

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
в отношении бухгалтерской отчетности
за 2020 год

общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Инвестиционная компания «Феникс»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам
общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Инвестиционная компания «Феникс»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционная компания «Феникс» (ОГРН 1133702013906, Ивановская область, город Иваново, улица Карла Маркса, дом 14) (далее – Организация), состоящей из:

бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года,

отчета о финансовых результатах за 2020 год,

приложений к бухгалтерской отчетности:

отчета об изменениях капитала за 2020 год,

отчета о движении денежных средств за 2020 год,

пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики, (далее – Отчетность).

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционная компания «Феникс» по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

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

**Ответственность руководства Организации и лиц,
ответственных за корпоративное управление,
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 Организации продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда Руководство намеревается ликвидировать Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участники Организации, являющиеся лицами, ответственными за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Организации.

**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 стговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

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

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

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее

структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

Макарова А.А.

Аудиторская организация:

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

Основной государственный регистрационный номер: 1033700052836

Место нахождения: *Ивановская область, город Иваново, улица Велижская, дом 8, помещение 12, этаж 6*

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

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

Генеральный директор

Цупко Е.В.



Дата аудиторского заключения: 22 марта 2021 года

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2020 г.**

Организация ООО Специализированный застройщик "Инвестиционная компания "ФЕНИКС"

Идентификационный номер налогоплательщика

экономической

деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

организационно-правовая форма / форма собственности Общества с

ограниченной ответственностью/Частная собственность

Единица измерения: тыс. руб.

Местонахождение (адрес) 153002, Ивановская обл, Иваново г, Карла Маркса ул., д.14

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Коды	
0710001	
20711944	
3702700792	
71.12.2	
12300	16
384	

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

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

Основной государственный регистрационный номер

аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН

ОГРН/

ОГРНИП

3731030623

1033700052836

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря	На 31 декабря	На 31 декабря
			20 20 г. ³	20 19 г. ⁴	20 18 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	27 266	179	263 928
	в том числе:				
	Основные средства в организации	1151	335	79	259
	Приобретение земельных участков	1152	-	-	-
	Строительство объектов основных средств	1153	26 931	100	263 669
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	27 266	179	263 928
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	4 390	15 730	3 707
	в том числе:				
	Материалы	1211	4 390	29	96
	готовая продукция и товары для перепродажи	1212	-	15 701	3 611
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	72 271	30 280	9 421
	в том числе:				
	Расчет с поставщиками		5 932	-	-
	Расчет с бюджетом		89	-	-
	Расчет с прочими дебиторами и кредиторами		66 250	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Депозитные счета	1241	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	24	2 385	21 456
	в том числе:				
	Касса организации	1251	-	160	41

Расчетные счета	1252	24	2 225	21 415
Прочие оборотные активы	1260	2 508	3	1 207
в том числе:				
Расходы будущих периодов	1261	2 508	3	1 207
Итого по разделу II	1200	79 193	48 398	35 791
БАЛАНС	1600	106 459	48 577	299 719



Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 20 20 г. ³	На 31 декабря 20 19 г. ⁴	На 31 декабря 20 18 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	48 790	46 247	(895)
	Итого по разделу III	1300	48 800	46 257	(885)
	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	213	-	8 776
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	1511	213	-	8 776
	Кредиторская задолженность	1520	5 192	1 831	36 616
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	5 192	-	31 368
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1522	-	-	5 207
	Расчеты по налогам и сборам	1523	-	1 831	41
	Доходы будущих периодов	1530	52 254	-	255 212
	в том числе:				
	Целевое финансирование	1531	52 254	-	255 212
	Оценочные обязательства	1540	-	489	-
	в том числе:				
	Резервы предстоящих расходов	1541	-	489	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	57 659	2 320	300 604
	БАЛАНС	1700	106 459	48 577	299 719

Клиент



Рявичникова Ю.Э.

(подпись)

(расшифровка подписи)

15 марта 2021 г.

Примечания

Используется номер соответствующего пояснения.

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 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.

Используется отчетная дата отчетного периода.

Используется предыдущий год.

Используется год, предшествующий предыдущему.

Некоммерческая организация именуется указанным раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)", "Собственные акции, выкупленные у акционеров", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "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).

Значения в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Отчет о финансовых результатах
за 2020 г.

Организация	ООО Специализированный застройщик "Инвестиционная компания "ФЕНИКС"	по ОКПО	20711944
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	3702700792
Код 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)	0710002
		Форма по ОКУД	0710002

Примечания ¹	Наименование показателя ²	Код	За 20 20 г. ³	За 20 19 г. ⁴
	Выручка ⁵	2110	21 557	45 473
	Себестоимость продаж	2120	(15 735)	(41 997)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5 822	3 476
	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
	Управленческие расходы	2220	(2 563)	(3 522)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 259	(46)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	50	100
	в том числе:			
	Проценты к получению	2321	-	100
	Проценты к уплате	2330	(-)	(-)
	Прочие доходы	2340	6	50 652
	в том числе:			
	Прочие внереализационные доходы	2341	6	50 652
	Прочие расходы	2350	(516)	(1 599)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	2351	(32)	(88)
	Прочие внереализационные расходы	2352	(484)	(1 511)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 799	49 107
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(-)	(-)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(256)	(1 965)
	в том числе:			
	Налоги, уплачиваемые организациями, применяющими специальные налоговые режимы	2461	(256)	(1 965)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 543	47 142

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 20 <u>20</u> г. ³	За 20 <u>19</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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500	2 543	47 142
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Косоводитель

Рукавичникова Ю.Э.

(подпись)

* (расшифровка подписи)

Е "Иваново" 2021 г.

Примечания

Используется номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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.

Используется отчетный период.

Используется период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

Высчитка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.

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".

в Письму 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 2020 г.

Коды	0710004
Форма по ОКУД	20711944
Дата (число, месяц, год)	3702700792
ИНН	71.12.2
по ОКПО	12300
по ОКВЭД 2	16
по ОКОПФ / ОКФС	384
по ОКЕИ	

Организация ООО Специализированный застройщик "Инвестиционная компания "ФЕНИКС"

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

Код НИ/ стат	Наименование показателя	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
3100	Величина капитала на 31 декабря 2018 г. ¹	10	(-)	-	-	(895)	(885)
3210	За 2019 г. ²	-	-	-	-	47 142	47 142
3211	Увеличение капитала - всего:	X	X	X	X	47 142	47 142
3212	в том числе:	X	X	-	X	-	-
3213	чистая прибыль	X	X	-	X	-	-
3214	переоценка имущества	-	-	-	X	X	X
3215	доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	-	-	-	X	-	X
3216	дополнительный выпуск акций	-	-	-	-	-	-
	увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код НУ 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	-)	-)	(- -)	(- -)
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-)	(- -)	(- -)
Величина капитала на 31 декабря 2019 г. ²	3200	10	(- -)	-)	-)	46 247	46 257
За 2020 г. ³							
Увеличение капитала - всего:	3310	-)	-)	-)	-)	2 543	2 543
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	2 543	2 543
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	-)	-)	-)	-)	-)	-)
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	-)	-)	(- -)	(- -)
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-)	(- -)	(- -)
Величина капитала на 31 декабря 2020 г. ³	3300	10	(- -)	-)	-)	48 790	48 800

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

Наименование показателя	Код НИ/стат	На 31 декабря 2018 г. ¹	Изменения капитала за 2019 г. ²		На 31 декабря 2019 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 НИ/ стат	На 31 декабря 2019 г. ²	На 31 декабря 2020 г. ³	На 31 декабря 2018 г. ¹
Чистые активы	3600	46 257	48 800	(885)

Руководитель

Рукавицникова Ю.Э.

(расшифровка подписи)

"16" марта 2021 г.



Примечания

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

Отчет о движении денежных средств
за 2020 г.

Организация	ООО Специализированный застройщик "Инвестиционная компания "ФЕНИКС"	по ОКПО	0710005
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	20711944
Экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	3702700792
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКЕИ	12300 16
			384

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2020 г. ¹	За 2019 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	50 285	57 900
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	23 752	37 937
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	26 533	19 963
Платежи - всего	4120	(53 054)	(68 240)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(35 145)	(37 488)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 146)	(1 040)
процентов по долговым обязательствам	4123	(-)	(-)
налога на прибыль организаций	4124	(-)	(-)
прочие платежи	4129	(16 763)	(29 712)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 769)	(10 340)

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2020 г. ¹	За 2019 г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	195	-
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	195	-
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	195	-
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	213	8 095
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	213	6 470
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	-	1 625

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2020 г. ¹	За 2019 г. ²
Платежи - всего	4320	(-)	(16 826)
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	(-)	(15 246)
прочие платежи	4329	(-)	(1 580)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	213	(8 731)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 361)	(19 071)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 385	21 456
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	24	2 385
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Рукавичникова Ю.Э.

(подпись)

(расшифровка подписи)

16 марта 2021 г.



Примечания

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

II. Система об учетной политике за отчетный период

1. Основные принципы и методы учета, применяемые организацией за отчетный период.

Бухгалтерская отчетность ООО за 2020 г. оформлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Оценочная стоимость бухгалтерского учета за 2020 г. не изменилась.

2. Основные принципы и методы учета, применяемые организацией за отчетный период.

2.1. Бухгалтерский учет в организации ведется на бухгалтерском учете, основанном на принципах бухгалтерского учета, предусмотренных Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

2.2. Ассеты, учтенные в бухгалтерском учете, являются объектами бухгалтерского учета. Оценка объектов бухгалтерского учета производится по первоначальной стоимости, за исключением объектов бухгалтерского учета, оценка которых производится по справедливой стоимости.

**ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ «ФЕНИКС»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2020 год**

I. Общие сведения об организации

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ «ФЕНИКС»
Юридический адрес	153002 г. Иваново ул. К. Маркса, д.14
Фактический адрес	153002 г. Иваново ул. К. Маркса, д.14
Дата государственной регистрации	22.05.2013 г.
Основной государственный регистрационный номер	1133702013906
Уставный капитал	10 000,00 рублей.
Основной вид деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Среднесписочная численность работников за отчетный период	6 человек.

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

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

В отчетном периоде основным видом деятельности, осуществляемым Обществом, являлось строительство многоквартирных жилых домов, в том числе, с использованием финансирования в виде средств дольщиков, привлеченных на основании Закона РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Единоличным исполнительным органом общества является генеральный директор: Рукавичникова Юлия Эдвардовна.

II. Сведения об учетной политике и ее изменениях

1. Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества за 2020 г. сформирована исходя из действующих в России правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона от 06.12.2011 г. N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2020 г. не имелось.

2. Основные элементы учетной политики общества.

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

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

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

2.4. Начисление амортизации ведется линейным способом.

2.5. Ежегодная переоценка основных средств не производится.

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

2.7. Учет готовой продукции производится по фактической производственной себестоимости.

2.7. Организация создает резерв по сомнительным долгам, а также резерв предстоящих расходов и платежей в соответствии с утвержденной методикой. Резерв по сомнительной дебиторской задолженности, резерв предстоящей оплаты отпусков создается на 31 декабря отчетного года.

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

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

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

2.11. Расходы на строительство на сч. 08 «Вложения во внеоборотные активы» формируют балансовую стоимость объектов долевого строительства. После ввода объекта в эксплуатацию, в случае если часть объектов долевого строительства останутся не проданными, в бухгалтерском учете сделана следующая проводка Д 43 К 08.3 В момент передачи, но не ранее даты регистрации договора купли продажи в Росреестре, покупателю объекта, завершеного строительством, организация отражает выручку в размере цены от реализации готовых квартир и нежилых помещений бухгалтерской проводкой: Дебет сч. 62.1 Кредит сч. 90.1 и одновременно учитывает балансовую стоимость объекта в расходах о чем в бухгалтерском учете будет сделана следующая проводка Д 90.4 К43

2.12. Финансовый результат от осуществления деятельности застройщика, привлекающего средства проектного финансирования для строительства объектов, определяется по завершении строительства каждого самостоятельного объекта строительства (жилого дома, секции жилого дома и т.п.), а также после подписания последнего передаточного акта с дольщиками, как разница между средствами целевого финансирования на строительство многоквартирных жилых домов и расходами на строительство объектов долевого строительства по сч. 08.3

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

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

3. Изменения в учетной политике на 2020 год

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

4. Режим налогообложения, применяемый Обществом в 2020 г.

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

- налога на имущество организаций,
- земельного налога,

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

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

5. Организация внутреннего контроля на предприятии.

Система внутреннего контроля ООО Специализированный застройщик «Инвестиционная компания «Феникс» включает:

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

III. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами по состоянию на 31.12.2020 г. являются:

Участники Общества	Либер В.Э. Рукавичникова Ю.Э.
Генеральный директор Общества	Рукавичникова Ю.Э.

Сделки, совершенные со связанными сторонами в отчетном периоде

№ п/п	Вид сделки	Наименование участника сделки	Сумма сделки, тыс.руб.
1	Получение займов от участника Общества	Либер В.Э. Рукавичникова Ю.Э.	- 213
	Возврат займов участнику Общества	Либер В.Э. Рукавичникова Ю.Э.	- -

IV. Раскрытие информации об имуществе и финансовых обязательствах ООО Специализированный застройщик «Инвестиционная компания «Феникс»

Динамика активов ООО Специализированный застройщик

«Инвестиционная компания «Феникс» за 2020 год

Наименование статьи баланса	Значение показателей, тыс. руб.		Изменение значений показателей относительно начала отчетного периода	
	01.01.2020	31.12.2020	Тыс. руб.	%
Внеоборотные активы				
Основные средства	79	335	256	324
Прочие внеоборотные активы	100	26931	26831	26831
Оборотные активы				
Запасы	15730	4390	-11340	72
Дебиторская задолженность	30280	72271	41991	139
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)				
Денежные средства и денежные эквиваленты	2385	24	-2361	-99
Прочие оборотные активы	3	2508	2505	83500
Итого актив баланса	48577	106459	57882	119

В состав основных средств входят: производственное оборудование, офисная мебель, а также затраты в сумме 26 931,00 тыс. руб., связанные со строительством объектов, осуществляемых на основании договоров долевого участия в строительстве жилых домов в рамках проектного финансирования с использованием счетов эскроу.

В составе запасов отражены расходы застройщика в сумме 4390,00 тыс. руб., относящиеся к материалам, закупленным, но не использованным при строительстве объектов, осуществляемых на основании договоров долевого участия в строительстве

жилых домов. Снижение запасов связано с реализацией готовой продукции (квартир), оставшихся не проданными на момент ввода ОКС.

Увеличение дебиторской задолженности вызвано авансами на закупку материала и оборудования для производства работ по строительству объекта капитального строительства по адресу г. Иваново, ул. 2-я Чайковского, а также в связи с тем что, в статье баланса прочие дебиторы и кредиторы отражена задолженность участников долевого строительства по выше перечисленному ОКС по зарегистрированным объектам долевого участия, оплата по которым поступит только после ввода данного объекта в эксплуатацию.

Увеличение статьи «Прочие оборотные активы» связано с покупкой неисключительных прав на программу MACRO.

В связи с отсутствием сомнительной дебиторской задолженности, резерв сомнительных долгов на 31.12.2020 г. не создан.

Динамика пассивов ООО Специализированный застройщик «Инвестиционная компания «Феникс» за 2020 год

Наименование статьи баланса	Значение показателей, тыс. руб.		Изменение значений показателей относительно начала отчетного периода	
	01.01.2020	31.12.2020	Тыс. руб.	%
Капитал и резервы				
Уставный капитал	10	10		
Резервный капитал				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	46247	48790	2543	6
Долгосрочные обязательства				
Заемные средства				
Отложенные налоговые обязательства				
Краткосрочные обязательства				
Заемные средства	0	213	213	100
Кредиторская задолженность	1831	5192	3361	184
Оценочные обязательства	489	0	-489	-100
Доходы будущих периодов	0	52254	52254	100
Итого пассив баланса	48577	106459	57882	119

Средства целевого финансирования отражены в строке «Доходы будущих периодов». Увеличение остатка целевого финансирования связано с осуществлением строительства объекта капитального строительства на основании Закона РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В состав заемных средств входят:

- остаток по займам, предоставленных физическими лицами.

Увеличение кредиторской задолженности связано закрытием актов выполненных работ по строительству ОКС подрядчиками концом 2020 года. Оплата данным актам произведена в начале 2021 года.

Снижение показателя оценочных обязательств связано с использованием резерва на оплату работ, оставшихся не закрытыми на момент ввода объекта в эксплуатацию

В связи с несущественностью величины предстоящих отпусков работников, на 31.12.2020 г. данный резерв не создан.

V. Финансовые результаты деятельности ООО Специализированный застройщик «Инвестиционная компания «Феникс»

Объем продаж за 2020 год по видам деятельности

Вид деятельности	Выручка от осуществления деятельности (без НДС), тыс. руб.
Реализация недвижимости, оставшейся не проданной на момент	21531

ввода ОКС в эксплуатацию	
Прочие виды деятельности (реализация неиспользованный строительных материалов)	26
Итого	21 557,00

Состав прочих доходов и расходов за 2020 год

<i>Показатель</i>	<i>Значение показателя, тыс.руб.</i>
Прочие доходы	
Проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации	50
Восстановлен резерв, созданный на оплату работ, оставшихся не закрытыми на момент ввода объекта в эксплуатацию	6
Итого прочие доходы	56
Прочие расходы	
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	32
Перечисление средств, связанных с благотворительной деятельностью	140
Оплата государственных пошлин	222
Прочие расходы	122
Итого прочие расходы	516

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

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

VI. Выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей

В 2020 г. Общество не выступало в качестве поручителя по сделкам, заключенным третьими лицами, не предоставляло имущество в обеспечение сделок.

VII. Сведения о государственной помощи

В отчетном периоде Общество не получало государственную помощь.

VIII. Условные факты хозяйственной деятельности

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

VIII. Условные факты хозяйственной деятельности

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

IX. События отчетного периода, способные оказать влияние на деятельность организации

Неблагоприятной экономической ситуацией в мире, России и Ивановской области, вызванной распространением КОВИД-19 не оказали существенного влияния на способность организации продолжать деятельность.

Организация не имеет признаков, свидетельствующих о ее несостоятельности, и способна продолжать деятельность в последующие периоды.

Х. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

ХІ. Информация по прекращаемой деятельности

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

Генеральный директор _____



_____ Рукавичникова Ю.Э.

16 марта 2021 г.

В аудиторском заключении пронумеровано
и пронумеровано двадцать три листа

Генеральный директор

ООО Аудиторская фирма «Эксперт»



Цушко Е.В.

