

Пояснительная записка к финансовой отчетности за 2020 год.

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью «ИНСТРОЙ»

Общество с ограниченной ответственностью «ИНСТРОЙ» образовано 12 сентября 2007 года (свидетельство о государственной регистрации № 78 005936014 от 12.09.2007г.)

Сокращенное наименование: ООО «ИНСТРОЙ»

Место нахождения Общества: 188522, Ленинградская область, Ломоносовский район, производственная зона «Горелово», квартал 1, Волхонское шоссе, дом 11, каб. 105.

Решением единственного участника Общества от 06 мая 2015г. руководствуясь пунктами 2 и 3 ст. 54 Гражданского Кодекса РФ изменено местонахождение Общества на: 188508, Ленинградская область, Ломоносовский район, Виллозское сельское поселение, северная часть производственной зоны «Горелово», квартал 4, Волхонское шоссе, дом 3, офис. 101.

Единственным участником Общества на 01.01.2017г. являлась Компания «Аркор Холдингз Инк.» (ARCOR HOLDINGS INC.), юридическое лицо, созданное и действующее по законодательству Содружества Багамских островов, которому принадлежало 100% уставного капитала общества.

Однако, на основании Договор купли-продажи от 30.03.2018 Компания «Аркор Холдингз Инк.» продала 100 % доли Уставного капитала в размере 196 620 037, 34 рублей гражданке РФ Мейер Инне Александровне (паспорт 40 07 007809 выдан 35 отделом милиции Приморского района Санкт-Петербурга 08 сентября 2006 года, код подразделения 782-035). Дата внесения сведений в ЕГРЮЛ 10.04.2018 ГРН 2184704174917.

Таким образом, на 01.01.2020 и в течение всего 2020 года единственным участником Общества является гражданка РФ Мейер Инна Александровна.

В приложениях к бухгалтерской отчетности отражены данные, касающиеся периода деятельности Общества с 01.01.2020 по 31.12.2020 г.

Информация о связанных сторонах:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого сторона признается связанной	Характер отношений, виды операций, объем операций каждого вида
1.	АО «КОНДИТЕРСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ «ЛЮБИМЫЙ КРАЙ»	1877330, Ленинградская область, Кировский район, город Отрадное, ул. Железнодорожная, дом 1.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество.	По договору займа задолженность ООО «ИНСТРОЙ» на 01.01.20г. составляет 13 361 тыс. руб. Погашение займа в полной сумме произошло за счет зачета встречных обязательств с договором аренды б/н от 06.03.2015

ООО «ИНСТРОЙ», ИНН 7805439322, КПП 472501001, ОГРН: 1077847584759

Юр. адрес: 188522, Ленинградская область, Ломоносовский район, производственная зона «Горелово», квартал 4, Волхонское шоссе, дом 3, каб. 101
р/с: 40702810701020066859 в ПАО «Энергомашбанк», к/с: 30101810700000000754, БИК: 044030754
телефон: 385-48-52

				Между ООО «ИНСТРОЙ» и АО «КО «Любимый Край» заключен договор аренды б/н от 06.03.2015. В течение 2020 года сумма арендной платы составляет 126 млн.руб., задолженность перед Обществом на 01.01.20.21 составляет 36,9 млн.руб.
2.	Свистунов Павел Евгеньевич		Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества.	Решением единственного участника 22.01.18 на должность Генерального директора назначен Свистунов Павел Евгеньевич (ОГРН 1077847584759 от 30.01.18) В период с 01.01.20 по 31.12.20 начислено вознаграждение за 2020 в размере 300,9 тыс. руб. (в т.ч. НДФЛ)

2. Основные элементы учетной политики

В течение 2020 года в ООО «ИНСТРОЙ» действовала единая Учетная политика.

В соответствии с указанной Учетной политикой:

ООО «ИНСТРОЙ» (далее по тексту «Общество») организует и ведет бухгалтерский учет, составляет бухгалтерскую отчетность в соответствии с Федеральным законом от 06 декабря 2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ПБУ 1/2008 от 06.10.2008 «Учетная политика организации», Положению по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденному приказом Министерства Финансов от 29 июля 1998г. № 34н и иными нормативными документами в области бухгалтерского учета.

☐ Для ведения бухгалтерского учета используется рабочий план счетов, который составлен в соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета, утвержденным приказом Министерства Финансов РФ от 31 октября 2000 г. № 94н и с учетом функциональности программного обеспечения, используемого для ведения бухгалтерского учета в Обществе.

☐ Для оформления фактов хозяйственной деятельности Общество применяет типовые формы первичных учетных документов, установленные Государственным комитетом РФ по статистике, Минфином РФ и другими уполномоченными органами исполнительной власти, а также формы первичных учетных документов, утверждаемые соответствующими распорядительными документами Общества.

☐ В Учетной политике Общества отражены следующие основные положения:

☐ Стоимость основных средств погашается по установленным нормам в течение их нормативного срока службы линейным способом, исходя из норм, начисленных на основе сроков полезного использования, установленных постановлением Правительства РФ от 01.01.02 г. № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы». Внеоборотные активы стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

☐ При отпуске материально - производственных запасов в производство, и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

☐ Доходы и расходы признаются в бухгалтерском учете исходя из допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности, что предполагает отражение в бухгалтерском учете фактов хозяйственной деятельности Общества в том отчетном периоде, в котором они имели место,

ООО «ИНСТРОЙ», ИНН 7805439322, КПП 472501001, ОГРН: 1077847584759

Юр. адрес: 188522, Ленинградская область, Ломоносовский район, производственная зона «Горелово», квартал 4, Волхонское шоссе, дом 3, каб. 101
р/с: 40702810701020066859 в ПАО «Энергомашбанк», к/с: 30101810700000000754, БИК: 044030754

телефон: 385-48-52

независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

□ Учет обязательств по полученным займам и кредитам осуществляется на основании Положения по бухгалтерскому учету 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденное приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н. Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (свыше шести месяцев) и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

□ Руководствуясь требованиями главы 25 «Налог на прибыль организации» Налогового Кодекса РФ в Обществе ведется налоговый учет доходов и расходов.

□ Расчеты по налогу на прибыль производятся в соответствии с требованиями ПБУ 18/02, утвержденного Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

□ Инвентаризация имущества и обязательств проводится в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Приказа Минфина России от 29.07.1998 N 34н "Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации" и Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом Министерства финансов РФ от 13.06.1995г. № 49.

Финансово-хозяйственная деятельность фирмы

Основным видом деятельности в 2020 году ООО «ИНСТРОЙ» была сдача в наем собственного нежилого недвижимого имущества.

Раскрытие существенных показателей.

Данные бухгалтерской отчетности за 2020 год сформированы на основании первичных документов, предоставленных ООО «ИНСТРОЙ». В бухгалтерской отчетности отражен ОНА в сумме 2 004 тыс.руб. что соответствует сумме убытка прошлых налоговых периодов в размере 10 023 тыс. руб. Переоценка основных средств не производилась.

1. Финансовые вложения.

За 2020 год у Общества не было финансовых вложений.

2. Запасы.

Состав запасов, отраженных в балансе по стр. 1210 отражен в расшифровке отдельных показателей бухгалтерского баланса и в Пояснениях к Бухгалтерскому балансу.

3. Кредиты и займы

На начало отчетного периода Общество имело долгосрочную кредиторскую задолженность по договорам займа перед Компанией «Бавария ООО» в сумме 723 003тыс.руб., включая начисленные проценты:

- ДС от 16.04.2018 к договору беспроцентного займа б/н от 06.02.12г. на сумму 130 916 тыс. руб., действует до 29.04.2021г.
- ДС от 16.04.2018 к договору беспроцентного займа б/н от 16.05.12г. на сумму 37 405 тыс. руб., действует до 29.04.2021г.
- ДС от 16.04.2018 к договору беспроцентного займа б/н от 18.09.13г. на сумму 37 405 тыс. руб., действует до 29.04.2021г.
- ДС от 16.04.2018 к договору беспроцентного займа б/н от 19.07.12г. на сумму 93 511 тыс. руб., действует до 29.04.2021г.

ООО «ИНСТРОЙ», ИНН 7805439322, КПП 472501001, ОГРН: 1077847584759

Юр. адрес: 188522, Ленинградская область, Ломоносовский район, производственная зона «Горелово», квартал 4, Волхонское шоссе, дом 3, каб. 101
р/с: 40702810701020066859 в ПАО «Энергомашбанк», к/с: 30101810700000000754, БИК: 044030754
телефон: 385-48-52

- ДС от 16.04.2018 к договору беспроцентного займа б/н от 20.06.12г. на сумму 82 933 тыс. руб., действует до 29.04.2021г.
- ДС от 16.04.2018 к договору беспроцентного займа б/н от 26.06.13г. на сумму 113 448 тыс. руб., действует до 29.04.2021г.
- ДС от 16.04.2018 к договору беспроцентного займа б/н от 30.09.13г. на сумму 37 404 тыс. руб., действует до 29.04.2021г.
- ДС от 16.04.2018 к договору беспроцентного займа б/н от 31.10.13г. на сумму 74 809 тыс. руб., действует до 29.04.2021г.
- ДС от 16.04.2018 к договору беспроцентного займа б/н от 23.01.12г. на сумму 26 348 тыс. руб., действует до 29.04.2021г.
- ДС от 16.04.2018 к договору беспроцентного займа б/н от 30.03.15г. на сумму 88 824 тыс. руб., действует до 29.04.2021г.

На основании Соглашения о прекращении обязательств по договорам займов новацией от 01.07.2020 сумма всех займов перешла на данное соглашение и на конец отчетного периода Общество имело долгосрочную (до 31.12.2024 года) кредиторскую задолженность по договорам займа перед Компанией «Бавария ООО» в сумме 749 193 тыс.руб., включая начисленные проценты (их сумма за 2020 год составила 26 191 тыс.руб.)

4. Целевое финансирование, государственная помощь.

В течение 2020 года Общество не получало целевого финансирования.

5. Обеспечения обязательств и платежей полученные и выданные

Обеспечение обязательств и платежей полученных у Общества отсутствует.

Обеспечение обязательств и платежей выданных отражается на забалансовом счете 009. В течение 2020 года такое обязательство числилось в отношении:

- Поручительства Общества перед ПАО «БАНК УРАЛСИБ» по договору поручительства № УС2018УТ-18-04-1/0101 от 18.04.18 в сумме 723,558 млн.руб.
- Залога объектов недвижимости и земельных участков Общества перед ООО «БЕРКС» по Договору залога б/н от 21.06.17 на сумму 158,929 млн.руб.

31.12.2020 на основании уведомления от ПАО «БАНК УРАЛСИБ» Договор поручительства прекратил свое действие. На конец года в качестве обеспечений выданных на учете отражено только поручительство перед ООО «БЕРКС».

6. Налог на прибыль

Сумма бухгалтерского убытка, полученного за 2020 год составила 1 164 тыс.руб. Сумма условного дохода по налогу на прибыль, определенная исходя из бухгалтерского убытка за отчетный год, составила 239 тыс.руб. В отчетном году сумма постоянных налоговых разниц (ПНО), повлиявших на корректировку условного дохода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила ПНО - 30 тыс. руб. Указанные постоянные разницы связаны с различиями в признании в бухгалтерском и налоговом учете расходов по различным видам затрат (расходы, не принятые к затратам по налоговому учету составили 153 тыс.руб.)

Налогооблагаемая прибыль за 2020 год отсутствует.

Сумма отложенных налоговых активов за 2020 год составила 209 тыс.руб. Помимо этого отражена корректировка ОНА в сумме 309 тыс.руб. для приведения суммы ОНА к накопленному убытку на 31.12.2020: $10\,022\,605 \cdot 20\% = 2\,004\,521$ руб. Корректировка связана с изменением ставки налога на прибыль с 01.04.2020 с 16,5% до 20%.

Общая сумма вычитаемых временных разниц, повлиявших на корректировку условного дохода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета, составила 239 тыс. руб.

ООО «ИНСТРОЙ», ИНН 7805439322, КПП 472501001, ОГРН: 1077847584759

Юр. адрес: 188522, Ленинградская область, Ломоносовский район, производственная зона «Горелово», квартал 4, Волхонское шоссе, дом 3, каб. 101
р/с: 40702810701020066859 в ПАО «Энергомашбанк», к/с: 30101810700000000754, БИК: 044030754
телефон: 385-48-52

В целом, по результатам деятельности за 2020 год Общество получило чистый убыток по данным бухгалтерского учета в размере 1 846 тыс.руб, а убыток по данным налогового учета – 2 512 тыс.руб.

Наличие убытка в финансово-хозяйственной деятельности Общества объясняется тем фактом, что с 01.04.2020 прекратил действовать Договор о предоставлении мер государственной поддержки инвестиционной деятельности в Ленинградской области от 17.12.2013. Таким образом, у Общества закончился льготный период по налогу на имущество организаций (ставка составляла 0 %). Размер налога на имущество организаций за 2020 год (с 01.04.2020) составил 12,5 млн.руб, что значительно повлияло на финансовые результаты деятельности Общества.

7. Выручка от сдачи имущества в аренду

Выручка от сдачи имущества в аренду, тыс. руб.	105 252	100 %
ИТОГО	105 252	100 %

8. Себестоимость реализованной продукции, товаров

Себестоимость от сдачи имущества в аренду, тыс. руб.	57 565	100%
ИТОГО	57 565	100 %

9. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса) (тыс. руб.)

Наименование	Наличие на начало отчетного года	Наличие на конец отчетного периода
Основные средства	924 000	909 175
Земельные участки и объекты природопользования	55 318	55 318
Машины, оборудование и сооружения	68 859	65 348
Здания (Конд.фабрика и КПП)	748 543	732 031
Незавершенное строительство (Здание и насосная станция) сч.08	51 280	52 794
Оборудование к установке (холодильная машина чиллер) сч.07	0	3 684
Итого	924 000	909 175

Переоценка основных средств в течение отчетного периода не производилась.

В конце 2018 года ООО «ИНСТРОЙ» на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 11.12.18 приобрел у ИП Пучнина А.С. нежилое здание по адресу г.СПб, пр.Обуховской Обороны д.110 лит.Н общей площадью 493,1 м2 (кадастровый номер 78:12:0716901:1036) и насосную станцию по адресу: г.СПб, пр.Обуховской Обороны д.110 лит.У общей площадью 6,5 м2 (кадастровый номер 78:12:0716901:1032). Первоначально данные здания были приобретены с целью сдачи в аренду. В момент приобретения здания имеют запущенное состояние, не пригодное для сдачи в аренду. В бухгалтерском учете отражены на сч.08.

ООО «ИНСТРОЙ», ИНН 7805439322, КПП 472501001, ОГРН: 1077847584759

Юр. адрес: 188522, Ленинградская область, Ломоносовский район, производственная зона «Горелово», квартал 4, Волхонское шоссе, дом 3, каб. 101
 р/с: 40702810701020066859 в ПАО «Энергомашбанк», к/с: 30101810700000000754, БИК: 044030754
 телефон: 385-48-52

Одновременно с этим было оформлено Соглашение о переходе права аренды на земельный участок с кадастровым номером 78:12:0716901:11 по адресу г.СПб, пр.Обуховской Обороны д.110 лит.Н, общей площадью 6935 м2.

Так как арендаторов на данную недвижимость найдено не было, было принято решение о поиске покупателей на данную недвижимость.

10. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса) (тыс. руб.)

РАСШИФРОВКА ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ на 31.12.2020

Наименование дебитора	Сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.
Расчеты по авансам выданным (за минусом НДС)	1 379
Расчеты с покупателями и заказчиками	36 945
Расходы будущих периодов	129
Расчеты по налогам и сборам, с государственными внебюджетными фондами	39
Расчеты с прочими дебиторами, кредиторами	57
Резерв сомнительной задолженности по поставщика	-125
Итого по статье 1230:	38 424

11. Капитал

Размер уставного капитала Общества на 01.01.2021 г. составляет 196 620 037,34 (Сто девяносто шесть миллионов шестьсот двадцать тысяч тридцать семь) рублей 34 копейки.

Структура уставного капитала Общества (тыс.руб)

№	Наименование и адрес Участника	Размер доли Участника в уставном капитале Общества, %	Номинальная стоимость доли Участника в уставном капитале Общества, тыс. руб.
1.	Мейер Инна Александровна, Российская Федерация, Санкт-Петербург, Казначейская улица, дом 6/13, квартира 5	100	196 620

12. Краткосрочные обязательства

Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса) (тыс. руб.)

Вся задолженность характеризуется следующим образом:

	На конец отчетного периода, тыс. руб.
Всего кредиторская задолженность:	12 909
Строка 1520	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 048
Расчеты по авансам полученным (за минусом НДС)	833

ООО «ИНСТРОЙ», ИНН 7805439322, КПП 472501001, ОГРН: 1077847584759

Юр. адрес: 188522, Ленинградская область, Ломоносовский район, производственная зона «Горелово», квартал 4, Волхонское шоссе, дом 3, каб. 101
 р/с: 40702810701020066859 в ПАО «Энергомашбанк», к/с: 30101810700000000754, БИК: 044030754
 телефон: 385-48-52

Задолженность сотрудникам по оплате труда	247
Расчеты по налогам и сборам, с государственными внебюджетными фондами	10 762
Прочие	19

13. Затраты на производство (статья 2120 Отчета о прибылях и убытках) (тыс.руб.)

Статья затрат	Сумма, тыс.руб.
Материальный затраты	4 551
Расходы на оплату труда	4 047
Отчисления на страховые взносы	891
Амортизация	24 112
Вода	3 080
Газ	13 933
Обслуживание противопожарной защиты	2 101
Обслуживание ТЭС	1 412
Ремонт оборудования	1 986
Страхование имущества	174
Электроэнергия	1 230
Прочие расходы	48
ИТОГО	57 565

14. Расшифровка Прочих доходов и прочих расходов (статья 2340 и 2350 Отчета о прибылях и убытках)

Статья затрат - ДОХОДЫ	Сумма, тыс.руб.
Списание кредиторской задолженности по исковой давности	13
Прочие доходы	3
ИТОГО	16
Статья затрат – РАСХОДЫ	Сумма, тыс.руб.
Расходы по услугам банка	184
Списание дебиторской задолженности по исковой давности	25
Прочие расходы	158
Госпошлина	4
Курсовая разница	7
Проценты по кредиту	26 191
ИТОГО	26 569

Заработная плата управленческого персонала за 2020г. составила 2 915 тыс. руб., отчисления в фонды составили 670 тыс. руб.

Сумма чистых активов Общества на конец 2020 г. составляет 187 862 тыс. рублей.

В качестве **событий после отчетной даты** можно добавить следующее:

- 15.01.2021 единственный участник Мейер И.А. передала 99 % доли уставного капитала компании "Фаворит Лтд" ООО (Favorit Ltd, LLC), оставив себе только 1 % доли уставного капитала. Таким образом, 15.01.2021 структура уставного капитала Общества выглядит следующим образом:

ООО «ИНСТРОЙ», ИНН 7805439322, КПП 472501001, ОГРН: 1077847584759

Юр. адрес: 188522, Ленинградская область, Ломоносовский район, производственная зона «Горелово», квартал 4, Волхонское шоссе, дом 3, каб. 101
р/с: 40702810701020066859 в ПАО «Энергомашбанк», к/с: 30101810700000000754, БИК: 044030754
телефон: 385-48-52

[illegible]

- 1 1 9 1 9 1

1. *Chlorophyll a* (Chl *a*)

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1039-1043.
