

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

Коды		
0710001	31	12
23350406	по ОКПО	
5029169930	ИНН	
64.99.3	по ОКВЭД	
12300	16	384
по ОКЕИ		

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ИНВЕСТ-СТРОЙ"** по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Капиталовложение в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний

Вид экономической деятельности _____

Организационно-правовая форма / форма собственности _____

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность _____

Единица измерения: в тыс. рублей _____

Местонахождение (адрес) _____

141006, Московская обл, Мытищинский пр-кт, стр. 13А, пом. 15

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 654 632	896 212	170 054
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	237 500	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 892 132	896 212	170 054
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	90 933	98 498	188
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	302 327	49 134	-
	Дебиторская задолженность	1230	60 095	79 927	276 817
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	15 818	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	813 105	117 417	16 549
	Прочие оборотные активы	1260	-	4	-
	Итого по разделу II	1200	1 266 460	360 799	293 554
	БАЛАНС				
		1600	4 158 592	1 257 011	463 608

Руководитель
 Альбертович
 (подпись)
 (расшифровка подписи)



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
ПАСИВ					
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	400 165	160 667	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	56 166	8 720	836
	Итого по разделу III	1300	456 331	169 387	846
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	319 500
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	3 644 416	1 018 970	-
	Итого по разделу IV	1400	3 644 416	1 018 970	319 500
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	23 911
	Кредиторская задолженность	1520	57 845	68 654	119 350
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	57 845	68 654	143 262
	БАЛАНС				
	Итого	1700	4 158 592	1 257 011	463 608

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

Коды			Форма по ОКУД		
0710002	31	12	Дата (число, месяц, год)		
23350406	по ОКТО				
5029169930	ИНН				
64.99.3	по ОКВЭД				
12300	16	по ОКФС / ОКФС			
384	по ОКЕИ				

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ИНВЕСТ-СТРОЙ"** по ОКТО
Идентификационный номер налогоплательщика
Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное
инвестирование, в том числе посредством инвестиционных
компаний
Вид экономической деятельности
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	228 913	122 754
	Себестоимость продаж	2120	(122 136)	(102 512)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	106 777	20 242
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	(14 923)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	106 777	5 319
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	(4 224)
	Прочие доходы	2340	7 112	56 811
	Прочие расходы	2350	(53 326)	(48 580)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	60 563	9 326
	Текущий налог на прибыль	2410	(13 117)	(1 423)
	В т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	(19)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	47 446	7 884

28 марта 2019 г.



Руководитель _____
 (подпись)
 Альбертович
 (расшифровка подписи)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	47 446	7 884
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

**Отчет об изменении капитала
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "ИНВЕСТ-СТРОЙ"
Идентификационный номер налогоплательщика

форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710003		
31	12	2018
23350406		
ИНН		
5029169930		
по ОКТО		
64.99.3		
по ОКВЭД		
12300	16	
по ОКПФ / ОКФС		
384		
по ОКЕИ		

Вид экономической деятельности Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью
ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПФ / ОКФС

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 2016 г. За 2017 г.	3100	10	-	-	-	836	846
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	7 884	7 884
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	7 884	7 884
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:	3217	-	-	-	-	-	-
3220	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	-	-	-	-	-	-

ДИВЛЕНДЫ	3227	X	X	X	X	-	-
----------	------	---	---	---	---	---	---

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	160 667	-	-	-	8 720	169 387
<u>За 2018 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	47 446	47 446
В том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	47 446	47 446
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	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
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
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	400 165	-	-	-	56 166	456 331

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	846	7 883	160 658	169 387
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	846	7 883	160 658	169 387
В том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	836	7 883	1	8 720
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	836	7 883	1	8 720
До корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

12

3. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	456 331	169 387	846



Руководитель
(подпись)

Чибухчан Альберт
Альбертович
(расшифровка подписи)

28 марта 2019 г. МЯТИЦА

3

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Коды		0710004		31		12		2018	
		23350406							
		5029169930							
		64.99.3							
		12300		16					
		384							

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ИНВЕСТ-СТРОЙ"** по ОКТО
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **компаний**
 Организация-правообладатель / форма собственности
 Ответственность / **Частная собственность** по ОКТОФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	605 615	153 309
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	598 896	108 067
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	6 587	42 983
косвенный НДС	4114	132	1 480
прочие поступления	4119	-	779
Платежи - всего	4120	(136 919)	(53 469)
в том числе:			
поставщиком (подрядчиком) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(83 871)	(11 716)
в связи с оплатой труда работников	4122	(32 583)	(20 680)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(4 950)	(1 929)
платежи в бюджет	4125	(15 515)	(16 836)
прочие платежи	4129	-	99 840
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	468 696	99 840
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2 218 821	696 733
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
4215	-	-	-
прочие поступления	4219	2 218 821	696 733
Платежи - всего	4220	(1 991 829)	(704 605)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 914 164)	(440 668)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(123)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(81 028)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
4225	-	-	-
прочие платежи	4229	(77 542)	(182 909)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	226 992	(7 872)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций	4310	18 050	15 600
в том числе:	4311	18 050	15 600
получение кредитов и займов	4312	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4313	-	38 900
от выпуска акций, увеличения долей участия	4314	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(18 050)	(45 600)
в том числе:	4321	-	-
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организацией или их выходом из состава участников	4322	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4323	(18 050)	(45 600)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	8 900
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	695 688	100 868
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	117 417	16 549
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	813 105	117 417
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Чибухчян Альберт
Альбертович
(расшифровка подписи)



Руководитель

(подпись)

28 марта 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ-СТРОЙ»

ИНН 5029169930 КПП 502901001 ОКПО 23350406

141006, Московская область, Мытищи г., Олимпийский проспект, д.13А,

помещение 15

Пояснения к бухгалтерской отчетности ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ» за 2018 год.

Финансово-хозяйственная деятельность в 2018 году осуществлялась в соответствии с Уставом Общества. Основным видом деятельности Общества в 2018 году явились «Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний» ОКВЭД 64.99.3.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период 24 чел.

Уставный капитал ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ» составляет 400165 тыс. руб.

Бухгалтерский учет ведется с применением программы 1С «Бухгалтерия».

Годовая бухгалтерская отчетность за 2018 год ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ» сформирована в соответствии с Российскими правилами составления бухгалтерской отчетности. Руководствуясь нормами российского законодательства, Общество применяет общую систему налогообложения, бухгалтерский учет хозяйственных операций ведется в полном объеме.

Бухгалтерская отчетность ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ» за 2018 год содержит:

1. Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2018 г.

2. Отчет о финансовых результатах за январь-декабрь 2018 г.

3. Отчет об изменениях капитала за январь-декабрь 2018 г.

4. Отчет о движении денежных средств за январь-декабрь 2018 г.

Единица измерения: тыс. руб.

Дата подписания: 28 марта 2019 г.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2018 год подписана руководителем Общества.

Согласно принятой учетной политике на 2018 год основными методами ведения бухгалтерского учета и формирования финансовой отчетности являются:

1. Применение метода «начисления» учета доходов и расходов Общества;
2. Разделение доходов и расходов Общества на: «доходы и расходы по обычным видам деятельности» и «прочие доходы и расходы»;
3. Применение линейного метода амортизации по основным средствам и нематериальным активам Общества;
4. Списание материально-производственных запасов по средней себестоимости;
5. Отражение основных средств и нематериальных активов в бухгалтерской отчетности по остаточной стоимости;

17

6. Отражение активов и обязательств и капитала по фактической стоимости их формирования, а в отдельных случаях в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ.

Основными видами деятельности ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ» за 2018 год явились:

- деятельность заказчика-застройщика при строительстве жилых и нежилых помещений;
- купля-продажа жилых и нежилых помещений.

К прочим видам деятельности ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ» за 2018 год относятся: уступка прав требования по договорам долевого участия в строительстве.

Доходы Общества от основного вида деятельности за 2018 год составили 228913 руб.

Расходы Общества от основного вида деятельности за 2018 год составили 122136 руб.

Прибыль от основного вида деятельности за 2018 год составила 106777 руб.

Прочие доходы Общества за 2018 год составили 7112 руб.

Прочие расходы за 2018 год составили 53326 руб.

Убыток от прочих видов деятельности за 2018 год составил 46214 руб.

Прибыль до налогообложения за 2018 год составила 60563 руб.

Налог на прибыль за 2018 год составил 13117 руб.

Налоговых санкций за 2018 год нет.

Неразмещенная прибыль отчетного года составила 47446 руб.

Расшифровка строки №170 Формы №1 на отчетную дату на сумму 237500 тыс. руб.:
инвестиции в дочернее общество – ООО «ИНВЕСТ-НЕДВИЖИМОСТЬ» со 100% участием в размере 237500 руб.

Расшифровка строки 1230 Формы №1 на отчетную дату на сумму 60095 тыс. руб.:

1. авансы выданные поставщикам – 56844 тыс. руб.;

2. задолженность покупателей – 796 тыс. руб.;

3. переплата налогов и сборов – 1978 тыс. руб.;

4. прочие расчеты – 477 тыс. руб.

Расшифровка строки 1450 Формы №1 на отчетную дату на сумму 3644416 тыс. руб.:

1. долгосрочная задолженность перед поставщиками по договорам инвестирования – 445969 тыс. руб.;
2. долгосрочная задолженность по договорам долевого участия в строительстве – 2703723 руб.;

3. задолженность по авансам полученным по услугам заказчика-застройщика без НДС – 494724 тыс. руб.

Расшифровка строки 1520 Формы №1 на отчетную дату на сумму 57845 тыс. руб.:

1. задолженность перед поставщиками и подрядчиками 48050 тыс. руб.;
2. задолженность прочих дебиторов-кредиторов – 439 тыс. руб.;
3. задолженность по авансам полученным от покупателей и заказчиков без НДС 23 тыс. руб.;
4. задолженность по налогу на прибыль 8706 тыс. руб.;
5. задолженность по земельному налогу 614 тыс. руб.;
6. задолженность по налогу на имущество 13 тыс. руб.

Сведения об учете имущества и обязательств, не принадлежащих организации отсутствуют.

Фонд оплаты труда за 2018 год составил 37448 тыс. руб., в том числе:

Совокупный годовый доход Генерального директора – Чибухьяна Альберта Альбертовича за 2018 год составил 3350 тыс. рублей.

Сведения о бенефициарных владельцах:

Луговая Татьяна Максимовна – гражданка РФ.

Чибухьян Альберт Альбертович – гражданин РФ.

ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ» будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Поэтому обязательства будут погашаться в установленном порядке. Принятая Обществом учетная политика применяется последовательно. Факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место. Общество имеет право собственности на все свои активы. Не осуществляет права изъятия активов организации ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ» за долги. В бухгалтерском учете ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ» отражены и раскрыты все обязательства.

28 марта 2019 года

Генеральный директор

ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ»



Чибухьян А.А.