Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
ООО «ИнстройРегион»

1. Общая информация

1.1. Полное название: Общество с ограниченной ответственностью «ИнстройРегион», сокращенное название: ООО «ИнстройРегион», ИНН 5010032360, далее - Общество.

1.2. Место нахождения и почтовый адрес: 123308, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.4ЗГ, стр.9, комн.10

1.3. Дата государственной регистрации общества и регистрационный номер (включая сведения о внесении записи об обществе в Единый государственный реестр юридических лиц):

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: 1055001809059
Дата регистрации: 22.08.2005 г.
Орган, осуществивший государственную регистрацию: Межрайонная ИФНС №12 по Московской области.

1.4. Общество не имеет обособленных подразделений.
С 07.11.2016 года состоит на учете в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 7 по Удмуртской Республике, КПП 183906001, по месту нахождения недвижимого имущества – нежилое помещение на 3-м этаже общей площадью 646,7 кв. м., кадастровый номер 18:29:003210:258, по адресу: Удмуртская Республика, г. Можга, ул. Наговицына, дом 64.
С 30.06.2017г. состоит на учете в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №16 по Московской области, КПП 505006001, по месту нахождения недвижимого имущества, кадастровый номер 50:14:0050502:2656 по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, 8В.

С 30.10.2018г. состоит на учете в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №12 по Тверской области, КПП 695206002, по месту нахождения недвижимого имущества по адресу:1730036, г. Тверь, ш. Петербургское, д. 109.

1.5. Структура Уставного капитала, информация об участниках Общества на 31.12.2021г.:
Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом по состоянию на 31.12.2023г составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей, по состоянию на 31.12.2022г единственным участником, с долей в уставном капитале 100%, является ООО "УК Медма" ИНН 6658470944.
Основным видом деятельности Общества является инвестиционная деятельность: ОКВЭД 64.91 - Деятельность по финансовой аренде (лизингу/сублизингу).

В 2023 году ООО «ИнстройРегион» продолжало работу в рамках проекта по созданию сети диализных центров.
В 2023 году Общество является субъектом малого предпринимательства.
1.6. Среднесписочная численность персонала на 31.12.2021г – 12 человек, на 31.12.2022г. – 22 человек
1.7. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется Генеральным директором, который действует на основании Устава Общества. Генеральным директором Общества с 27.10.2015г по настоящее время является Спицын Александр Евгеньевич.

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 «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011г., а также принятых в соответствии с ним Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России.

При формировании настоящей отчетности Обществом применялись принципы имущественной обособленности и непрерывности деятельности организации, последовательности применения учетной политики, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

2.2. Организация и формы бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется главным бухгалтером.

Главным бухгалтером Общества с 16.06.2021 по настоящее время является Щербина Екатерина Васильевна.

Для ведения бухгалтерского учета применяется программный продукт 1С: ERP

Основные элементы учетной политики Общества для целей бухгалтерского учета:

- Основным средством признается любое имущество, не предназначенное для перепродажи, срок полезного использования которого превышает 12 месяцев. Срок полезного использования основных средств определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г № 1. Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Ежегодная переоценка основных средств не производится.

- Используется линейный способ начисления амортизации основных средств.

- Малоценные объекты основных средств стоимостью не более 40 000,00 рублей за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы» и полностью списываются по мере их отпуска в эксплуатацию в общеустановленном порядке. Единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер.

- Способ оценки запасов - по средней себестоимости, оценка приобретаемых товаров – по покупным ценам.

- Дополнительные расходы по займам и кредитам признаются в учете единовременно.

2.3. 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 о бухгалтерском учете и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29.07.98 г. № 34н, а также Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13.06.95 г. № 49 (в ред. приказа Минфина РФ от 08.11.2010 г. № 142н).

2.4. 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 РФ от 25.11.98 г. № 56н. (в ред. приказа Минфина РФ от 20.12.07 г. № 143н).

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.

2.5. Информация о связанных сторонах и об участии в совместной деятельности

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации о связанных сторонах и об участии в совместной деятельности производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина России от

29.04.08 г. № 48н, и Положения по бухгалтерскому учету «Информация об участии в совместной деятельности» (ПБУ 20/03) утвержденному приказом Минфина России 24.11.2003г. № 105н.

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»):

1. Аффилированное лицо – физическое лицо Спицын Александр Евгеньевич.

с 27.10.2015г является генеральным директором Общества, на дату составления отчетности долей в уставном капитале Общества не владеет.

2. Совместную деятельность Общество не ведет.

2.7. Налог на добавленную стоимость

В остатке по счету 19 на 31.12.2022г числится входящий НДС по приобретенным работам и услугам в размере.
К вычету указанная сумма будет предъявлена в последующие налоговые периоды.

Строка 1220 «Налог на добавленную стоимость», в т.ч.:	На 31.12.23 Тыс.руб	На 31.12.22г., тыс. руб.	На 31.12.21г., тыс. руб.
НДС по приобретенным материально-производственным запасам и услугам	1 744,90	2339,33	3948,41
НДС при строительстве основных средств	2 172,74	8519,16	53217,74
Итого	**3 917,75**	**10 858, 50**	**57 166,15**

2.8. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденного приказом Минфина РФ от 10.12.02 г. № 126н (в ред. Приказа Минфина РФ от 27.04.2012 г. № 55н).

2.9. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве основных средств Общество руководствуется критериями, указанными в Положении по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденного приказом Минфина РФ от 30.03.01 г. № 26н.

По строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» Бухгалтерского баланса отражены:

Строка 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» бухгалтерского баланса, в т.ч.	На 31.12.23 тыс руб	На 31.12.22г., тыс. руб	На 31.12.21г., тыс. руб
Доходные вложения в материальные ценности, в т.ч.			
Оборудование для лизинга	544 725,6	851 434,42	751 355,85
Нежилое помещение общей площадью 646,7 кв. м., по адресу: УР, г. Можга, ул. Наговицына, д.64	7 150,92	7569,51	7988,10

Нежилое здание МО г. Щелково	164 916,97	171179,64	177442,31
Капитальные вложения в арендованное недвижимое имущество по адресу: г. Москва, ул. Совхозная, вл. 47	37 125,81	46 459,23	55792,78
Комплекс ремонтно-монтажных работ помещений по адресу: г. Арзамас, ул. Чехова, д. 31а			687,73
ДЦ г.Тверь с дополнительными капитальными вложениями	137 466,42	134 027, 98	148574,82
Земельный участок: площадь 3400,2 кв. м- Тверская обл., г. Тверь, Петербургское ш., д. 105. Кадастровый номер 68:40:0100175	945,0	945,0	945,0
Капитальные вложения в недвижимое имущество по адресу: г. Можга, ул. Наговицына, д. 64	1 416,46	2 380,48	3570,34
Диализный Центр г.Наро Фоминск	257 911,23	267006,75	
Диализный центр Сергиев Посад	220 339,30	228011,37	
Земельный участок 50:26:0100212:859	1345,30	1345.30	
Незавершенное строительство (строка 1161), в т.ч.:			
ДЦ г. Сергиев Посад	--	-	225499,99
ДЦ г. Наро-Фоминск	--	-	270262,22
ДЦ г. Люберцы	--	-	-
Капитальные вложения в арендованное недвижимое имущество по адресу: г. Нальчик, ул. Шогенцукова, д. 7	-	801.8	801,83
Авансы, выданные по инвестиционной деятельности» (строка 1162)	-	-	-
Итого	**1 373 343**	**1 530 674,28**	**1 648 718,00**

Информация о наличии и движении Основных средств, Доходных вложений, Незавершенного строительства и Авансов, выданных по инвестиционной деятельности приведена в Пояснении №2 «Основные средства».

1. Информация об основных средствах, числящихся на забалансовом счете 001:

1.По состоянию на 31.12.2021 года на забалансовом счете 001 числятся следующие арендованные основные средства:

1. Арендодатель – ООО «Альянс Капитал», договор аренды нежилых помещений № Ар 19/08 от 01.10.2019г. Нежилое помещение общей площадью 60.5 (первый этаж: комн. № 21 – 38,4м чердак: комн. №27, 22.1 м) по адресу г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 43Г, стр.1.

В настоящее время Общество арендует по догов ору № Ар 19/08 от 01.10.2019г. следующие нежилые помещения общей площадью 70,7 (второй этаж: комн. № 10 – 48,6кв.м.; чердак: комн. №27, 22.1 м) по адресу г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 43Г, стр.9 комн. 10. Помещение используется как офис

2. Арендодатель – Магадеев Юлай Басырович:

Недвижимое имущество предоставлено для осуществления медицинской деятельности, а также иной деятельности, не противоречащей законодательству.

- Дополнительное соглашение от 01.01.19г. к договору аренды № 01/18-М от 01.01.18г, заключен на 5 лет. Недвижимое имущество: нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Совхозная, дом 47, общей площадью 2 154,9 кв. м. с инженерными сетями и земельный участок, занимаемый объектами.

Недвижимое имущество предоставлено для осуществления медицинской деятельности, а также иной деятельности, не противоречащей законодательству.

2.10. Материально-производственные запасы

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» (ПБУ 5/01), утвержденного приказом Минфина РФ от 09.06.01 г. № 44н (в ред. Приказа Минфина РФ от 25.10.10 г. № 132н). Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов. Оценка материально-производственных запасов при отпуске в использование производится по среднемесячной фактической себестоимости каждой единицы.

Стоимость запасов по состоянию на 31.12.2022 года приведена в таблице, тыс. руб.:

	На 31.12.23г.	На 31.12.22г.,	На 31.12.21г.,
Сырье и материалы	319,59	64,61	61,21
Товары на складах, с учетом расходов на их транспортировку и хранение	210,44	664,95	653,33
Итого	**533,01**	**730,56**	**714,55**

Информация о наличии и движении материально-производственных запасов в разрезе групп и видов, приведена в Пояснении № 4 «Запасы».

2.11. Прочие оборотные активы и Прочие внеоборотные активы

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, квалифицируются как расходы будущих периодов, подлежат списанию в течение срока их полезного использования и отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

	На 31.12.2023 Тыс. руб	На 31.12.22г., тыс. руб.	На 31.12.21г., тыс. руб.
По строке 1260:			
Расходы по страхованию	19,73	20,75	17,71
Неисключительные права пользования ПО	44,97	17,67	54,13
Расходы, связанные с подготовкой к осуществлению деятельности с использованием арендуемого недвижимого имущества в медицинской деятельности - всего	1520,35	1546,9	1583,15
Итого	1585,32	1585,32	1654,99

Часть расходов, отражаемых до 2021 г. в составе «Прочих оборотных активов», отражена на 31.12.2022г. по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы»:

- расходы, связанные с подготовкой к осуществлению арендной деятельности, срок списания которой наступит после 31.12.2022г.
- расходы по договорам лизинга, по которым срок начисления лизинговых платежей не наступил

	На 31.12.23 Тыс. руб	На 31.12.22., тыс.руб	На 31.12.21., тыс.руб
По строке 1190			
Расходы, связанные с подготовкой к осуществлению деятельности с использованием арендуемого недвижимого имущества в медицинской деятельности – всего:	3273,02	4072,90	14 237,88
Итого	3273,02	4072,90	14 237,88

2.12. Денежные средства

Состав денежных средств и денежных эквивалентов в тыс. руб.:

	На 31.12.22г	На 31.12.21г.	На 31.12.20г.
Денежные средства в кассе			
Денежные средства на расчетных и валютных счетах	4429,31	14 182,20	50 585,8
Итого денежные эквиваленты			
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	**4 429,31**	**14 182,20**	**50 585,8**

Информация о движении денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств за январь-декабрь 2022 года.

2.13. 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.

Расшифровка краткосрочной дебиторской задолженности по видам расчетов приведена в таблице (тыс. руб.):

	На 31.12.22г	На 31.12.21г	На 31.12.20г
Задолженность покупателей и заказчиков	55199,35	57 654,70	58 392,9
Переплаты по налогам	43 352,65	1 452,96	1 239,3
Расчеты с разными дебиторами (сч. 76.05 76.09)	3 219,50	1 911,21	5 677,7
Итого	**98 552,43**	**61 018,87**	**65 309,9**

Расшифровка кредиторской задолженности по видам расчетов приведена в таблице (тыс. руб.):

	На 31.12.22г	На 31.12.21г	На 31.12.20г
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	572521,57	656 669,73	906 493,1
Задолженность перед бюджетом по налогам	6520,56	16 221,39	15 766,2
Задолженность перед покупателями		280,17	279,8
Расчеты с разными кредиторами (сч. 70, 71.01, 76.05, 76.09)	648785.80	673 946,53	549 898,0
Итого:	**1 227 827,94**	**1 347 117,80**	**1 472 437,1**

2.14. Кредиты и займы

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» (ПБУ 15/2008), утвержденного приказом Минфина РФ от 06.10.08 г. № 107н (в ред. Приказа Минфина РФ от 27.04.12 г. № 55н).

1.15. Налог на прибыль организации

Налог на прибыль за отчетный год уплачивается начиная со второго квартала 2021года, организация уплачивает ежемесячные авансовые платежи.

2. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

3.1.Порядок формирования доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.99 г. № 32н (в ред. Приказа Минфина РФ от 08.11.10 г. № 144н).

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

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

Основной вид деятельности за отчетный период (и планируемый на последующие периоды) – передача имущества в аренду (субаренду), лизинговая деятельность. Доходы и расходы, полученные за 2020 год от этого вида деятельности, отражены по строке 2110 Отчета о финансовых результатах.

- прочие доходы.

В отчете о финансовых результатах Общества за 2021 год отражены следующие виды доходов:

	2023 год, Тыс.руб	**2022 год, тыс.руб**	**2021 год, тыс.руб**
Строка 2110: Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)	**281 443**	**336 878,63**	**275 961,17**
в том числе:			
Доходы от лизинговых операций	211813	297 406	231 679
Доходы от операций аренды (субаренды)	34 814	39 472	44 282
Доходы от продажи товаров и основных средств			
Строка 2340: Прочие доходы 14589	**243 950**	**74 846**	**27 702**
в том числе:			
Доходы, связанные с прочей реализацией (ТМЦ)	171 348	34 643	2 497
Отчисления и оценочные резервы	56 416	35 955	23 147
Доходы от прочей реализации, аренды		4247	
Положительные курсовые разницы			2 058,0
Итого доходы	**508 849**	**411 724**	**303 663**

3.2. Порядок формирования расходов

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.99 г. № 33н (в ред. Приказа Минфина РФ от 08.11.10 г. № 144н).

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности состоят из общепроизводственных и управленческих (общехозяйственных).

Управленческие расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы» ежемесячно, полностью без распределения, списываются в дебет счета 90 «Продажи» субсчет «Управленческие расходы».

В составе прочих расходов учитываются: расходы по валютным операциям, проценты, начисленные по привлеченным заемным средствам и прочие внереализационные расходы.

	2023 год Тыс.руб	2022 год, Тыс.руб.	2021 год, Тыс.руб.
Строка 2120: Себестоимость продаж (арендная и лизинговая деятельность)	**217 562**	**238 882**	**210 254**
в том числе:			
Общепроизводственные затраты счет 20	199 798	222 603	210 254
Расходы по лизингу, отраженные на счете 91.02			-
Строка 2220: Управленческие расходы	**20 045**	**21 858**	**15 973**
Строка 2330: Проценты к уплате	**28 160**	**30 595**	**7 857**
Строка 2350: Прочие расходы - всего	**249 622**	**219 324**	**101 902**
в том числе:			
Отрицательные курсовые разницы			39
Отчисления в оценочные резервы	81 316	174 636	92 119
Себестоимость реализованного товара	147 448	28 821	
Имущественные налоги	20 858	14 568	8 865,00
Прочие расходы		12 99	20
Итого расходы	**515 691**	**458 206**	**335 986**

5. Информация по договорам лизинга

В 2023 году заключались и действовали договоры лизинга в соответствии, с которыми Общество приобретает в собственность медицинское оборудование и предоставляет его, как объект лизинга Лизингополучателю за плату во временное владение и пользование с правом выкупа. Учет объектов лизинга отражается на балансе лизингодателя в соответствии с условиями соответствующих договоров. Срок выкупа (как правило от трех до семи лет), размер лизинговых платежей и выкупная стоимость определены в Спецификациях и Графике платежей, являющихся неотъемлемой частью каждого договора лизинга. Учет переданного в лизинг оборудования ведется на счете 03.02. «Материальные ценности, преданные во временное владение и пользование». Отражение выручки по договорам лизинга производится на счете 90 «Выручка».

В 2024 году Общество планирует продолжить свою финансово-хозяйственную деятельность.

Генеральный директор Спицын А.Е

31 марта 2023 года