прочие платежи	4329	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	27 506	1 067
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	76	(1 053)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	37	1 090
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	113	37
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Рукавичникова Ю.Э.

(расшифровка подписи)

" 23 " марта 2023 г.

Примечания

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

