

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Участникам Общества с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТ-СТРОЙ»

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТ-СТРОЙ» (ОГРН 1135029000182), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

## **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## **Прочие сведения**

Аудит годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТ-СТРОЙ» за 2020 год проводился другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении указанной бухгалтерской отчетности. Нами были выполнены надлежащие аудиторские процедуры в отношении остатков по счетам бухгалтерского учета на начало текущего периода, в результате которых произведены корректировки показателей, изложенные в п.10.3.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год.

## **Ответственность руководства 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.

## **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 лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

#### Аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит Карина»,  
ОГРН 1027739285540,  
105523, г. Москва, ул. 15-я Парковая, д.40, к.5, кв.8,  
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),  
ОРНЗ 12006270246.

Руководитель аудиторской организации,  
Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

Червонная Каринэ Георгиевна  
ОРНЗ 22006266851

28 марта 2022г.



# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

	Форма по ОКУД	<b>0710001</b>			
	Дата (число, месяц, год)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">31</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">12</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">2021</td> </tr> </table>	31	12	2021
31	12	2021			
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТ-СТРОЙ"</b>	по ОКПО	<b>23350406</b>			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>5029169930</b>			
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>			
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"><b>12300</b></td> <td style="width: 50%; text-align: center;"><b>16</b></td> </tr> </table>	<b>12300</b>	<b>16</b>	
<b>12300</b>	<b>16</b>				
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>			
Местонахождение (адрес) <b>141006, Московская обл, Мытищи городской округ, Мытищи г, Олимпийский пр-кт, стр. 13А, пом. 15</b>					

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**Общество с ограниченной ответственностью "Аудит Карина"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7733092686</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1027739285540</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	226	276	119 609
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	306 550	306 750	306 750
	Отложенные налоговые активы	1180	1 343	624	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>308 119</b>	<b>307 650</b>	<b>426 359</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4	Запасы	1210	3 385 757	3 429 638	4 414 315
	в том числе:				
4	Незавершенное строительство	12101	3 165 344	2 993 852	4 171 796
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	529 380
5	Дебиторская задолженность	1230	284 283	289 031	114 226
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 376 633	999 643	1 273 814
10.3	Прочие оборотные активы	1260	48 450	67 475	773 788
	в том числе:				
10.3	Задолженность по расчетам с дольщиками	12601	48 450	67 313	773 788

4

	Итого по разделу II	1200	5 095 123	4 785 787	7 105 523
	<b>БАЛАНС</b>	1600	5 403 242	5 093 437	7 531 882

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	400 165	400 165	400 165
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	771 216	439 840	277 403
	Итого по разделу III	1300	1 171 381	840 005	677 568
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5	Заемные средства	1410	2 039 613	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
10.3	Прочие обязательства	1450	1 909 185	1 433 860	6 346 817
	в том числе:				
10.3	Целевое финансирование по договорам долевого участия	1451	1 909 185	1 433 860	6 346 817
	Итого по разделу IV	1400	3 948 798	1 433 860	6 346 817
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5	Заемные средства	1510	28 791	-	-
5	Кредиторская задолженность	1520	67 576	440 813	505 543
10.3	Доходы будущих периодов	1530	180 859	2 376 805	-
	в том числе:				
10.3	Целевое финансирование по договорам долевого участия	15301	180 859	2 376 805	-
7	Оценочные обязательства	1540	5 837	1 954	1 954
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	283 063	2 819 572	507 497
	<b>БАЛАНС</b>	1700	5 403 242	5 093 437	7 531 882



Руководитель

(подпись)

Чибухчян Альберт  
Альбертович

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью  
**"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТ-СТРОЙ"**

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)		
Форма по ОКУД		
0710002		
31	12	2021
по ОКПО		
23350406		
ИНН		
5029169930		
по ОКВЭД 2		
71.12.2		
12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
по ОКЕИ		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	917 424	1 059 807
6	Себестоимость продаж	2120	(253 887)	(233 142)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	663 537	826 665
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(93 127)	(138 046)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	570 410	688 619
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	28 990	38 422
	Проценты к уплате	2330	-	-
10.3	Прочие доходы	2340	382	1 282
10.3	Прочие расходы	2350	(52 013)	(151 436)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	547 769	576 887
	Налог на прибыль	2410	(116 289)	(146 045)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(117 008)	(146 045)
	отложенный налог на прибыль	2412	719	-
	Прочее	2460	(131)	(9)
	в том числе:			
	Пени по налогам	24601	(131)	(9)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	431 349	430 833

¥

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	431 349	430 833
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

  
 (подпись)

**Чибухчян Альберт  
Альбертович**

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.



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

Коды		
0710004		
31	12	2021
23350406		
5029169930		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТ-СТРОЙ"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности  
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	400 165	-	-	-	277 403	677 568
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	431 457	431 457
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	431 457	431 457
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(269 000)	(269 000)
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	(269 000)	(269 000)

9

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	400 165	-	-	-	439 840	840 005
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	3310	-	-	-	-	431 349	431 349
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	431 349	431 349
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	-	-	-	-	(100 000)	(100 000)
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	(100 000)	(100 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	400 165	-	-	-	771 216	1 171 381

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	677 575	430 833	(269 000)	839 408
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	624	-	624
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	677 575	431 457	(269 000)	840 032
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	277 410	430 833	(269 000)	439 243
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	624	-	624
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	277 410	431 457	(269 000)	439 867
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	400 165	-	-	400 165
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	400 165	-	-	400 165

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	1 352 240	3 216 810	677 568



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
 Чибухчан Альберт Альбертович \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

12  
 25 марта 2022 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТ-СТРОЙ"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**  
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2021
23350406		
5029169930		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	773 006	1 786 843
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	450 742	474 477
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Проценты полученные	4114	28 990	40 337
Инвестиционные взносы по договорам ДДУ	4115	290 956	1 267 037
прочие поступления	4119	2 318	4 992
Платежи - всего	4120	(2 335 687)	(1 792 014)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 952 239)	(1 383 429)
в связи с оплатой труда работников	4122	(50 943)	(49 638)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(135 404)	(146 826)
НДС свернуто	4125	(185 268)	(203 143)
прочие платежи	4129	(11 833)	(8 978)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 562 681)	(5 171)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	58	-
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	58	-
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	58	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 039 613	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 039 613	-
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	(100 000)	(269 000)
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	(100 000)	(269 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 939 613	(269 000)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	376 990	(274 171)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	999 643	1 273 814
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 376 633	999 643
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Чибухчян Альберт  
Альбертович

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах ООО "Специализированный застройщик "ИНВЕСТ-СТРОЙ" за 2021 год (тыс. руб.)**

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

с.1

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

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	
	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5120	-
в том числе:	5121	-

### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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



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

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



Руководитель

(подпись)

Чибухчан Альберт  
Альбертович

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	336	(60)	-	-	-	(51)	-	-	336	(110)
	5210	за 2020г.	120 205	(596)	211	(120 080)	718	(182)	-	-	336	(60)
Офисное оборудование	5201	за 2021г.	211	(39)	-	-	-	(42)	-	-	211	(81)
	5211	за 2020г.	-	-	211	-	-	(39)	-	-	211	(39)
Производственный инвентарь	5202	за 2021г.	125	(21)	-	-	-	(8)	-	-	125	(29)
	5212	за 2020г.	125	(12)	-	-	-	(8)	-	-	125	(21)
Здания	5203	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5213	за 2020г.	3 603	(583)	-	(3 603)	718	(135)	-	-	-	-
Земельные участки	5204	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5214	за 2020г.	116 476	-	-	(116 476)	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	-	-	-	-	
	5250	за 2020г.	-	211	(211)	-	
в том числе:							
Офисное оборудование	5241	за 2021г.	-	-	-	-	
	5251	за 2020г.	-	211	(211)	-	

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

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

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

Чибучян Альберт  
 Альбертович  
 (расшифровка подписи)

20  
 25 марта 2022 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка		первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	306 750	-	-	-	(200)	-	-	306 550	-
	5311	за 2020г.	306 750	-	-	-	-	-	-	306 750	-
в том числе:											
Вклады в Уставный капитал дочерних обществ	5302	за 2021г.	306 750	-	-	-	(200)	-	-	306 550	-
	5312	за 2020г.	306 750	-	-	-	-	-	-	306 750	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	306 750	-	-	-	(200)	-	-	306 550	-
	5310	за 2020г.	306 750	-	-	-	-	-	-	306 750	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
5325		-	-	-
5326		-	-	-
5329		-	-	-
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Альбертович  
 (расшифровка подписи)

Чибухчан Альберт  
 Альбертович  
 (подпись)

25 марта 2022 г.

22

#### 4. Запасы

##### 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	выбыло	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2021г.	3 429 638	-	3 429 638	2 561 182	(2 605 063)	-	-	X	3 385 757	-	3 385 757	
	5420	за 2020г.	4 414 315	-	4 414 315	2 896 951	(3 733 010)	-	(148 618)	X	3 429 638	-	3 429 638	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	858	-	858	15 397	(16 255)	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2020г.	22 026	-	22 026	18 425	(39 593)	-	-	-	858	-	858	
Готовая продукция	5402	за 2021г.	434 928	-	434 928	49 855	(278 980)	-	-	-	205 803	-	205 803	
	5422	за 2020г.	213 891	-	213 891	434 722	(213 685)	-	-	-	434 928	-	434 928	
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	107 737	(93 127)	-	-	-	14 610	-	14 610	
	5425	за 2020г.	5 543	-	5 543	191 509	(197 052)	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2020г.	1 059	-	1 059	-	(1 059)	-	-	-	-	-	-	
Незавершенное строительство	5507	за 2021г.	2 993 852	-	2 993 852	2 388 193	(2 216 701)	-	-	-	3 165 344	-	3 165 344	
	5527	за 2020г.	4 171 796	-	4 171 796	2 252 295	(3 281 621)	-	(148 618)	-	2 993 852	-	2 993 852	







## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	-	2 039 613	-	-	-	-	-	-	2 039 613
в том числе:	5571	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5552	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2020г.	-	2 039 613	-	-	-	-	-	-	2 039 613
займы	5553	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	440 813	2 862 825	28 791	-	-	-	-	-	96 367
в том числе:	5580	за 2020г.	505 543	2 716 163	-	-	-	-	-	-	440 813
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	169 987	2 435 670	-	-	-	-	-	-	-
	5581	за 2020г.	81 473	2 117 568	-	-	(2 544 125)	-	-	-	61 532
авансы полученные	5562	за 2021г.	270 512	287 982	-	-	(2 029 054)	-	-	-	169 987
	5582	за 2020г.	424 051	411 513	-	-	(552 599)	-	-	-	5 905
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	311	139 156	-	-	(565 052)	-	-	-	270 512
	5583	за 2020г.	16	187 082	-	-	(139 338)	-	-	-	131
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	(186 787)	-	-	-	311
	5584	за 2020г.	-	-	28 791	-	-	-	-	-	28 791
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2021г.	3	5	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2020г.	3	-	-	-	-	-	-	-	8
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	3
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	440 813	4 902 438	28 791	-	(3 236 062)	-	-	-	2 135 980
	5570	за 2020г.	505 543	2 716 163	-	-	(2 780 893)	-	X	X	440 813

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

Чибухчан Альберт  
 Альбертович  
 (расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	2 624	3 925
Расходы на оплату труда	5620	46 933	39 775
Отчисления на социальные нужды	5630	5 847	9 941
Амортизация	5640	51	182
Прочие затраты	5650	52 282	137 685
Итого по элементам	5660	107 737	191 508
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	253 887	174 137
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(14 610)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	5 543
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	347 014	371 188

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Чибухчан Альберт  
 Альбертович  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

28

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 954	3 883	-	-	5 837
в том числе:						
На оплату отпусков	5701	1 954	3 883	-	-	5 837



Чибухчан Альберт  
Альбертович  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

25 марта 2022 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
Незавершенное строительство, включая право аренды земли по условиям кредитных договоров	5811	2 934 092	909 860	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Чибухчан Альберт Альбертович**  
 (расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

## 9. Государственная помощь

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

Чибухчан Альберт  
 Альбертович  
 (расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

## 10. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ» за 2021 год.

### 10.1 Общие сведения.

1.1 Наименование, ИНН/КПП организации: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ» 5029169930/502901001.

1.2 Дата, место, номер регистрации: 14 января 2012г., Московская область город Мытищи, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №23 по Московской области, ОГРН 1135029000182.

1.3 Дата начала хозяйственной деятельности: январь 2012 года.

1.4 Адрес организации:

-141006, Московская обл., г. Мытищи, Олимпийский проспект, стр.13А , помещение 15

1.5 Уставный капитал организации составляет 400165 тыс. руб., уставный капитал внесен полностью.

1.6 Участники Общества – Луговая Татьяна Максимовна 76,23%

- Чибухчян Альберт Альбертович 23,78% .

1.7 Общество не имеет Коллегиального исполнительного органа.

1.8 Ф.И.О. Ген. директора: Чибухчян Альберт Альбертович.

1.9 Основной деятельностью Общества является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика в долевом строительстве согласно Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Договор о развитии территории сроком действия до 31 декабря 2028 года предусматривает строительство 11 жилых многоэтажных домов . При этом предусмотрено в качестве обременения строительство инфраструктуры в виде школы и 2-х детских садов. На момент составления годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год построено 5 жилых многоэтажных дома один из которых сдан в январе 2022 года.

1.10 Среднесписочная численность за 2021 год составляет 26 человек.

1.11. Списочная численность на 31 декабря 2021 года 26 человек.

### 10.2 Существенные элементы учётной политики.

#### 10.2.1. Основа составления.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Применяемая учетная политика сформирована на основании следующих допущений:

- Допущение имущественной обособленности
- Допущение непрерывности деятельности



- Допущение последовательности применения учетной политики
- Допущение временной определенности факторов хозяйственной деятельности.

### **10.2.2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства.**

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам. Все активы и обязательства подразделяются в бухгалтерской отчетности на краткосрочные и долгосрочные.

Активы и обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) по ним не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства являются долгосрочными.

Расходы будущих периодов в виде расходов на приобретение неисключительных прав на программное обеспечение и расходов по страхованию представляются в бухгалтерском балансе в зависимости от срока использования (списания) по состоянию на отчетную дату. Если срок списания таких расходов составляет менее 12 месяцев, то в бухгалтерском балансе они отражаются в составе Запасов, если более 12 месяцев, то в составе прочих внеоборотных активов.

### **10.2.3. Учёт основных средств.**

В качестве основных средств в бухгалтерском учете признаются активы, в отношении которых одновременно выполняются следующие условия:

объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;

объект предназначен для использования в течение срока продолжительностью свыше 12 месяцев;

организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;

объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем. (п. 4 ПБУ 6/01).

Оценка объектов основных средств производится в размере фактических расходов на их приобретение или создание.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ). (п.8 ПБУ №06/01).

Активы, в отношении которых выполняются условия, описанные выше, и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, в том числе приобретенные книги, брошюры и иные аналогичные издания, отражаются в составе материально-производственных запасов и учитываются обособленно на счете учета материалов. (п.5 ПБУ №06/01)

Переоценка основных средств в Обществе не производится. (п.15 ПБУ №06/01).

Затраты на проведение ремонта основных средств включаются в текущие расходы того отчетного периода, в котором они были произведены. (п.26, 27 ПБУ №06/01)

Затраты на модернизацию основных средств после их окончания увеличивают первоначальную стоимость объекта, если в результате модернизации улучшаются (повышаются) первоначально принятые нормативные показатели функционирования (срок полезного использования, мощность, качество применения и т.п.) объекта основных средств (п.27 ПБУ 6/01).

В Обществе используется линейный метод начисления амортизации основных средств исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, рассчитанной по сроку полезного использования этого объекта. (п.18,19 ПБУ 06/01).

Срок полезного использования объектов основных средств определяется Обществом по их видам в соответствии с утвержденным Обществом «Классификатором основных средств», который разработан с учетом Классификации основных средств, утверждаемой Правительством РФ.

#### **10.2.4. Учёт нематериальных активов.**

Нематериальные активы принимаются к учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету.

Фактической (первоначальной) стоимостью нематериального актива признается сумма, исчисленная в денежном выражении, уплаченная или начисленная организацией при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях. (п.6,7 ПБУ 14/2007).

Переоценка по нематериальным активам не производится (п.16 ПБУ 14/2007).

Сроки полезного использования нематериального актива устанавливаются исходя из:

срока действия прав на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;

ожидаемого срока использования актива, в течение которого предполагается получать экономические выгоды (п.26 ПБУ 14/2007).

В Обществе нематериальные активы отсутствуют.

#### **10.2.5. Учёт запасов.**

К запасам относятся оборотные активы, соответствующие требованиям ФСБУ 5/2019 «Запасы». Оценка запасов при приобретении производится по фактической себестоимости.

К запасам относятся объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации. В составе запасов отражены расходы по формированию стоимости строительства объектов с долевым участием (использование застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору). Объектом строительства признается возводимое в процессе строительства здание (обособленная часть здания, сооружение), которое по окончании строительства будет введено в эксплуатацию отдельным разрешением на ввод в эксплуатацию. Так же, в составе запасов учитывается готовая продукция. Оценка готовой продукции осуществляется по фактической производственной себестоимости (без учета общехозяйственных расходов), которая рассчитывается по каждому наименованию продукции (квартира, нежилое помещение и т.п.).

К запасам относится незавершенное производство в разрезе объектов строительства в состав которого входят расходы на содержание Специализированного застройщика и не формируют себестоимость строительного объекта.

После окончания строительства каждого объекта не реализованные квартиры переводятся в состав готовой продукции в оценке по фактической себестоимости.

Стоимость запасов, выявленных при инвентаризации определяется по справедливой стоимости. При приобретении запасов по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов (в части оплаты неденежными средствами), считается справедливая стоимость передаваемого имущества, имущественных прав, работ, услуг.

Оценка запасов при их выбытии производится по стоимости единицы запасов.

Ежегодно на отчетную дату проводится проверка запасов на обесценение с созданием резерва на обесценение запасов.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом такие затраты признаются расходами периода, в котором были понесены.

#### **10.2.6. Учёт финансовых вложений.**

Активы принимаются к учету в качестве финансовых вложений в соответствии с порядком, определенным ПБУ 19/02.

Первоначальная стоимость финансовых вложений, приобретенных за плату определяется как сумма всех фактических затрат Общества на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов, в соответствии с ПБУ 19/02.

Стоимость финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, определяется при выбытии по стоимости единицы финансовых вложений (п.26 ПБУ 19/02).

Стоимость финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, определяется при выбытии исходя из последней оценки (п.30 ПБУ 19/02).

#### **10.2.7. Учёт расчетов с контрагентами.**

Дебиторская и кредиторская задолженности в бухгалтерском учете Общества подразделяются на долгосрочную и краткосрочную. Задолженность отражается в бухгалтерском балансе в оценке с учетом суммы налога на добавленную стоимость в составе краткосрочных активов и обязательств, если срок погашения по ней не более 12 месяцев после отчетной даты. Остальная задолженность отражается в составе долгосрочных активов и обязательств. (п.19 ПБУ 4/99).

Расчеты с учредителями – организациями, отражаются по счету «Расчеты с учредителями».

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерской отчетности за вычетом резерва по сомнительным долгам. Общество создает резервы по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

При создании резерва его величина учитывается в составе прочих расходов Общества.

На конец каждого отчетного периода резерв подлежит корректировке при изменении суммы задолженности, признанной Обществом сомнительной.

#### **10.2.8. Кредиты и займы полученные.**

Общество в отчетном периоде привлекало кредит банков.

Суммы процентов, причитающиеся к выплате по кредитам выданным на строительство жилых объектов, включаются в состав затрат по объектам строительства в том отчетном периоде, в котором они начислены.

#### **10.2.9. Резервы предстоящих расходов.**

Оценочное обязательство в связи с возникновением у работников Общества права на оплачиваемые отпуска определяется исходя из количества дней неиспользованного отпуска и среднего заработка на каждого сотрудника на конец отчетного периода, и увеличивается на сумму страховых взносов.

Величина обязательства отражается в бухгалтерском учете на конец каждого отчетного периода общей суммой по всем работникам, путем доначисления или уменьшения суммы оценочного обязательства, начисленного на конец предшествующего отчетного периода.

#### **10.2.10. Учёт доходов по обычным видам деятельности.**

Учет доходов ведется отдельно по видам деятельности.

Доходы признаются доходами по обычным видам деятельности, если они связаны с выполнением работ, оказанием услуг, в т.ч. сдачей имущества в аренду.

Общество признает доходы от продажи работ, услуг, товаров, основных средств и прочего имущества на дату выполнения работ, оказания услуг (дату отгрузки) при выполнении условия перехода права собственности.

Выручку от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признает по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

В частности, доход от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия без применения счетов ЭСКОУ в размере 20% от стоимости договора начисляются ежеквартально в процентном отношении от выполненных строительных работ. По договорам с применением ЭСКРОУ счетов услуги начисляются на дату подписания акта приема-передачи в размере 10 % от стоимости договора.

Окончательный финансовый результат определяется по исполнению Договора о развитии застроенной территории действующего до 31 декабря 2028 года.

В состав доходов по обычным видам деятельности Общества включаются доходы, полученные от продажи объектов недвижимости (готовой продукции).

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами в соответствии с разделом III ПБУ 9/99.

#### **10.2.11. Учёт расходов.**

Бухгалтерский учет расходов ведется в соответствии с ПБУ 10/99 по видам деятельности.

Расходы Общества в зависимости от направлений деятельности подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

К прямым расходам, связанным со строительством объектов недвижимости, относить:

расходы, определяемые согласно ФЗ - 214 от 30.12.2004 года, за исключением управленческих расходов;

Формирование себестоимости объекта строительства ведется по каждому объекту в отдельности.

Себестоимость 1 кв. м определяется путем соотношения собранных затрат на строительство конкретного объекта к общей площади этого объекта, отраженной в Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию.

1. При передаче объектов жилого и нежилого назначения определяется прибыль (убыток) по договорам долевого участия.

2. Если объекты жилого и нежилого назначения предназначены для перепродажи, то они попадают в категорию «Готовая продукция».

3. Если строительство или реконструкция объектов инфраструктуры территории предусмотрено Договором о развитии застроенной территории, то расходы по их строительству или реконструкции распределяются на те объекты, строительство которых ведется за счет средств дольщиков, в случае, если данное условие прописано в договорах участия долевого строительства.

Все прочие расходы (административные расходы, расходы на управление, расходы на рекламу) по обычным видам деятельности относятся к управленческим и коммерческим расходам.

Управленческие и коммерческие расходы полностью учитываются в себестоимости реализованных услуг, продукции и ежемесячно списываются в полном размере на результаты финансово-хозяйственной деятельности.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место (метод начисления) независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расчетов (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

#### **10.2.12. Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте (условных денежных единицах)**

У Общества нет расчетов в валюте (условных денежных единицах).

#### **10.2.13. Учет расчетов по налогу на прибыль.**

На основании ПБУ 18/02 Учет расчетов по налогу на прибыль организаций осуществляется балансовым методом. Отложенные обязательства и отложенные активы отражаются в балансе свернуто.

#### **10.2.14. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности**

Ошибка отчетного года, выявленная до окончания этого года, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка.

Ошибка отчетного года, выявленная после окончания этого года, но до даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета за декабрь отчетного года.

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, но до даты представления такой отчетности пользователям

исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета за декабрь отчетного года.

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после представления бухгалтерской отчетности за этот год пользователям, но до даты утверждения такой отчетности, исправляется с составлением пересмотренной бухгалтерской отчетности.

При этом в пересмотренной бухгалтерской отчетности раскрывается информация о том, что данная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность, а также об основаниях составления пересмотренной бухгалтерской отчетности.

Пересмотренная бухгалтерская отчетность представляется во все адреса, в которые была представлена первоначальная бухгалтерская отчетность.

В случае исправления существенной ошибки предшествующего отчетного года, выявленной после утверждения бухгалтерской отчетности, утвержденная бухгалтерская отчетность за предшествующие отчетные периоды не подлежит пересмотру, замене и повторному представлению пользователям бухгалтерской отчетности.

#### **10.2.15. Изменения в учетной политике**

Учетная политика ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ» утверждена приказом генерального директора от 29 декабря 2019 года № 1/УП и действует с 01 января 2020 года.

При переходе на учет по ФСБУ 5/2019 с 01.01.2021г. изменения в учете отражены перспективно. Затраты на приобретение управленческих запасов признаются расходом периода, в котором понесены (п.2 ФСБУ 5/2019). Создается резерв под снижение стоимости материалов. Остальные положения ФСБУ 5/2019 применяются вне зависимости от отражения в учетной политике.

С 01.01.2022 введены ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Лимит стоимости основных средств установлен в размере 100 тысяч рублей. Влияние последствий перехода на ФСБУ 6/2020 и на ФСБУ 26/2020 будут несущественным т.к. в составе основных средств отсутствуют те у которых первоначальная стоимость меньше 100 тысяч рублей.

С 01.01.2022 вступил в силу ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Переходные положения существенно не повлияют на показатели бухгалтерской отчетности.

Таким образом, последствия изменения учета основных средств, капитальных вложений и аренды будут несущественными.

#### **10.3. Раскрытие существенных показателей.**

В связи с тем, что Общество осуществляет деятельность по строительству многоквартирных домов, в основном по договорам долевого участия, некоторые статьи Бухгалтерского баланса требуют пояснений.

По статье Бухгалтерского баланса «Прочие оборотные активы» (стр. 12601) отражена задолженность участников долевого строительства по оплате долевого вклада, согласно договорам.

По статье Бухгалтерского баланса «Прочие обязательства» (стр. 14501) отражены долгосрочные (более 12 месяцев) обязательства по долевым договорам.

По статье Бухгалтерского баланса «Доходы будущих периодов» (стр. 15301) отражены краткосрочный (менее 12 месяцев) обязательства по долевым договорам..

#### **10.3.1. Исправления сопоставимых показателей за прошлые годы.**

В бухгалтерский баланс на 31 декабря 2019 и 2020 года внесены изменения:

Из строки баланса 1150 «Основные средства» незавершенное строительство отражено в строке 1210. «Запасы»

31.12.2019 - 4 172 011 тыс руб.

31.12.2020 - 2 993 680 тыс. руб.

Из строки баланса 1230 «Дебиторская задолженность» задолженность по расчетам с дольщиками отражена по строке 1260 «Прочие оборотные активы»

31.12.2019 - 0 тыс руб.

31.12.2020 - 32 687 тыс. руб.

Из строки 1520 «Кредиторская задолженность» Целевое финансирование по договорам долевого участия отражено по строкам

Больше 12 месяцев по строке 1450 «Прочие обязательства»

31.12.2019 - 1 433 860 тыс руб.

31.12.2020 - 1.433 860 тыс. руб.

Менее 12 месяцев по строке 1530. « Доходы будущих периодов»

31.12.2019 - 2 376 805 тыс руб.

31.12.2020 - 2 376 805 тыс. руб.

Добавлены отложенные налоговые активы в сумме 624 тыс. руб . отражены по строкам 1180 «отложенные налоговые активы» и 1370 « Нераспределённая прибыль» . Изменение приведены в таблице № 2 Отчета об изменении капитала.

В отчете о финансовых результатах за 2020 год из строки 2120 «Себестоимость продаж» перенесены в строку 2220 « Управленческие расходы» управленческие расходы в сумме 138046 тыс. руб.

#### **Информация о полученных кредитах и займах.**

В 2021 году общество привлекало кредиты банков.

Получены кредиты в ПАО «Сбербанк»:

1.Кредитный договор(кредитная линия) № 00750020/40003200 от 14.12.2020 года со сроком погашения 30.09.2023 года в сумме 842 000 тыс. руб. Цель финансирование -возмещение затрат и финансирование по строительству жилого дома корп.8, г. Мытищи, мкр.36,37,37а. Обеспечение кредита -имущественные права на сумму 845 409 тыс руб., поручительство, ипотека права аренды земельного участка на сумму 64 450 тыс руб. Процентная ставка по кредиту -8 % в льготный период и 10% после истечения льготного периода и 2% на остаток не использованного лимита, плата за резервирование 84 тыс . руб.

ЭСКРОУ счета дольщиков открыты в ПАО «Сбербанк». На 31 декабря 2021 года по корп.8 заключено договоров -202 на сумму 996 138 тыс. руб. Поступило денежных средств на Эскроу счета 746 753 тыс. руб.

2.1. Кредитный договор № 00150021/40003200 от 15.02.2021 года со сроком погашения 31.12.2024 года в сумме 1 158 000 тыс. руб. Цель финансирования - инвестиционное финансирование строительства жилого дома корп.4, г. Мытищи, мкр.36,37,37а. Процентная ставка по кредиту -8 % в льготный период и 10% после истечения льготного периода и 2% на остаток не использованного лимита, плата за резервирование 5 790 тыс. руб..

2.2. Кредитный договор № 00160021/40003200 от 15.02.2021 года со сроком погашения 31.12.2024 года в сумме 570 640 тыс. руб. Цель финансирования - инвестиционное финансирование строительства жилого дома корп.4, г. Мытищи, мкр.36,37,37а. Процентная ставка по кредиту -8 % в льготный период и 10% после истечения льготного периода и 2% на остаток не использованного лимита, плата за резервирование 5 790 тыс. руб.

Обеспечение кредитов по п.2.1.,2.2. -имущественные права на сумму 1 946 104 тыс. руб., поручительство, ипотека, права аренды земельного участка на сумму 78 128 тыс. руб.

ЭСКРОУ счета дольщиков открыты в ПАО «Сбербанк». На 31 декабря 2021 года по корп.4 заключено договоров -266 на сумму 1 482 436тыс. руб. Поступило денежных средств на Эскроу счета 1 356 385 тыс. руб.

**По Отчету о финансовых результатах требуют расшифровки следующие показатели.**

Показатели прочих доходов Общества (стр. 2340)

(в тыс.руб.)

Показатель	За 2021 г.	За 2020 г.
<b>Прочие доходы ВСЕГО,</b>	<b>382</b>	<b>1282</b>
<b>в том числе:</b>		
Штрафы по хозяйственным договорам	68	0
Резерв по сомнительным долгам	290	
Разница стоимости передаваемых квартир Администрации городского округа Мытищи		1282
списание кредиторской задолженности	24	0

Показатели прочих расходов Общества (стр. 2350) (в тыс. руб.)

Показатель	За 2021 г.	За 2020 г.
<b>Прочие расходы ВСЕГО,</b>	<b>52 013</b>	<b>151436</b>
<b>в том числе:</b>		
услуги банков	17 930	346
штрафные санкции дольщиков	1 190	550
Благотворительность	28 989	0
списание дебиторской задолженности	342	0
Прибыли и убытки прошлых лет	5	0



прочие расходы	1 844	249
Убытки от ликвидации дочерних организаций	143	0
Расходы на строительство корп.8	0	149900
Имущественные налоги	1 570	391

#### 10.4. Информация о связанных с Обществом сторонах.

Информация об аффилированных лицах:

Аффилированные лица	Статус	Сумма сделки с аффилированными лицами по договорам в 2021 году (без НДС, тыс. руб.)	Вид сделки
Чибухчан Альберт Альбертович	Учредитель (23,78%) Генеральный директор	Сделок не было	
Луговая Татьяна Максимовна	Учредитель (76,23%)	Сделок не было	
ООО «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ-4»	Дочерняя организация Уставной капитал 100% Ликвидирована 2021 году	Получен частичный возврат уставного капитала в сумме 29 тыс. руб.	
ООО «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ-4»	Дочерняя организация Уставной капитал 100% Ликвидирована 2021 году	Получен частичный возврат уставного капитала в сумме 29 тыс. руб.	
ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ-недвижимость»	Дочерняя организация Уставной капитал 100%	Сделок не было	
ООО «Русь-Инвест» Луговая Татьяна Максимовна	Косвенное участие 76,23%	Сделок не было	
ООО «Веранда 13» Луговая Татьяна Максимовна	Косвенное участие 76,23% Генеральный директор	Сделок не было	
ООО «Альта-Студио» Луговая Татьяна Максимовна	Косвенное участие 76,23% Генеральный директор	Сделок не было	
ООО «Вип-сервис» Луговая Татьяна Максимовна	Косвенное участие 76,23% Генеральный директор	10286 тыс.руб.	Договор аренда № 1/20 от 01.02.2020 года (аренда офисных помещений)
ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ» Чибухчан Альберт Альбертович	Косвенное участие 23,78%	Сделок не было	
Бенефициарные владельцы	Луговая Татьяна Максимовна	76,23% Уставного капитала	

Чибухчян Альберт Альбертович	Генеральный директор	4208	
------------------------------	----------------------	------	--

В течении 2021 года выплачено дивидендов в сумме:

Луговая Татьяна Максимовна 76 230 тыс руб.

Чибухчян Альберт Альбертович 23 770 тыс. руб.

#### **10.5. Информация по сегментам.**

Общество не раскрывает информацию по сегментам в бухгалтерской отчетности (п.2 ПБУ12/2010).

#### **10.6. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности.**

В 2021 году чрезвычайным фактом хозяйственной деятельности явилось продолжение распространение коронавирусной инфекции (COVID-19). Общество способно продолжать непрерывную деятельность в условиях COVID-19 в случае возможного введения новых ограничений. COVID-19 оказал негативное влияния на работу Общества в повышении стоимости материалов в среднем на 30% , что повлекло увеличение себестоимости строительного объекта., которое компенсировалось повышением цен на продаваемые объекты. Существенные факторы и риски непрерывности деятельности в связи с COVID-19, по мнению руководства Общества, отсутствуют.

Деятельность ООО «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ» не относится к числу наиболее пострадавших отраслей, в связи с чем организация не получала субсидий от государства. ООО «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ» в течение 2021 года своевременно (без отсрочек) уплачивало налоги и страховые взносы, заработную плату, сохраняя численность работников.

В целом ситуация с (COVID-19) не оказало существенного влияния на показатели отчетности.

#### **10.7. Судебные разбирательства.**

В течение 2021г. были поданы в суд заявления ,от участников долевого строительства о недоделках в отделочных работах в квартире . Все требования были решены подписанием мировых соглашений, судебные разбирательства с участниками долевого строительства не состоялись. Иски отозваны истцами. Сумма выплаченных штрафных санкций составила 1190 тыс. руб.

На момент подписания отчетности у Общества не имеется кредиторской задолженности по штрафным санкциям, присужденным дольщикам.

Все события после отчетной даты не привели к необходимости внесения изменений в годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность ООО «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ» за 2021 год, но могут существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2022 году.

#### **10.8. События после отчетной даты.**

Событием после отчетной даты явилось проведение спецоперации Российской Федерации на территории Украины. Следствием этого стало наложение беспрецедентных санкций на экономику Российской Федерации со стороны мирового сообщества. Эти санкции безусловно повлияют на весь бизнес в 2022 году. На момент составления годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год последствия предсказать невозможно.

### 10.9. Прекращенные операции.

В 2021 году прекращенных операций не было.

### 10.10. Допущение непрерывности деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена на основании допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения ликвидации или существенного сокращения деятельности, а, следовательно, обязательства Общества будут погашаться в установленном порядке.

Руководитель -



Чибухчян Альберт Альбертович

25 марта 2022 г.

Всего пронумеровано  
и пронумеровано  
43 листа

Генеральный директор  
Серв / Червоная и т.

