

Общество с ограниченной ответственностью

«Стройинвест»

ИНН 8601038571, ОГРН 1098601001070,

121059, г.Москва, ул.Брянская, д.5, эт. 13, пом I, ком. 3 тел.(495) 510-53-98 , факс (495) 510-53-93



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год

1. Сведения о предприятии

Общество с ограниченной ответственностью "Стройинвест" зарегистрировано 01 июля 2009 года, как общество с ограниченной ответственностью.

Свидетельство о регистрации: серия 86 № 001762817 от 01.07.2009 г. ОГРН 1098601001070

Состав участников:

ООО «Инвест Ойл» - 65% с 20.11.2015 г.

ЗАО "МСН" - 35%

Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

Юридический адрес Общества: 121059, г.Москва, ул.Брянская д.5

Фактический (почтовый) адрес: 121059, г.Москва, ул.Брянская д.5

Транспортные средства на балансе Общества отсутствуют.

2. Финансово-хозяйственная деятельность Общества

Основными видами деятельности ООО "Стройинвест" является:

- покупка и продажа собственного недвижимого имущества. Дополнительным видом деятельности является:

- сдача в аренду собственного недвижимого имущества.

3. Основные положения учетной политики, повлиявшие на показатели отчетности

В соответствии с Федеральными законами, в целях разделения налогового и бухгалтерского учета, приказом генерального директора утверждены «Положения об учетной политике» для целей бухгалтерского и налогового учета.

3.1 Учет основных средств:

На балансе организации имеются основные средства. Срок полезного использования определяется на дату ввода объекта в эксплуатацию. Срок полезного использования объектов определяется с учетом «Классификации основных средств».

3.2 Учет материально-производственных запасов

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов признается сумма фактических затрат на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов. Материальные ценности расходуемые на производство продукции списываются на счета учета затрат в оценке по цене единицы.

3.3 Учет денежных средств

Порядок выдачи денежных средств на хозяйственные нужды и командировочные расходы устанавливается приказом директора Общества.

3.4 Учет процентов, причитающихся к оплате заемодавцу.

Проценты за пользование заемными средствами включаются в стоимость инвестиционного

актива или в состав прочих расходов исходя из условий предоставления займа (кредита).

3.5 Способы оценки и учета дебиторской и кредиторской задолженности

Кредиторская и дебиторская задолженность, в том числе в бюджет и внебюджетные фонды оценивается с учетом начисленных пени и штрафов, причитающихся к уплате на конец отчетного периода.

Задолженность учитывается по контрагентам, договорам и срокам возникновения.

4. Учетная политика для целей налогообложения

Налоговый учет на предприятии ведется в соответствии с Законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, законодательством субъектов Российской Федерации о налогах и сборах, нормативными правовыми аспектами представительных органов местного самоуправления о налогах и сборах, Налоговым Кодексом РФ, инструкциями по исчислению налогов.

Налоговые декларации составляются с учетом всех требований и изменений налогового законодательства.

Основой для составления налоговых деклараций и налоговых регистров по налогу на прибыль являются данные бухгалтерского учета.

5. Основные показатели отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующего законодательства РФ в области составления бухгалтерской отчетности.

Влияние изменения учетной политики

Начиная с отчетности за 2015 год Общество впервые применяет положения ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль". Это повлекло за собой признание впервые в балансе и в отчете о прибылях и убытках отложенных налоговых активов, возникающих в связи с получением налогового убытка в 2015, а так же в 2014 и до 2014 года, соответственно:

- актива в сумме 2437 тысяч рублей в отношении налогового убытка за 2014 год и предшествующие периоды;
- в 2015 году дополнительно отложенного налогового актива в сумме 8 168 тыс. руб. по налоговому убытку 2015 года.

Так же впервые в отчетности раскрываются показатели постоянного налогового обязательства (актива) за 2014 и 2015 год, связанного, соответственно, с понесением непризнаваемых в налоговом учете расходов и получением необлагаемых налогом на прибыль доходов.

Влияние исправления ошибок (справочно)

С целью обеспечения сопоставимости показателей отчетности за 2015 и 2014 годы, следующие показатели баланса за 2014 год были переквалифицированы в соответствии с их представлением в 2015 году.

№ п/п	№ строки баланса	наименование раздела, строки	2014 год До переноса	Наименование раздела, строки	№ строки баланса	2014 год После переноса
1	21401	Раздел: Оборотные активы	82 446	Раздел: Внеоборотные	1170	82 446

				Финансовые вложения		
2	15106	Краткосрочные обязательства Проценты по долгосрочным займам	8 948	Раздел: Долгосрочные обязательства Долгосрочные займы	14102	8 948

5.1 Выручка от обычных видов деятельности

За 2019 год выручка от реализации нежилых помещений составила – 9 200 тыс. руб., в т.ч. НДС – 1 533,33, продажа машиномест 1 450 в т.ч. НДС – 241,6 тыс. руб.

От сдачи в аренду машиномест 41,1 в т.ч. НДС -7 тыс. руб., от сдачи в аренду нежилых помещений - 512 тыс. руб. в т.ч. НДС 85,3

За 2020 год выручка от реализации нежилых помещений составила – 8 700 тыс. руб., в т.ч. НДС – 1 400 тыс. руб.

От сдачи в аренду машиномест 24,0 в т.ч. НДС -4 тыс. руб., от сдачи в аренду нежилых помещений - 125 тыс. руб. в т.ч. НДС 20,8

5.2 Товарно-материальные ценности

На балансе организации стоят и учтены в составе товаров предназначенные для реализации нежилые помещения и машиноместа: на 31.12.2019 на общую сумму 77 396 тыс. руб., на 31.12.2020 - на общую сумму 62 947 тыс. руб.

5.3 Дебиторская задолженность и финансовые вложения

Сумма дебиторской задолженности (покупатели и заказчики) Общества по состоянию на 31 декабря 2019 года составила 1 618 тыс. руб. в т.ч.

- Оплата за аренду машиномест – 1 336 тыс. руб.

Сумма дебиторской задолженности (покупатели и заказчики) Общества по состоянию на 31 декабря 2020 года составила 1 435 тыс. руб. в т.ч.

- Оплата за аренду машиномест – 1 336 тыс. руб.

В составе краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2016 учитывается стоимость приобретенной дебиторской задолженности по приобретенным правам из договоров уступки права требования на 6 376 тыс. руб. В связи с началом процедуры банкротства соответствующего должника, в отношении данного вложения на отчетную дату был сформирован резерв под обесценение в размере 100% балансовой стоимости.

На отчетную дату в составе долгосрочных финансовых вложений организации отражены акции ОАО «Стрела СТЛ» в количестве 75 000 шт. что составляет 25 % доли в УК ОАО "Стрела СТЛ". Балансовая стоимость данных акций составляет - 82 446 тыс. рублей, признаки обесценения в отношении данных финансовых вложений на отчетную дату не выявлены.

5.4 Кредиторская задолженность

Сумма кредиторской задолженности (поставщики) Общества по состоянию на 31 декабря 2019 г составила 4 193 тыс. руб. (260 тыс. за услуги поставщикам и 2 642 тыс. руб. за аренду машиномест и аванс полученный за продажу нежилого помещения, задолженность по уплате страховых взносов 5 тыс. руб., расчеты с персоналом – 8 тыс. оплата в бюджет 1 278 тыс. руб.), из них просроченной – нет.

Сумма кредиторской задолженности (поставщики) Общества по состоянию на 31 декабря 2020 г составила 652 тыс. руб. (304 тыс. за услуги поставщикам., оплата в бюджет 331 тыс. руб.), из них просроченной – нет.

Сумма долгосрочных полученных займов на 31.12.2019 г по договорам займов составила – 79 584 тыс. руб., а так же по договорам купли-продажи векселей 234 271 тыс. руб. в т. ч.:

- Займы долгосрочные (ставка 12%) Срок гашения 02.12.2017 г. и 24.12.2017 г – 79 584 тыс. руб.,

- Проценты начисленные по Договорам займов (ставка 12%) – 1 807 тыс. руб.,

- Договора на покупку простых векселей всего -234 271 тыс. руб.

Дисконт начисленный по договорам покупки простых векселей – 36 869 тыс. руб.

Сумма долгосрочных полученных займов на 31.12.2020 г по договорам займов составила – 78 704 тыс. руб., а так же по договорам купли-продажи векселей 265 046 тыс. руб. в т. ч.:

- Займы долгосрочные (ставка 12%) Срок гашения 02.12.2017 г. и 24.12.2017 г – 78 704 тыс. руб.,

- Проценты начисленные по Договорам займов (ставка 12%) – 0 тыс.руб.,

- Договора на покупку простых векселей всего -229 771 тыс. руб.

Дисконт начисленный по договорам покупки простых векселей – 35 275 тыс. руб.

5.5 Расчеты с бюджетом

За 2019 г. перечислено налогов в бюджет – тыс. руб., а именно:

- Налог на имущество – 86 тыс. руб.,

- НДС – 1 838 тыс. руб.

- Налог на прибыль - 0 руб.

- НДФЛ – 358 тыс. руб.

За 2020 г. перечислено налогов в бюджет – тыс. руб., а именно:

- Налог на имущество – 130 тыс. руб.,

- НДС – 1 757 тыс. руб.

- Налог на прибыль - 0 руб.

- НДФЛ – 452 тыс. руб.

5.6 Денежные средства

На конец отчетного периода 2019 г. на расчетном счете компании имеется остаток в размере 393 тыс. руб. из них 0 тыс. руб. в ПАО СБЕРБАНК, 137 тыс. руб. в ПАО "Промсвязьбанк" в ВТБ БАНК – 256 тыс.

На конец отчетного периода 2020 г. на расчетном счете компании имеется остаток в размере 47 тыс. руб. из них 0 тыс. руб. в ПАО СБЕРБАНК, 13 тыс. руб. в ПАО "Промсвязьбанк" в ВТБ БАНК – 34 тыс.

6. Социальные показатели, структура расходов

№ п/п	Показатель	2019 год	2020 год
1	Среднесписочная численность работников, чел.	1	1
2	Затраты на оплату труда, руб.	210	210
2.1	Выплата заработной платы	210	210
2.2	Выплата по Договорам ГПХ	0	0
3	Сумма начисленного ЕСН, руб.	68	68
4	Прочие расходы всего: в т.ч.	2 121	2 054
4.1	Амортизация по ОС переданным в аренду	658	502
4.2	Услуги ЖКХ по содержанию недвижимости	1 116	1 075
4.3	Прочие	68	162
4.4	Услуги риелтора	279	44

7. Сведения о собственном капитале.

№ п/п	Показатель	2019 год (тыс. руб.)	2020 год (тыс.руб.)
1	Уставный капитал на конец года	10	10

8. Чистые активы Общества и непрерывность хозяйственной деятельности

ООО "Стройинвест" имеет отрицательные чистые активы по состоянию на 31 декабря 2015, 2016 и 2017 годов, что может привести к наличию существенной неопределенности относительно способности организации исполнять свои обязательства в ходе нормального осуществления своей деятельности.

Руководство планирует обеспечить своевременное исполнение ООО "Стройинвест" своих обязательств в 2020 году и в последующем путем реализации следующих мероприятий:

- Прямая продажа недвижимости (машиномест, нежилые помещения),
- Заключение договора с риэлтерской компанией для продажи недвижимости,
- Заключение новых договоров аренды по машиноместам и нежилых помещений,
- Получение денежных средств от дебиторов по приобретенным правам требования.
- В случае необходимости финансирования текущих расходов в 2020 году, имеется возможность получения краткосрочных заемных средств от связанных сторон – участников ООО «Стройинвест».

9. Операции со связанными сторонами

Участниками ООО «Стройинвест» на отчетную дату являются:

- ООО «Инвест-Ойл»
- ЗАО «МСН»

Данные организация по отношению к ООО «Стройинвест» - аффилированные лица. Операции с указанными организациями в текущем году были, а именно:

В конце 2017 г. был заключен Договор аренды б/н от 01.12.2017 г. аренда нежилого помещения, сумма по аренде на конец года – 12 тыс. руб. 10.08.2020 года был заключен новый договор аренды нежилого помещения.

Конечным бенефициаром ООО «Инвест-Ойл» по имеющейся у организации информации является Пичугов В.А., ЗАО «МСН» - Шрамко В.Н.

Вознаграждения управленческого персонала:

Генеральным директором ООО «Стройинвест» на отчетную дату является Костылев С.Ф. с 21.08.2016, вознаграждение, полученное им за 2020 г. составило 210 тыс. руб.

Генеральный директор

Дата: "12" марта 2021 г.



/С.Ф. Костылев/