ООО «ИНВЕСТ-ИСТРА»

143581 , М.О., г. Истра,
Лешково д., вл. 226

Тел./Факс: +7 495 229-77-91

21 марта 2023 г.

ООО «Инвест-Истра»

ИНН 5017056184
Адрес: 143581, М.О., г. Истра, д. Лешково, вл.226
Тел. (495)229-77-91

В ИФНС РФ по г. Истре

Пояснительная записка
к отчетности ООО «Инвест-Истра» за 2022г.

Настоящая бухгалтерская отчетность подготовлена на основании сводных данных в соответствии с учетной политикой ООО «Инвест-Истра», утвержденной приказом № 33 от 31.12.2021г. «Об Учетной политики для целей бухгалтерского учета», с учетом принятых изменений.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации нормативных документов по бухгалтерскому учету и составлению отчетности, в частности: Закон РФ от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н (с изменениями и дополнениями), Федеральные стандарты по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России. Отчетность Общества подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности.

Основным видом деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Инвест-Истра» является сдача внаем собственного недвижимого имущества (производственно-складской комплекс).

Среднесписочная численность работников за 2022г. составила 7 человек.

Учредителем является фирма ООО «Праксис-Ово» - 100% в Уставном капитале Общества, номинальной стоимостью 90000000 (Девяносто миллионов) рублей, в виде денежного вклада. ООО «Праксис-Ово» находится по адресу: 143581 М.О. г. Истра, д.Лешково, владение 226. Основным видом деятельности которой является Торговля оптовая молочными продуктами, яйцами и пищевыми маслами и жирами (ОКВЭД 46.33).
В 2022г. произошла смена Генерального директора.
Выплаты основному управленческому персоналу Общества за 2022год составили:
-Генеральный директор Румянцев Денис Юрьевич (заработная плата 1690592руб.)

-Генеральный директор Васин Алексей Викторович (заработная плата 306000руб.)

Бухгалтерский и налоговый учет осуществлялся в соответствии с принятой на 2022 год учетной политикой, основными положениями которой являлись следующие:

1. **Нематериальные активы**

При отнесении объектов в состав нематериальных активов организация руководствуется критериями, перечисленными в п. 3 ПБУ 14/2007 Положения по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" (ПБУ 14/2007), утвержденного Приказом Минфина России от 27 декабря 2007 г. № 153н (с изменениями и дополнениями). Срок полезного использования нематериального актива ежегодно проверяется организацией на необходимость его уточнения. В случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, срок его полезного использования подлежит уточнению. Амортизация нематериальных активов с определенным сроком полезного использования производится линейным методом. Организация не осуществляет переоценку объектов НМА и не проводит проверку на обесценение НМА.

2. **Основные средства**

С 2022 года учет основных средств ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства», утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н (с изменениями и дополнениями). Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения федерального стандарта бухгалтерского учета 6/2020 отражены путем единовременной корректировки балансовой стоимости Основных средств с отнесением разницы на счет 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» без пересчета сравнительных показателей прошлых лет в соответствии с пунктом 49 федерального стандарта.

Амортизация по всем группам однородных объектов основных средств начисляется линейным способом по нормам, рассчитанным исходя из срока полезного использования объекта. Резерв на ремонт основных средств не формировался. Переоценка основных средств не производилась.

К основным средствам относятся активы, имеющие материально-вещественную форму, используемые в производстве продукции, при выполнении работ, оказании услуг либо для управленческих нужд Общества в течение срока продолжительностью более 12 месяцев, стоимостным лимитом не менее 100 тыс. руб. и способностью приносить Обществу доход.

3. **Запасы**

Учет запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» (ФСБУ 5/2019), утвержденным Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н (с изменениями и дополнениями).

- оценка стоимости покупных товаров при их реализации осуществлялась по средней стоимости:
- стоимость товарно-материальных запасов, списываемых в производство (или при их продаже), определялась по средней себестоимости по каждой группе (виду) запасов путем деления общей себестоимости группы (вида) запасов на их количество, складывающихся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало месяца и поступивших запасов в течение данного месяца;
- Учет затрат на производство продукции (работ, услуг) ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 06.05.99 г. №33н.

4. **Учет резервов**

В Обществе создан оценочный резерв на оплату отпусков. Отчисления в Резерв на оплату отпусков производятся ежемесячно методом обязательств. Начисление отпускных, а также компенсаций за неиспользованный отпуск производится за счет созданного резерва. Корректировка суммы резерва до фактической суммы производится один раз в год по состоянию на 31 декабря.

При составлении бухгалтерской отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто в активе и пассиве баланса.

В учетную политику на 2022 год внесены следующие изменения:

- порядок учета ОС в связи с началом применения федерального стандарта бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства», утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н. Последствия изменения учетной политики отражены в бухгалтерской отчетности путем единовременной корректировки балансовой стоимости Основных средств с отнесением разницы на счет 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» без пересчета сравнительных показателей прошлых лет в соответствии с пунктом 49 федерального стандарта;

- порядок учета расчетов по аренде в связи с началом применения федерального стандарта бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Последствия изменения учетной политики:

Наименование	№ строки баланса	Данные до корректировок на 31.12.2021, тысяч рублей	Сумма изменений, тысяч рублей	Данные после корректировок на 31.12.2021, тысяч рублей
Основные средства	1150	2582	2150	4732
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	8844	1805	10649
Отложенные налоговые обязательства	1420	21	451	472

Существенные изменения и дополнения в учетную политику на 2023 год не вносились.

В соответствии с ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» раскрывается следующая информация:

1. У Общества на праве собственности числится земельный участок стоимостью 914 тыс.руб.
2. Самыми дорогостоящими активами в составе основных средств являются:
   а) КТП с транформатором 250кВА и КЛ остаточной стоимостью 297337руб.
   б) Газопровод высокого и среднего давления с МРП-7000 остаточной стоимостью 238727руб.
   в) Навес-стоянка остаточной стоимостью 626036руб.
   г) Производственно-складской комплекс (здание) остаточной стоимостью 10834555руб.

3. Сдаются в аренду ОС: Навес-стоянка остаточной стоимостью 626тыс.руб. Производственно-складской комплекс (здание) остаточной стоимостью 10835 тыс.руб.

4. Дебиторская задолженность составляет 7929тыс.руб, основными являются:
   1) задолженность покупателей за выполненные услуги (отсрочка платежа), в том числе:
      ООО «Праксис-Ово» 6756889руб.
   2) авансы выданные поставщикам, в том числе:
      ОАО «Мосэнергосбыт» 177730руб., ООО «МОСОБЛГАЗПОСТАВКА» 215596руб.

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 62.01 за 2022 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет / Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
62.01	4 746 228,55		28 871 983,80	26 710 953,90	6 907 258,45	
ООО "ПРОМИНВЕСТ"	84 600,00			84 600,00		
ПРАКСИС ИНЖИНИРИНГ ООО	150 368,75		1 804 425,00	1 804 425,00	150 368,75	
ПРАКСИС-ОВО ООО	4 511 259,80		27 067 558,80	24 821 928,90	6 756 889,70	
Итого	**4 746 228,55**		**28 871 983,80**	**26 710 953,90**	**6 907 258,45**	

Кредиторская задолженность составляет 1479 тыс.руб., основными являются:
- задолженность по налогам 1380тыс.руб.

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 60.01 за 2022 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет / Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
60.01		234 978,32	8 676 623,91	8 540 233,36		98 587,77
АВТО-ЭКСКЛЮЗИВ ООО		8 151,00	8 151,00			
АО "Мосэнергосбыт"			2 430 941,47	2 430 941,47		
АО "ПРОБАНК"			300,00	300,00		
АО "ПФ "СКБ КОНТУР"			18 500,00	18 500,00		
ИНТЕРФАКС АО			902,51	902,51		
ИП Грамаш Геннадий Васильевич			12 600,00	12 600,00		
ИП Карманов Алексей Анатольевич		10,00	904 403,83	904 393,83		
ИП Крашенинин Кирилл Владимирович			34 200,00	34 200,00		
ИП Пучков Павел Владимирович			430 062,00	430 062,00		
ИП Раевский Дмитрий Николаевич			624 000,00	624 000,00		
ИП Русаков Дмитрий Александрович			180 000,00	180 000,00		
МЕБЕЛЬ НА ВАШ ВКУС ООО			127 900,00	127 900,00		

МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ВСЕРОССИЙСКОГО ДОБРОВОЛЬНОГО ПОЖАРНОГО ОБЩЕСТВА; МОО ВДПО		63 602,53	63 602,53	
МОСОБЛГАЗ АО	34 631,58	170 584,10	148 311,84	12 359,32
ООО "МОСОБЛГАЗПОСТАВКА"		759 240,88	759 240,88	
ООО "АКВОССИТИ"		33 900,00	33 900,00	
ООО "Градиент-Альфа-АУДИТ"		72 000,00	72 000,00	
ООО "Кабельщик М"	38 514,00	642 882,00	604 368,00	
ООО "Лакталис Истра"		96 825,22	102 593,48	5 768,26
ООО "ЛК СПЕКТР"		31 000,00	31 000,00	
ООО "МЕТАЛЛ ГРУПП"		44 814,00	44 814,00	
ООО "ОРТК-ПРОЦЕССИНГ"		43 945,97	43 945,97	
ООО "Праксис Инжиниринг"		2 134,29	2 134,29	
ООО "ПРОМИНВЕСТ"	78 478,72	860 248,08	852 949,80	71 180,44
ООО "СЕРКОНС АКАДЕМИЯ"		5 200,00	5 200,00	
ООО "СЕРКОНС УП"		45 000,00	45 000,00	
ООО "Спецмонтаж"		194 800,00	194 800,00	
ООО "ТД "ЛОКУСТ-ЦЕНТР"		9 000,00	9 000,00	
ООО "ТИТАН-союз"	15 000,00	15 000,00		
ООО "ТРАНСНАБ"		1 390,00	1 390,00	
ООО "УНИВЕРСАЛ"	5 583,00	101 729,00	96 146,00	
ООО "Экон-МТ"		9 050,00	9 050,00	
ПАО "МТС"	54 610,02	697 317,03	651 986,76	9 279,75
ЧУ ДПО "Учебный центр "Специалист"		5 000,00	5 000,00	
Итого	234 978,32	8 676 623,91	8 540 233,36	98 587,77

5. Финансовые вложения :
   - Непогашенный остаток по выданным займам сотрудникам 322тыс.руб.,
   - Непогашенный остаток займа

   1)13 000 000,00 руб. по Договору процентного займа № 31/08-2018 от 31.08.2018г. между ООО «Инвест-Истра» (Займодавец) и ООО «Кернел-Трейдинг» (Заемщик)

   2) 13 000 000,00 руб. по Договору процентного займа № 15/01-2019 от 15.01.2019г. между ООО «Инвест-Истра» (Займодавец) и ООО «Кернел-Трейдинг» (Заемщик)

   3) 11 500 000,00 руб. по Договору процентного займа № 05-2020 от 22.05.2020г. между ООО «Инвест-Истра» (Займодавец) и ООО «Кернел-Трейдинг» (Заемщик)

   4) 14 000 000,00руб. по Договору беспроцентного займа № 05/08-2021 от 05.08.2021г. между ООО «Инвест-Истра» (Займодавец) и ООО «Праксис-Ово» (Заемщик)

Суммарные данные о доходах и расходах приводятся в Отчете о прибылях и убытках (форма №2).
Раскрываем следующую информацию:

1. Реализация осуществляется по основному виду деятельности. Существенным по строке 2110 (выручка) является:
   - сдача в аренду недвижимого имущества фирме ООО «Праксис-Ово» - 22556тыс.руб., ООО «Праксис Инжиниринг» 1504 тыс.руб.,

2. Существенным по строке 2120 (себестоимость продаж) является:
   - амортизация основных средств 6121 тыс.руб.
   - материальные расходы 1127тыс.руб.
   - ремонт и ТО основных средств 2199 тыс.руб.
   - эксплуатационные расходы 591 тыс.руб.

3. Из управленческих расходов (строка 2220) существенным является
   - заработная плата, налоги и сборы с ФОТ 6585 тыс.руб.
   - услуги связи 566 тыс.руб.
   - земельный налог 336 тыс.руб.

4. Строка 2320 проценты к получению:
   - проценты по договору процентных займов – 6712тыс.руб.

5. Существенным по строке 2350(прочие расходы) является:
   -налог на имущество 344 тыс.руб.

В соответствии с ПБУ 18/02 в 2022г. раскрываем следующие существенные показатели:
-условный расход по налогу на прибыль составил 1618 тыс.руб.
-сумма постоянного налогового актива составила 6 тыс.руб.

Существенных искажений отчетности в соответствии с ПБУ 22/2010 нет.

ООО «Инвест-Истра» продолжает свою деятельность по сдачи в аренду собственного недвижимого имущества заключив новые договора аренды на 2023г.
У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, а следовательно, обязательства будут погашаться в установленном предприятием порядке.
Дивиденды будут начисляться и выплачиваться отдельными Решениями Единственного участника.
Созданы оценочные обязательства: резерв предстоящих расходов на оплату отпусков - 40тыс.руб.
Отчисления в оценочные резервы отсутствуют.
Условные факты отсутствуют.
В обозримом будущем не предполагается банкротства и ликвидации.
Существенных ошибок нет.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло объектов				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	24 367	(19 530)	128	(3 031)	2 928	(1 545)	-	-	-	21 463	(18 146)
	5210	за 2021г.	24 569	(21 397)	-	(202)	202	(591)	-	-	2 255	24 367	(19 530)
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2022г.	536	(536)	-	(536)	536	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	718	(682)	-	(182)	182	(36)	-	-	-	536	(536)
Сооружения	5202	за 2022г.	14 244	(11 595)	-	(937)	873	(995)	-	-	-	13 307	(11 716)
	5212	за 2021г.	14 244	(12 963)	-	-	-	(283)	-	-	1 648	14 244	(11 595)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2022г.	4 972	(4 342)	-	(1 508)	1 508	(252)	-	-	-	3 464	(3 086)
	5213	за 2021г.	4 992	(4 096)	-	(20)	20	(267)	-	-	-	4 972	(4 342)
Транспортные средства	5204	за 2022г.	3 651	(3 047)	-	-	-	(290)	-	-	-	3 651	(3 337)
	5214	за 2021г.	3 651	(3 651)	-	-	-	-	-	-	604	3 651	(3 047)
Другие виды основных средств	5205	за 2022г.	50	(11)	-	(50)	11	-	-	-	-	-	-
	5215	за 2021г	50	(6)	-	-	-	(5)	-	-	-	50	(11)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5206	за 2022г.	-	-	128	-	-	(7)	-	-	-	128	(7)
	5216	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок	5207	за 2022г	914	-	-	-	-	-	-	-	-	914	-
	5217	за 2021г.	914	-	-	-	-	-	-	-	-	914	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	68 586	(52 541)	-	-	-	(4 584)	-	-	-	68 586	(57 126)
	5230	за 2021г.	68 586	(47 957)	-	-	-	(4 584)	-	-	-	68 586	(52 541)
в том числе. Здания	5221	за 2022г.	68 586	(52 541)	-	-	-	(4 584)	-	-	-	68 586	(57 126)
	5231	за 2021г.	68 586	(47 957)	-	-	-	(4 584)	-	-	-	68 586	(52 541)

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 2022г.	-	128	-	(128)	-
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе: Комплект мебели	5241	за 2022г.	-	128	-	(128)	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	914	914	914
	5288	-	-	-

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода		
							выбыло					
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1	-	1	1 094	(1 094)	-	X	1	-	1
	5420	за 2021г.	52	-	52	1 258	(1 309)	-	X	1	-	1
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	1	-	1	1 094	(1 094)	-	-	1	-	1
	5421	за 2021г.	52	-	52	1 258	(1 309)	-	40	1	-	1
Готовая продукция	5402	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	48	572	(556)	(25)	40
в том числе: Резерв на оплату отпусков	5701	48	572	(556)	(25)	39

Генеральный директор Васин А.В.

Главный бухгалтер Яцук М.А.