

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестстройпроект»

Пояснения К составу бухгалтерской отчетности за 2022 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Инвестстройпроект» («Общество») за 2022 г., подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Основные сведения

1.1. Общая информация

ИНН/КПП 7725528023/772501001, зарегистрировано ИФНС России 25 по г. Москве

ОГРН 1047797019379

В 2022 г. изменения в Устав не вносились.

Юридический адрес: 115114, г. Москва ул. Дербеневская, дом 15Б

Почтовый адрес: 115114, г. Москва ул. Дербеневская, дом 15Б

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

На 31. 12. 2020	На 31.12.2021	На 31.12.2022
2	2	2

1.2. Основные виды деятельности

В 2020-2022 гг. Общество осуществляло следующие виды деятельности: Сдача в аренду недвижимого имущества.

ОКВЭД Общества: 68.20

1.3. Филиалы и представительства Общества

ООО «Инвестстройпроект» обособленных подразделений не имеет.

1.4. Структура акционерного (складочного) капитала, основные акционеры (участники)

Уставный капитал Общества на 31.12.2022г. в соответствии с Уставом составляет 10 000,0 руб.

Основными акционерами (участниками) Общества по состоянию на 31.12.2022 являются:

Наименование	Доля в УК
Миронов Вадим Викторович	81%
Хожаметова Гульнара Айтбаевна	19%

Конечным бенефициаром является Миронов Вадим Викторович.

1.5. Информация об органах управления

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесённых к исключительной компетенции Общего Собрания Участников Общества и Генерального директора, осуществляет Совет Директоров Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - Генеральным директором, который действует на основании Устава Общества.

Генеральный директор Общества Миронов Вадим Викторович.

1.6. Информация о контрольных органах

Уставом Общества не предусмотрена информация о контрольных органах.

1.7. Информация о реестродержателе и аудиторе

Обществом определен аудитор ООО «Аудиторская компания «ПРЕЗИДЕНТ-аудит», которое внесено в Единый государственный реестр юридических лиц «20» сентября 2002г. за основным государственным номером 1027710009370.

Членство в саморегулируемой организации аудиторов:
ООО «Аудиторская компания «ПРЕЗИДЕНТ-аудит» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», (основной регистрационный номер 11706044962).

1.8. Сведения о дочерних и зависимых обществах

ООО «Инвестстройпроект» зависимых обществ не имеет

2. Основа представления информации в отчетности

2.1. Основа представления

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующего в Российской Федерации законодательства.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 06 декабря 2012 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными приказами Минфина России, и иными нормативными правовыми актами законодательства Российской Федерации в области бухгалтерского учета.

В 2022 году действовала Учетная политика, утвержденная приказом Генерального директора Общества от 01.01.2022г.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Учетная политика на 2022 г. утверждена приказом Генерального директора Общества

В учетную политику по бухгалтерскому учету на 2022г. по сравнению с 2021г. вносились изменения в связи с обязательным применением ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

2.2. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Правила исправления ошибок и порядок раскрытия информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности организаций, являющихся юридическими лицами по законодательству Российской Федерации (за исключением кредитных организаций и государственных (муниципальных) учреждений) (далее - организации) установлены ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденного Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 № 63н.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Существенной считается ошибка, которая приводит к изменению группы статей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах более чем на 5%.

Группой статей Бухгалтерского баланса являются следующие показатели:

- Внеоборотные активы
- Оборотные активы
- Капитал и резервы
- Долгосрочные обязательства
- Долгосрочные обязательства

Группой статей Отчета о прибылях и убытках являются следующие показатели:

- Выручка

- Себестоимость
- Расходы по обычным видам деятельности (коммерческие и управленческие расходы)
- Прочие доходы (включая проценты к получению)
- Прочие расходы (включая проценты к уплате)
- Прибыль для налогообложения
- Текущий налог
- Изменения отложенных налоговых обязательств и активов
- Чистая прибыль

Выявленные ошибки и их последствия подлежат обязательному исправлению.

Влияние исправленных ошибок на числовые показатели бухгалтерской отчетности раскрыто в разделе 3 настоящих пояснений.

2.3. Последствия изменения учетной политики

В 2022 г. в учетную политику вносились изменения, влияющие на бухгалтерскую отчетность.

С 2022 года обязательны к применению ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 25/2018. В связи с упрощенным ретроспективным переходом на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» входящее сальдо по данным за 2021 год в БФО за 2022 год изменено в соответствии с законодательством РФ по бухгалтерскому учету. Переходные положения стандартов отражены в Балансе организации за 2021 год в межотчетный период вступительным сальдо с пересчетом соответствующих показателей в т.ч. нераспределенной прибыли (убытка) за 2021 год.

В связи с указанным на 01.01.2022 были осуществлены корректировки следующих строк баланса:

Наименование строки баланса	Номер строки баланса	Значение строки баланса на 31.12.2021, руб.	Значение строки баланса на 01.01.2022, руб.	Корректировка, руб. гр.4-гр.3
1	2	3	4	5
Основные средства	1150	246581	280234	33653
Отложенные налоговые активы	1180	17	12867	12851
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	33840	33822	(17)
Отложенные налоговые обязательства	1420	4	12851	12846
Прочие обязательства 1450	1450	-	33675	33675

Также, Общество не планирует вносить изменения в учетную политику 2023 года, который могут существенно повлиять на бухгалтерскую отчетность.

2.4. Организация и формы бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерского учета в ООО «Инвестстройпроект» возложено на генерального директора.

Для ведения бухгалтерского учета применяется: программный продукт 1С:

2.5. Инвентаризация имущества и обязательств

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. № 34н, а также Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49.

Инвентаризация основных средств и незавершенного строительства в соответствии с Учетной политикой Общества проводится 1 раз в 3 года.

Инвентаризация иных активов и обязательств в соответствии с Учетной политикой Общества проводится 1 раз в год.

Последняя инвентаризация иных активов и обязательств проводилась в 2022 году по состоянию на 31.12.2022 года.

2.6. Порядок учета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

Активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте нет.

2.7. Нематериальные активы

Приобретение или создание НМА в 2022 году не осуществлялось.

2.8. Результаты исследований и разработок

Общество в 2022 году не осуществляло НИОКР.

2.9. Материальные и нематериальные поисковые активы

Общество не является пользователем недр и не имеет материальных и нематериальных поисковых активов.

2.10. Основные средства

В бухгалтерской (финансовой) отчетности организации, сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, не пересчитываются. При этом производится единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному). (Основание: п. 49 ФСБУ 6/2020).

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета). (Основание: п. 51 ФСБУ 6/2020) Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Основные средства, принимаемые к бухгалтерскому учету, подлежат оценке по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью основного средства считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основного средства в бухгалтерском учете.

После признания объекта основных средств в учете оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

ФСБУ 6/2020 не применяется к основным средствам стоимостью не более 40000 рублей за единицу (без НДС). Затраты по данным объектам признаются расходами периода, в котором они понесены.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. В случае наличия у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, то каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом.

Первоначальная стоимость основного средства увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и/или восстановлением этого объекта в момент, завершения таких капитальных вложений.

Срок полезного использования реконструированных и модернизированных основных средств после завершения реконструкции и модернизации не пересматривается.

Основанием для отнесения восстановительных работ к реконструкции и модернизации являются соответствующие документы технических служб организации.

Переоценка ОС проводится путем пересчета их первоначальной стоимости и накопленной амортизации так, чтобы балансовая стоимость объекта ОС после переоценки равнялась его справедливой стоимости.

Накопленная дооценка ОС, отраженная в составе капитала, списывается на нераспределенную прибыль одновременно при списании объекта ОС, по которому была накоплена дооценка.

Ликвидационной стоимостью основного средства считается величина, которую организация получила бы в случае выбытия данного объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие; причем объект основных средств рассматривается таким образом, как если бы он уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования.

Ликвидационная стоимость основного средства определяется, если выгода от его выбытия составит более 100 тыс. руб. Иначе она признается равной нулю.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств,

включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Установлен линейный способ начисления амортизации для всех групп объектов.

Начинается начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Прекращается начисление с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Основание для приостановления амортизации: ликвидационная стоимость объекта основного средства стала больше или равна его балансовой стоимости (п. 30 ФСБУ 6/2020).

Элементы амортизации:

срок полезного использования

ликвидационная стоимость

способ начисления амортизации

Элементы амортизации определяются при признании объекта основного средства в бухгалтерском учете.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации.

Возникшие корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменение оценочных значений.

Фактические затраты на текущий и капитальный ремонт имущества включаются в расходы отчетного периода. Резерв на ремонт основных средств организация не создает.

Объекты ОС, выведенные из эксплуатации, по которым принято решение о ликвидации (демонтаже), списываются с бухгалтерского учета. Остаточная стоимость таких ОС относится на прочие расходы организации. До момента фактической ликвидации (демонтажа) данное имущество в целях обеспечения его сохранности учитывается за балансом.

Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов.

Учет материальных ценностей, извлекаемых из ОС при ликвидации (модернизации, ремонте, текущем содержании и т.д.), зависит от вида ожидаемого использования этих ценностей.

Если извлекаемые ценности предназначены для использования в течение периода более 12 месяцев, они продолжают учитываться в составе ОС. При необходимости уточняются единица учета ОС и элементы амортизации. Балансовая стоимость ОС в части, приходящейся на извлекаемые ценности, не списывается, какие-либо новые активы и (или) доходы не признаются.

Если извлекаемые ценности предназначены для использования или продажи в течение не более чем 12 месяцев либо в рамках обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, то они признаются в составе запасов.

Для учета выбытия объектов основных средств используется специальный субсчет счета 01 "Основные средства".

ФСБУ 6/2020 применяется с 01.01.2022 года.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности организации, сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, не пересчитываются. При этом производится единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Земельные участки, право собственности, на которые зарегистрированы, отражены в составе основных средств. Амортизация по таким объектам не начисляется.

2.11. Незавершенное строительство

В соответствии с «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина РФ 29 июля 1998 г. № 34н, к незавершенным капитальным вложениям относятся не оформленные актами приемки-передачи основных средств и иными документами затраты на строительные-монтажные работы, приобретение зданий, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, иных материальных объектов длительного пользования, прочие капитальные работы и затраты (проектно-изыскательские, геологоразведочные и буровые работы, затраты по отводу земельных участков и переселению в связи со строительством, на подготовку кадров для вновь строящихся организаций и другие).

Незавершенные капитальные вложения отражаются в бухгалтерском балансе по фактическим затратам, понесенным организацией.

Незавершенное строительство в 2022 году отсутствует.

2.12. Финансовые вложения

В соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденного приказом Минфина России от 10 декабря 2002 г. № 126н, в бухгалтерской отчетности финансовые вложения должны представляться с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам. Классификация финансовых вложений в качестве долгосрочных или краткосрочных базируется на намерениях Общества в части их дальнейшего использования, а также договорных сроках.

2.13. Материально-производственные запасы

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 «Запасы»

2.14. Незавершенное производство и готовая продукция

Деятельность Общества не предполагает наличия готовой продукции и НЗП.

2.15. Расчеты с дебиторами и кредиторами

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и относятся на финансовые результаты.

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Общества.

Задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показана за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

По задолженности обществ, относящихся к связанным сторонам, резерв по сомнительным долгам не начисляется, т. к. у организации имеется уверенность в получении оплаты такой просроченной дебиторской задолженности.

2.16. Добавочный капитал

Добавочный капитал отсутствует.

2.17. Кредиты и займы

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного приказом Минфина России от 06 октября 2008 г. № 107н.

Задолженность по полученным займам и кредитам подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой, согласно условиям договора не превышает 12 месяцев), и долгосрочную (со сроком погашения более 12 месяцев).

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную по полученным займам и кредитам производится исходя из оставшегося срока погашения.

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены, в сумме причитающихся платежей согласно заключенным договорам.

Непогашенные проценты отражаются в бухгалтерской отчетности как долгосрочная или краткосрочная задолженность исходя из срока их погашения, установленного кредитным договором (договором займа).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору) учитываются на конец отчетного периода в составе кредиторской задолженности со сроком погашения до 12 месяцев по строке 1520 «Кредиторская задолженность», свыше 12 месяцев - по строке 1450 «Прочие обязательства».

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива, если иное не установлено настоящим пунктом.

2.18. Целевое финансирование и государственная помощь

В 2022 г. Общество не получало целевое финансирование и государственную помощь.

2.19. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным приказом Минфина России от 13 декабря 2010 г. № 167н, оценочными обязательствами Общества являются:

- оценочное обязательство на оплату отпусков (включая платежи на социальное страхование и обеспечение) работникам организации;

Информация по данным оценочным обязательствам подлежит раскрытию в разделе 4.23 настоящих пояснений.

Резервирование тех или иных сумм отражается по кредиту счета 96 «Резервы предстоящих расходов» в корреспонденции со счетами учета затрат на производство, общехозяйственные расходы, расходов на продажу, прочих расходов.

2.20. Оценочные резервы

В отчетном году оценочные резервы не создавались.

2.21. Арендованные основные средства

Учет операций по получению (предоставлению) за плату имущества во временное пользование регулируется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Имущество, предоставленное во временное пользование, классифицируется как объект учета аренды при одновременном выполнении следующих условий (п.5 ФСБУ 25/2018):

арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определённый срок

предмет аренды идентифицируется

арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды

арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не predetermined техническими характеристиками предмета аренды.

Классификация первоначальная осуществляется в соответствии с п.6 ФСБУ 25/2018.

Классификация объекта аренды следует на наиболее раннюю из дат:

дату его предоставления арендатору;

дату заключения договора аренды.

Классификация объектов учета аренды пересматривается при изменении соответствующего договора аренды.

В состав арендных платежей в целях ФСБУ 25/2018 включаются платежи (за вычетом НДС и др. возмещаемых сумм налога), указанных в п.7 ФСБУ 25/2018. Срок аренды для бухгалтерского учета рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды.

При этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия, и намерения реализации таких возможностей.

Срок аренды пересматривается в соответствии с п.9 ФСБУ 25/2018.

Учет в качестве Арендатора

Арендатор учитывает арендные платежи равномерно в течение срока аренды как расход без формирования в учете права пользования активом и обязательства по аренде.

Данный способ применяется в одном из следующих случаев:

- срок аренды - не более 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (стоимость аналогичного нового объекта) - не более 300 тысяч руб. Арендатор может получать экономические выгоды от объекта преимущественно независимо от других активов. При этом должны быть выполнены одновременно следующие условия:
- договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору;
- отсутствует возможность выкупа объекта по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Арендатор в учете формирует право пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Право пользования активом признается по фактической стоимости, определяемой в соответствии с п.13 ФСБУ 25/2018.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведённой стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Приведённая стоимость будущих арендных платежей определяется в соответствии с п.15 ФСБУ 25/2018.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Величина процентов определяется в соответствии с п.19, 20 ФСБУ 25/2018.

Стоимость ППА погашается посредством амортизации, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются.

Срок полезного использования ППА не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды (п.17 ФСБУ 25/2018).

Фактическая стоимость ППА и величина обязательства по аренде пересматривается в соответствии с п.21, 22, 23 ФСБУ 25/2018.

Учет в качестве Арендодателя

Объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета:

- операционной аренды
- неоперационной (финансовой) аренды.

Данная классификация производится арендодателем по каждому договору аренды (промежуточным арендодателем - по каждому договору субаренды) с учетом требования приоритета содержания перед формой.

Объект классифицируется объектом учета операционной аренды при любом из следующих обстоятельств:

срок аренды существенно меньше периода, в течение которого объект будет пригоден к использованию;

предметом аренды является объект, который имеет неограниченный срок использования, потребительские свойства его со временем не меняются;

на дату предоставления предмета аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей намного меньше справедливой стоимости объекта

иное обстоятельство, которое свидетельствует, что экономические выгоды и риски несет арендодатель.

Порядок учета актива не изменяется после передачи его в аренду.

Доходы от аренды признаются равномерно.

Объект классифицируется объектом учета неоперационной (финансовой) аренды при любом из следующих обстоятельств:

условиями договора предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды;

арендатор вправе купить предмет аренды по цене намного ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права;

срок аренды сопоставим с периодом, когда объект будет годен к использованию;

на дату заключения договора приведенная стоимость будущих арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды;

• предмет аренды может быть использован без существенных изменений только арендатором;

арендатор может продлить срок аренды по договору с арендной платой намного ниже рыночной;

иное обстоятельство, которое свидетельствует о переходе к арендатору выгод и рисков, обусловленных правом собственности арендодателя на предмет аренды.

На дату предоставления предмета аренды арендодатель отражает в учете инвестицию в аренду в размере ее чистой стоимости. Эту стоимость он определяет путем дисконтирования валовой стоимости инвестиции по процентной ставке, по которой приведенная валовая стоимость на дату предоставления предмета аренды равна сумме:

- справедливой стоимости предмета аренды;

- затрат арендодателя в связи с договором аренды.

Валовая стоимость инвестиции в аренду рассчитывается как сумма будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды.

При этом негарантированной ликвидационной стоимостью предмета аренды считается предполагаемая справедливая стоимость предмета аренды, которую он

будет иметь к концу срока аренды, за вычетом сумм, указанных в подпункте "е" пункта 7 ФСБУ 25/2018, которые учтены в составе арендных платежей.

Затраты, связанные с договором аренды, арендодатель включает в чистую стоимость инвестиции в аренду по мере их осуществления.

На дату предоставления предмета аренды арендодатель включает справедливую стоимость предмета аренды в чистую стоимость инвестиции. Одновременно эту стоимость необходимо:

- отнести на расчеты с поставщиком - в случае договора лизинга;
- списать переданный в аренду актив - в иных случаях, если предмет аренды признавался в составе активов.

Возникшую разницу следует отнести на доходы (расходы) того периода, когда признана инвестиция в аренду.

Чистая стоимость инвестиции в аренду после начала аренды увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей.

Проценты, начисляемые по инвестиции в аренду, признаются арендодателем в качестве доходов периода, за который они начислены.

Чистую стоимость инвестиции в аренду проверяют на обесценение по МСФО.

Изменение чистой стоимости инвестиции в аренду в связи с изменением оценки негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды учитывают как изменение оценочных значений.

При возврате предмета аренды арендодатель принимает его к учету в качестве актива, при этом оставшаяся чистая стоимость инвестиции в аренду списывается. ФСБУ 25/2018 применяется с 01.01.2022 года.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31.12.2022 года.

Организация не применяет ретроспективный пересчет (п.50 ФСБУ 25/2018): по каждому договору одновременно признается 31.12.2021г. право пользования активом и обязательство по аренде. Разница относится на нераспределенную прибыль.

Право пользования активом соответствует его справедливой стоимости, а обязательство по аренде - остатку не уплаченных арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор мог бы привлечь заем на сопоставимых с договором аренды условиях.

2.22. Материально-производственные запасы, учитываемые на забалансовых счетах

Материально-производственные запасы, принятые на ответственное хранение, отражаются в бухгалтерском учете на счете 002 «Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение» в оценке, принятой в договоре. При отсутствии договорной стоимости Общество ведет количественный учет и производит оценку исходя из стоимости аналогичных МПЗ, принадлежащих Обществу, а также на основании документально подтвержденных рыночных цен.

Материально-производственные запасы, принятые от другой организации и находящиеся во временном пользовании учитываются на счете 003.1 «Материалы на складе» по оценке, предусмотренной в договоре.

2.23. Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов

Списаний в убыток дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности или по причинам неплатежеспособности дебиторов, отсутствует.

2.24. Обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные

У Общества отсутствуют выданные обеспечения обязательств.

2.25. Порядок формирования доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности (выручка от реализации);
- прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности признаются:

- доходы от реализации готовой продукции и товаров;
- прочие (сопутствующие) доходы, возникающие в связи с реализацией продукции и товаров.

Прочими доходами признаются:

- поступления от продажи
- курсовые разницы.

2.26. Порядок формирования расходов

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н.

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности относятся расходы, относящиеся к доходам по обычным видам деятельности, поименованным в пункте 2.25. настоящих пояснений.

К прочим расходам относятся расходы, связанные с прочими доходами, поименованными в пункте 2.25. настоящих пояснений.

Учет затрат на производство работ и услуг ведется с подразделением на прямые, собираемые по дебету счетов 20 «Основное производство».

Управленческие расходы собираются на отдельном аналитическом счете счета 20 «Основное производство» .

2.27. Порядок признания финансового результата по договорам строительного подряда

У общества в 2022 году отсутствовали доходы по договорам строительного подряда.

2.28. Отложенные налоги

Учет отложенных налогов производится Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02), утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. № 114н.

Разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоит из постоянных и временных разниц.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства в бухгалтерском учете отражаются на счетах 09 «Отложенные налоговые активы» и 77 «Отложенные налоговые обязательства».

В бухгалтерском балансе однородные отложенные налоговые активы и обязательства отражаются:

- свернуто (либо как отложенный налоговый актив, либо как отложенное налоговое обязательство);

2.29. Прибыль, приходящаяся на одну акцию

У Общества отсутствует обязанность в данном расчете.

2.30. Информация о связанных сторонах

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации связанных сторонах производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. № 48н.

Юридическими и (или) физическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние (связанными сторонами), могут являться:

а) юридическое и (или) физическое лицо и организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации (Закон РФ от 22 марта 1991 г. № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках»);

б) юридическое и (или) физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, и организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, которые участвуют в совместной деятельности;

в) организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, и негосударственный пенсионный фонд, который действует в интересах работников такой организации или иной организации, являющейся связанной стороной организации, составляющей бухгалтерскую отчетность.

2.31. Информация по сегментам

Поскольку Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, информация по сегментам в соответствии с пунктом 2 ПБУ 12/2010 не раскрывается.

2.32. События после отчетной даты

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с требованиями Положения по

бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), утвержденного приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. № 56н.

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

3. Вступительные и сравнительные данные

Данные статей бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021г., 31 декабря 2020г. сформированы путем переноса данных бухгалтерского баланса за 2021г.

В настоящей бухгалтерской отчетности сопоставимые показатели статей бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021г., 31 декабря 2020г. не корректировались.

Данные статей отчета о финансовых результатах сформированы путем переноса соответствующих показателей отчета о прибылях и убытках за 2021г. сравнительные данные отчета о финансовых результатах за 2021г. не корректировались.

4. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1. Основные средства

Информация об остаточной стоимости основных средств отражена в бухгалтерском балансе Общества по стр. 1150 «Основные средства».

По состоянию на 31.12.2022г. в составе основных средств Общества отсутствуют объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, но находящиеся в процессе государственной регистрации.

Общество с 2022 года перешло на применение ФСБУ6/2020 в упрощенном порядке с единовременной корректировкой балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 за вычетом накопленной амортизации. А накопленная амортизация рассчитывается по правилам ФСБУ 6/2020 исходя из указанной первоначальной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования.

С 2022 года Общество применяет ФСБУ 25/2018. Как арендодатель Общество классифицирует каждый договор аренды в качестве операционной. Доходы по операционной аренде признаются равномерно (п.42 ФСБУ 25/2018). Неоперационной (финансовой) аренды Общество не имеет. Как арендатор Общество по действующим договорам аренды на 31.12.2021г. признает арендованное имущество как право пользования активом (ППА), на которое будет начисляться амортизация и обязательство по аренде, которое будет погашаться.

Информация о восстановительной стоимости основных средств, суммах накопленной амортизации, а также о движении основных средств по группам за 2021 - 2022гг. представляет собой следующее:

4.2. Долгосрочные финансовые вложения

Долгосрочные финансовые вложения отсутствуют.

4.3. Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы отсутствуют

4.4. Запасы

В составе строки 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса отсутствуют.
Резерв под снижение стоимости ТМЦ Обществом в 2021 году не создавался.

4.5. Дебиторская задолженность

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность отражена за вычетом резерва по сомнительным долгам. Информация о дебиторской задолженности представлена в нижеприведенной таблице.

Наименование задолженности	Сумма, тыс. руб.
1	2
Покупатели и заказчики	1585
Авансы выданные	88
Прочие дебиторы	1314
Итого	2987

4.6. Краткосрочные финансовые вложения

Информация о наличии и движении долгосрочных финансовых вложениях представлена в нижеприведенной таблице.

Наименование (вид) финансовых вложений	Сумма на 31.12.2022, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2020, тыс. руб.
1	2	3	4
Предоставленные займы	44900	54400	65600
Акции	64570	64570	65570
Прочие	-	-	37900
Итого	109470	118970	168070

4.7. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты, отраженные по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса, представляют собой:

№ п/п	Наименование	Сумма по состоянию на 31.12.2022	Сумма по состоянию на 31.12.2021	Сумма по состоянию на 31.12.2020
1	Денежные средства в кассе			
2	Денежные документы в кассе			
3	Денежные средства на рублевых расчетных счетах в банках	67	96	767
4	Денежные средства на валютных счетах в банках			
5	Краткосрочные депозиты			
6	Спец.счета в банках (аккредитив)			
	ИТОГО строка 1250 Бухгалтерского баланса	67	96	767
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов в Отчете о движении денежных средств (строки 4500)	67	96	767

Информация о движении денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств.

В отчете о движении денежных средств отражаются денежные потоки Общества от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

4.8. Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы на 31.12.2022 года отсутствуют

4.8. Уставный капитал

Уставный капитал Общества на 31.12.2022 в соответствии с Уставом составляет 10 тыс.руб.

Уставный капитал оплачен полностью. Изменений уставного капитала в течение 2022 и 2021 гг. не производилось.

Общество не объявляло о дополнительной эмиссии акций, размещении облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг.

4.9. Переоценка внеоборотных активов

В соответствии с учетной политикой внеоборотные активы не переоцениваются.

4.10. Добавочный капитал (без переоценки)

У общества отсутствуют операции по формированию и использованию добавочного капитала

4.11. Резервный капитал

Операции с резервным капиталом отсутствовали.

4.12. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Движение по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» раскрыто в Отчете об изменениях капитала.

Структура нераспределенной прибыли (непокрытого убытка), отраженной по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)», представляет собой следующее:

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), ВСЕГО	33889	33840	23988
в том числе:			
Нераспределенная прибыль прошлых лет	41671	41622	31770
Непокрытый убыток прошлых лет	7782	7782	7782
Выплата дивидендов			
Нераспределенная прибыль (убыток) отчетного года	33889	33840	23988

4.13. Отложенные налоговые обязательства

Отложенные налоговые обязательства на 31.12.2022г. отсутствуют.

4.14. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность по состоянию на конец отчетного периода составляет:

Наименование задолженности	Сумма, тыс. руб.
1	2
Поставщики и подрядчики	8342
Задолженность перед персоналом организации	
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	
Задолженность по налогам и сборам	4169
Прочие кредиторы	11883
Итого	24395

4.15. Целевое финансирование

В 2022 году Общество не получало целевое финансирование.

4.16. Государственная помощь

В 2022 году Общество не получало государственную помощь.

4.17. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Информация об оценочных обязательствах представляет собой следующее:

За 2022 г.

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Остаток на конец года
		сумма, признанная в отчетном периоде		
Всего				
в том числе:				
- Оценочные обязательства по выплате отпусков работникам	84	111	84	111

В 2022 году у Общества не происходили/происходили события, приводящие к возникновению условных обязательств и условных активов.

4.18. Прочие краткосрочные обязательства

В составе строки 1550 «Прочие краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса данных нет.

5. Пояснения к отчету о финансовых результатах

5.1. Доходы по обычным видам деятельности

Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и иных аналогичных платежей), отраженная по строке 2110 отчета о финансовых результатах, представляет собой следующее:

Наименование показателя	Код строки	За 2022 г.	За 2021 г.
Выручка от продажи готовой продукции и товаров, в том числе: выручка от сдачи в аренду недвижимого имущества	2110	36322	37323
Итого выручка		36322	37323

5.2. Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость продаж, отраженная по строке 2120 отчета о финансовых результатах, представляет собой следующее:

Наименование показателя	Код строки	За 2022 г.	За 2021 г.
Себестоимость продаж готовой продукции и товаров, в том числе: затраты по обслуживанию объекта недвижимости	2120	22648	22090
Итого себестоимость продаж		22648	22090

5.3. Договоры строительного подряда

В 2022 году Общество не выполняло/не выполняло работ по договорам строительного подряда.

5.4. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы за 2021 – 2020 гг., отраженные в отчете о финансовых результатах соответственно, представляют собой следующее:

№ п/п	Наименование показателя	За 2022 г.	За 2021 г.
1	Прочие доходы	3462	15660
	В т.ч.		
	Доход от участия в других организациях (дивиденды)		9986
	Проценты к получению	3159	5669
	Прочие доходы	303	5
2	Прочие расходы	16927	20947
	В т.ч.		
	Проценты к уплате	5610	11534
	Прочие расходы	11317	9413

5.5. Налог на прибыль

Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

6. Прочие пояснения

6.1. Информация по прекращаемой деятельности

В 2022 году Обществом не принимались решения о проведении реорганизации и прекращении деятельности.

6.2. Связанные стороны

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами. Одной из связанных сторон организации является ее основной управленческий персонал.

Основной управленческий персонал

Фамилия Имя Отчество	Место жительства	Должность
Миронов Вадим Викторович	Г. Москва	Генеральный директор

Сведения о размере выплат основному управленческому персоналу Общества :

Наименование статьи	2022 год	2021 год
Сумма вознаграждения, выплачиваемых основному персоналу, в совокупности, в том числе по видам выплат		
а) краткосрочные вознаграждения		
оплата труда	591,0	488,0
отчисления во внебюджетные фонды	180,8	149,0
выплаты на основе участия в уставном капитале (дивиденды)		
б) долгосрочные вознаграждения		

Участники общества, владеющие 81 и 19 процентами долей, являются **конечными бенефициарами**, т.к. именно они владеют долями и самостоятельно действуют без контроля со стороны третьих лиц.

6.3. Информация по сегментам

Поскольку Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, информация по сегментам в соответствии с пунктом 2 ПБУ 12/2010 не раскрывается.

6.4. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

К событиям после отчетной даты Общество относит обострение внешнеполитической ситуации. Наблюдается повышенная волатильность на финансовых и товарных рынках. Невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность или на каком уровне в конечном итоге стабилизируются курсы валют. Ряд стран ввёл пакет санкций, которые могут оказать негативное влияние на экономику страны в целом.

Общество не имеет серьезных внешних обязательств, и хотя эти неопределенности могут повлиять на будущие дивидендные доходы участников и их способность осуществлять выплаты Обществом в ближайшем будущем, это не влияет на способность Общества продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем;

Руководство оценивает возможное влияние последствий указанных фактов и предпринимает действия по продолжению деятельности компании.

Общество подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2022 год.

Иные события после отчетной даты (например, погашение кредитов и т.д.) которые могут повлиять на финансовое состояние или результаты деятельности отсутствуют.

6.5. Налоговое законодательство

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и существует определенная вероятность того, что операции, в прошлом не вызвавшие сомнения, могут быть оспорены в настоящее время. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению Руководства по состоянию на 31 декабря 2022 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения финансового положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

«21» марта 2023г.

Генеральный директор
ООО «Инвестстройпроект»



Миронов В.В.