

**Пояснительная записка к годовому бухгалтерскому балансу за 2022 год
ООО «ИНТЕР-ИНВЕСТ»**

Общие сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «ИНТЕР-ИНВЕСТ», сокращенное наименование ООО «ИНТЕР-ИНВЕСТ», юридический и фактический адрес: 188640, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Всеволожский проспект, 122.

ИНН 4703068874
КПП 470301001
ОГРН 1034700574765

Дата государственной регистрации 27.06.2003г.

Зарегистрировано в инспекции по Всеволожскому району Ленинградской области.

Филиалов и представительств Общество не имеет.

Обособленных подразделений Общество не создавало.

Численность работающих на конец отчетного периода составила 10 человек.

В 2021 году в составе участников Общества произошли изменения, доля юридического иностранного лица перешла к иностранному физическому лицу, размер Уставного капитала общества не менялся.

Состав акционеров и их доля в уставном капитале:

№ п/п	Наименование акционера	Доля в уставном капитале, %
1	Физические лица, граждане Российской Федерации	12,5
2	Физические лица – иностранный капитал	87,5

Обществу на праве собственности принадлежат земельные участки и нежилые помещения по адресу: 188640, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Всеволожский проспект, 122.

Общество включено в реестр малого и среднего предпринимательства с 10.08.2020 по критерию микропредприятие.

Информация об исполнительных и контрольных органах

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников Общества;
- Единоличный исполнительный орган – директор.

Основным видом деятельности Общества является Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом, код ОКВЭД 68.20.

В составе Общества нет обособленных подразделений, выделенных на отдельный баланс.

Производственно-финансовая деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2022 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Отчетным годом является календарный год – с 01.01.2022 по 31.12.2022.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета на 2022 год утверждена приказом директора, в отчетном периоде учетная политика не изменялась.

Учетной политикой установлено, что активы и обязательства собственников ООО «ИНТЕР-ИНВЕСТ» учитываются обособленно от активов и обязательств других организаций (имущественная обособленность).

Согласно учетной политике в организации применяется линейный метод амортизации основных средств и нематериальных активов.

Стоимость материально-производственных запасов, готовой продукции осуществляется по фактической себестоимости;

Списание материально-производственных запасов в производство производится по средней себестоимости.

Доходы и расходы общества подразделяются на доходы и расходы общества по обычным видам деятельности и прочие доходы и расходы. Доходами от обычных видов деятельности является выручка сдачи в аренду нежилых помещений. Все остальные доходы являются прочими.

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, относятся на прочие расходы одновременно в периоде, к которому относятся.

Финансовый результат от продажи продукции, работ, услуг, товаров определяется по отгрузке.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется в программе бухгалтерского учета «1С: Бухгалтерия 8».

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

ООО «ИНТЕР-ИНВЕСТ» в 2022 г. входит в перечень Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства (п. 1 ст. 3 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации").

Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу (отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств) и настоящих Пояснений.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты, включая среднесрочные от 1 года до 36 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Основные средства и запасы

Балансовая стоимость Основных средств ОС на 01.01.2022 г. — 189 019 тыс. руб.; на 31.12.2022 — 189 019 тыс. руб.

Сумма начисленной амортизации приведена в таблице:

№ п/п	Амортизация	Сумма, тыс. руб.		
		БУ	НУ	ВР
1	Сальдо на 01.01.2022	78 098	78 077	91
2	Амортизация за 2022 г.	5 737	5 715	22
3	Сальдо на 31.12.2022	83 835	83 792	113

Движение материальных запасов, малоценного оборудования, включая инвентарь:

№ п/п	Запасы	Сумма, тыс. руб.		
		БУ	НУ	ВР
1	Сальдо на 01.01.2022	79	79	0
2	Поступление	1 308	886	0
3	Списание	1 308	886	0
4	Сальдо на 31.12.2022	79	879	0

Выручка (доходы) от реализации

В составе доходов Общества по обычным видам деятельности признаются доходы от сдачи имущества в аренду и отражаются как выручка от продаж. Поступления от оказания услуг по сдаче недвижимого имущества Общества в аренду признаются выручкой по мере оказания услуг покупателям и предъявления им расчетных документов (акт, счет-фактура). Выручка учитывается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Доходы от реализации в 2022 году составили 30 962 тыс. руб.

Доход от реализации в бухгалтерском и налоговом учете (далее соответственно БУ и НУ) совпадает, постоянные и временные разницы (далее ПР и ВР) в учете доходов отсутствуют.

Доходы от реализации за прошлые отчетные периоды составили:

- 2021 год — 19 730 тыс. руб.
- 2020 год — 15 268 тыс. руб.

В 2022 году доход от реализации по сравнению с 2020 годом вырос в более, чем 2 раза, что позволило не привлекать заемные оборотные средства для своей деятельности.

Расходы, связанные с реализацией

Затраты на производство (расходы на продажу) в бухгалтерском учете за 2022 и 2021 гг. представлены в таблице:

№ п/ п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
		за 2022	за 2021
1	Материальные затраты (электроэнергия)	1 917	1 355
2	Расходы на оплату труда	6 532	4 300
3	Отчисления на социальные нужды	1 847	1 298
4	Амортизация	5 737	5 733
5	Прочие затраты	3 077	2 493
Итого расходы по обычным видам деятельности		19 110	15 179

Себестоимость услуг по основной деятельности группируется по статьям, связанным с расходами по основному производству (прямые расходы) и общехозяйственных расходов. К прямым расходам, связанным с производством и оказанием услуг по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества относятся следующие статьи затрат:

- Амортизация ОС;
- Материальные затраты.

Прямые расходы учитываются на счете 20 «Основное производство» в размере фактической стоимости.

Прямые расходы за 2022 год составили 7 258 тыс. руб. в бухгалтерском и в налоговом учете 7 210 тыс. руб. Временная разница связана с переоценкой в учете срока полезного использования оборудования с 01 января 2022 года.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.			
		БУ	НУ	ВР	ПР
1	Амортизация ОС	5 340	5 292	48	0
2	Материальные расходы (электроэнергия)	1 918	1 918	0	0
3	Итого прямые расходы	7 258	7 210	48	0

Управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году в качестве расходов по обычным видам деятельности (п.9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»).

Управленческие расходы, учитываемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании отчетного периода в качестве условно - постоянных списываются непосредственно в дебет счета 90 «Реализация продукции (работ, услуг)».

Обобщенная группировка косвенных расходов по счету 26 «Общехозяйственные расходы» за 2022 г. по статьям приведена в таблице:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.			
		БУ	НУ	ПР	ВР
1	Амортизация ОС	397	423	0	-26
2	Аренда имущества	240	240	0	0
3	Интернет и услуги связи	139	139	0	0
4	Материальные	908	908	0	0
5	Налоги и взносы (платежи)	278	278	0	0
6	Обслуживание ПСК	1 212	1 212	0	0
7	Оплата труда	6 532	6 532	0	0
8	Прочее	37	37	0	0
9	Страхование имущества	73	35	0	38
10	Страховые взносы	1 847	1 847	0	0
11	Услуги по отчетности (1С, экология)	189	189	0	0
Итого		11 852	11 840	0	12

Для целей бухгалтерского и налогового учета сумма расходов по счету Общехозяйственные расходы составила 11 852 тыс. руб. и 11 840 тыс. руб. соответственно. Постоянная разница составила 0 тыс. руб., временная разница — 12 тыс. руб. Постоянные и временные различия связаны с различием признания расходов в бухгалтерском и налоговом учете.

Финансовый результат, полученный от основного видов деятельности

Себестоимость продаж (расходы от сдачи в аренду собственных помещений) составила 7 258 тыс. руб. Валовая прибыль от основного вида деятельности — 23 704 тыс. руб.

Прибыль от продаж за 2022г.: 11 852 тыс. руб. (30 962 – 19 110)

Финансовый результат по основному виду деятельности полученный в 2022 году — прибыль, по сравнению с 2021 г организация добилась стабильного получения дохода (выручки), за счет заключения договоров аренды с середины 2021г. на все площади ПСК.

Прочие доходы

В 2022 г. организация ООО «ИНТЕР-ИНВЕСТ» не привлекала заемные средства в рублях и валюте для пополнения оборотных средств и обеспечило возможность погашения ранее полученных займов.

Сумма прочих доходов в 2022 году составила:

- 47 242 тыс. руб. в бухгалтерском учете и
- 1 119 тыс. руб. в налоговом учете.

Расшифровка прочих доходов ООО «ИНТЕР-ИНВЕСТ» за 2022 год в БУ и НУ

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.			
		БУ	НУ	ПР	ВР
1	Курсовая разница	47 242	1 082	0	46 160
2	Проценты по депозиту	36	36	0	0
3			0		
Итого прочие доходы		47 278	1 118	0	46 160

Сумма разницы между БУ и НУ связана с различием правил в учете валютных операций. В 2022 году начал действовать особый временный порядок учета положительной курсовой разницы по валютным требованиям и обязательствам. Цель изменений — исключить влияние на налоговые обязательства расчетных величин, зависящих от колебания курса рубля. Включать ее в доходы нужно только на дату прекращения или исполнения этих требований (обязательств). Требования касаются доходов в виде положительной курсовой разницы, образовавшиеся в 2022–2024 годах при дооценке и уценке требований и обязательств. Правило закреплено в п. 7 и 7.1 ст. 271 НК РФ (Федеральный закон от 26.03.2022 № 67-ФЗ).

Прочие расходы

Сумма прочих расходов в 2022 году составила 46 612 тыс. руб. в бухгалтерском учете и 5 104 тыс. руб. в налоговом учете.

Расшифровка прочих расходов ООО «ИНТЕР-ИНВЕСТ» по БУ и НУ представлена в таблице:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.			
		БУ	НУ	ПР	ВР
1	Проценты по долговым обязательствам	2 403	2 403	0	0
2	Налог на имущество	1 962	1 962	0	0
3	Комиссия банка	175	175	0	0
4	Курсовые разницы	42 067	564	0	41 503
5	Списание выделенного НДС	5	0	5	0
Итого прочие расходы		46 612	5 104	5	41 503

Сумма разницы между БУ и НУ в размере 5 тыс. руб. представляет собой постоянную разницу, которая сложилась из следующих расходов, не принимаемых для целей НУ:

- 5 тыс. руб. списание выделенного НДС на прочие расходы.

Временная разница по курсовым разницам возникла с особым временным порядком учета курсовой разницы по валютным требованиям и обязательствам указанным в разделе 5. Прочие доходы.

Расчеты по налогу на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Ставка налога на прибыль в 2022 году установлена в размере 20%. По итогам 2022г. организация получила прибыль от финансово-хозяйственной деятельности. База для начисления налога на прибыль (Отчет о финансовых результатах, код стр. 2300) 12 518 тыс. руб.

стр. 2300: $11\ 852 + 47\ 278 - 46\ 612 = 12\ 518$ тыс. руб.

Налог на прибыль по данным бухгалтерского учета с учетом округления:

$12\ 518 \times 20\% = 2\ 505$ тыс. руб. в том числе

текущий налог — 793 тыс. руб.

отложенный налог на прибыль — 1 712 тыс. руб.

Налоговая база по налогу на прибыль по данным налоговой декларации составила:

7 925 908 руб.

$30\ 962 - 7\ 210 - 11\ 840 + 1\ 118 - 5\ 104 = 7\ 926$ тыс. руб.

Налоговая база была уменьшена на сумму убытка прошлого периода (за 2015 год) в размере 3 962 954 руб. и составила 3 962 954 руб.

Налог для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила прибыль по ставке 20% составил 792 591 руб.

Сумма прибыли по данным регистров бухгалтерского учета составила в 2022г. - 793 тыс. руб.

Расходы за счет прибыли

Сумма прочих расходов учтенные на бухгалтерском счете 99 «Прибыли и убытки» и по стр. 2460 (прочие расходы из прибыли) Отчета о финансовых результатах: 35 тыс. руб., в том числе пени по налогам, автоматическое округление в расчетах, списание выделенного НДС.

Финансовый результат хозяйственной деятельности

На финансовый результат деятельности предприятия в 2022 году повлияли объективные и субъективные факторы, с учетом понесенных необходимых для поддержания

деятельности общества расходов и соблюдения безопасного ведения хозяйственной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации:

- прямых,
- управленческих,
- прочих расходов, связанных наличием валютных обязательств и порядком их учета в отчетном периоде.

Обеспечения

При заключении договора аренды с контрагентом было предусмотрена уплата обеспечительных платежей в общей сумме 5 182 тыс. руб., который был внесен арендатором в полном объеме. Полученный обеспечительный платеж учтен в составе кредиторской задолженности.

Заемные средства

На 1 января 2023 года ООО «ИНТЕР-ИНВЕСТ» кредиторская задолженность по займам полученным составила 87 876 тыс. руб. (1 249,4 тыс. долларов США)

в том числе по краткосрочным валютным займам, включая проценты - 7 189 тыс. руб. (102, 2 тыс. долларов США).

Процентные ставки по договорам займам в отчетном периоде не менялась.

Общая сумма погашенных займов в 2022 году — 40,5 тыс. долларов США (по курсу ЦБ на дату платежа 2 512 тыс. руб.).

Сторонами было согласовано внесение изменений в валюту расчетов по займам: российский рубль, в пересчете по курсу ЦБ Российской Федерации на дату погашения.

Официальный курс Центрального Банка на 31.12.2022 — 70,3375.

События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества, на момент подписания и сдачи бухгалтерской отчетности нет.

Директор

Самотоенко Александр Михайлович

(подпись)

Главный бухгалтер

Трофимова Елена Владимировна

(подпись)

28 марта 2023 года