



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Оптима инвест»

ИНН 5027237905, КПП 502701001

140011, Московская область, Люберецкий р-он, Новорязанское ш., д.7, пом. 43
т/ф 8(495) 380-1861

_____ №

на № _____ от

ПОЯСНЕНИЕ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2020 ГОД.

Общество с ограниченной ответственностью «Оптима Инвест»

Сокращенное название ООО «Оптима Инвест»

ИНН 5027237905 КПП 502701001

Зарегистрировано 29.02.2016г. Межрайонной Инспекцией ФНС России №17 по Московской области

Юридический и фактический адрес: Россия, 140011, Московская область, Люберецкий р-он, Новорязанское ш., д.7, пом. 43

Участником общества являются физические лица:

1. Комиссаренко Любовь Петровна – 99,99 %
2. Симоненко Сергей Владимирович - 0,01%.

Основной вид деятельности Общества – покупка и продажа собственного недвижимого имущества (коды ОКВЭД -68.10).

ОГРН 1165027051837

Среднесписочная численность персонала Общества за 2020 г. составила 7 человек.

Размер уставного капитала – 10 000 рублей.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Доходы и расходы признаются методом начисления.

В 2020 году Общество получило доход в основном от вложений в другие организации. Постоянный налоговый актив по таким вложениям составил 82 642 тыс. руб.

Датой признания доходов от реализации, признается дата реализации товаров (работ, услуг, имущественных прав), независимо от фактического поступления денежных средств (иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав) в их оплату.

Расходы, принимаемые для целей налогообложения, признаются в том отчетном (налоговом) периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и (или) иной формы их оплаты.

Расходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором эти расходы возникают исходя из условий сделок. В случае, если сделка не содержит таких условий и связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем, расходы распределяются налогоплательщиком самостоятельно.

Налог на добавленную стоимость

Предприятие ведет **раздельный учет по НДС**, в связи с наличием необлагаемых операций. Согласно п.4.1. ст. 170 НК РФ суммы НДС распределяются, из пропорции, определяемой из стоимости реализованных работ, услуг, имущественных прав, облагаемой НДС и не облагаемой НДС в общей стоимости товаров (работ, услуг), имущественных прав, отгруженных за налоговый период.

Способ оценки финансовых вложений – по первоначальной стоимости
МПЗ списываются по фактической себестоимости.

ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ (Строка 1170) Доли в УК сторонних предприятий (Строка 1171)

Предприятие	Доля в УК, %	Номинальная стоимость доли, руб.
ООО «ЖСИ ПРОЕКТ»	27,5	5 500,00
ООО «ИСКОНА»	50	40 000 000,00
ООО «КОТАР»	100	20 000,00
ООО «МАЙ»	100	10 000,00
ООО «ЛЕЩ КОНСТРАКШН»	100	20 000,00
ООО "Специализированный застройщик "Фирма "АПЭ"	50	5 000,00
ООО «ЭЛИТ-СТРОЙ»	50	145 000 000,00
ООО «РЕАЛИНВЕСТ»	50	5 000,00
ООО «Десна»	100	10 000,00
Итого:		185 075 500,00

Долгосрочные займы выданные (Строка 1172, 1240)

ООО "ОПТИМА Инвест" займы выданные (рублевые) на 31.12.2020

№ п/п	Займодавец (кредитор)	Заемщик (Должник)	Дата и № договора	%	Сумма займа по договору	Дата погашения	Текущая задолженность		Сумма Тело +%
							Тело на 31.12.2020	% на 31.12.2020	
1	ОПТИМА Инвест ООО	АГРОИНВЕСТ ООО	Дог. №24/16 от 21.03.2016	11	120 600 000,00	21.03.2023	44 600 000,00	25 396 715,83	69 996 715,83
ИТОГО					120 600 000,00		44 600 000,00	25 396 715,83	69 996 715,83
2	ОПТИМА Инвест ООО	ЛЕЩ Констракшн ООО	Дог. №37/16 от 05.05.2016	0	100 000 000,00	31.10.2023	40 847 473,00		40 847 473,00
3	ОПТИМА Инвест ООО	ЛЕЩ Констракшн ООО	Дог. №45/16 от 23.06.2016	11	100 000 000,00	31.10.2023	100 000 000,00	2 765 027,32	102 765 027,32
4	ОПТИМА Инвест ООО	ЛЕЩ Констракшн ООО	Дог. №52/16 от 29.07.2016	11	100 000 000,00	31.10.2023	63 000 000,00	1 741 967,21	64 741 967,21
5	ОПТИМА Инвест ООО	ЛЕЩ Констракшн ООО	Дог. № 08/17 от 03.02.2017	11	166 500 000,00	31.10.2023	122 000 000,00	3 373 333,34	125 373 333,34
ИТОГО					466 500 000,00		325 847 473,00	7 880 327,87	333 727 800,87
6	ОПТИМА Инвест ООО	Элит-Строй ООО	Дог. № 7-29/08/16 от 29.08.2016	17,5	50 000 000,00	31.12.2023		996 509,00	996 509,00
7	ОПТИМА Инвест ООО	Элит-Строй ООО	Дог. № 19/17 от 04.12.2017	14	15 000 000,00	31.12.2023	1 000 000,00	430 356,13	1 430 356,13
8	ОПТИМА Инвест ООО	Элит-Строй ООО	Дог. № 14/18 от 17.05.2018	14	38 500 000,00	31.12.2023		1 040 027,40	1 040 027,40
9	ОПТИМА Инвест ООО	Элит-Строй ООО	Дог. № 16/18 от 13.06.2018	14	75 000 000,00	31.12.2023	38 250 000,00	14 977 871,23	53 227 871,23
10	ОПТИМА Инвест ООО	Элит-Строй ООО	Дог. № 36/18 от 25.12.2018	14	50 000 000,00	31.12.2023	20 711 000,00	5 432 827,28	26 143 827,28
ИТОГО					228 500 000,00		59 961 000,00	22 877 591,04	82 838 591,04
11	ОПТИМА Инвест ООО	ПАРУС ООО	Дог. № 82-19 от 20.06.2019	5,5	11 651 788,47	20.06.2022	11 651 788,47	983 219,43	12 635 007,90
ИТОГО					11 651 788,47		11 651 788,47	983 219,43	12 635 007,90
12	ОПТИМА Инвест ООО	МАЙ ООО	Дог. № 13/19 от 25.07.2019	8	10 000 000,00	31.12.2022	2 000 000,00	229 698,59	2 229 698,59
ИТОГО					10 000 000,00		2 000 000,00	229 698,59	2 229 698,59
13	ОПТИМА Инвест ООО	РЕАЛИНВЕСТ ООО	Дог. № 213-19 от 26.12.2019	0	240 000 000,00	31.12.2024	38 650 000,00		38 650 000,00
ИТОГО					240 000 000,00		38 650 000,00	0,00	38 650 000,00
14	ОПТИМА Инвест ООО	СЗ Фирма АПЭ ООО	Дог. № 26/20 от 03.09.2020	8,5	50 000 000,00	03.09.2023	45 970 000,00	556 095,09	46 526 095,09
15	ОПТИМА Инвест ООО	СЗ Фирма АПЭ ООО	Дог. № 34/20 от 17.12.2020	8,5	50 000 000,00	03.09.2023	6 000 000,00	20 901,64	6 020 901,64
ИТОГО					100 000 000,00		51 970 000,00	576 996,73	52 546 996,73
16	ОПТИМА Инвест ООО	Веста-СФ Люберцы ООО	Дог. № 33/20 от 25.11.2020	4,5	5 000 000,00	25.11.2023	500 000,00	2 274,59	502 274,59
ИТОГО					5 000 000,00		500 000,00	2 274,59	502 274,59
17	ОПТИМА Инвест ООО	ДСК Стройбетон ООО	Дог. № 28-10-20 от 28.10.2020	4,5	7 500 000,00	31.12.2020	7 500 000,00	46 106,56	7 546 106,56
ИТОГО					7 500 000,00		7 500 000,00	46 106,56	7 546 106,56
18	ОПТИМА Инвест ООО	Компания "СтройМастер"	Дог. № 02-12-20 (ОП) от 02.12.2020	4,5	15 000 000,00	31.03.2021	3 000 000,00	8 852,46	3 008 852,46
ИТОГО					15 000 000,00		3 000 000,00	8 852,46	3 008 852,46
ВСЕГО					1 204 751 788,47		545 680 261,47	58 001 783,10	603 682 044,57

Долгосрочные – 535 180 тыс. руб.
Краткосрочные – 10 500 тыс. руб.

ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ (Строка 1230) – 58 421 тыс. руб.

Авансы выданные

Предприятие	Договор	Сумма
ООО «Такском»	№ AL16/2570 от 01.04.2016	16 520,00
АО «ИНТЕРФАКС»	№ С2020-02-71357 от 13.05.2020	3 977,55
Итого:		20 497,55

Проценты к получению

АГРОИНВЕСТ ООО	25 396 715,83
Договор займа № 24/16 от 21.03.2016 (11%)	25 396 715,83
Веста-СФ Люберцы ООО	2 274,59
Договор займа № 33/20 от 25.11.2020 (4,5%)	2 274,59
ГПБ	
ДСК Стройбетон ООО	46 106,56
Договор займа № 28-10-20 от 28.10.2020 (4,5%)	46 106,56
Компания "СтройМастер" ООО	8 852,46
Договор займа № 02-12-20 (ОП) от 02.12.2020 (4,5%)	8 852,46
ЛЕЩ КОНСТРАКШН ООО (100%)	7 880 327,87
Договор займа № 08/17 от 03.02.2017 (0%, с 01.10.2020 - 11%)	3 373 333,34
Договор займа № 45/16 от 23.06.2016 (0%, с 01.10.2020 - 11%)	2 765 027,32
Договор займа № 52/16 от 29.07.2016 (0%, с 01.10.2020 - 11%)	1 741 967,21
МАЙ (100%)	229 698,59
Договор займа № 13/19 от 25.07.2019 (8%)	229 698,59
ПАРУС ООО (55%-27,5%=27,5%)	983 219,43
Договор займа № 82-19 от 20.06.2019 (5,5%)	983 219,43
СОВКОМБАНК	443,99
Фирма АПЭ ООО	576 996,73
Договор займа № 26/20 от 03.09.2020 (8,5%)	556 095,09
Договор займа № 34/20 от 17.12.2020 (8,5%)	20 901,64
Элит-Строй ООО (50%)	22 877 591,04
Договор займа № 14/18 от 17.05.2018 (14%)	1 040 027,40
Договор займа № 16/18 от 13.06.2018 (14%)	14 977 871,23
Договор займа № 19/17 от 04.12.2017 (14%)	430 356,13
Договор займа № 36/18 от 25.12.2018 (14%)	5 432 827,28
Договор займа № 7-29/08/16 от 29.08.2016 (17,5%)	996 509,00
Итого	58 002 227,09

Расчеты по налогам и сборам

УФК по МО	Переплата по налогу на прибыль	250 155,00
	Прочие	148 495,59
Всего:		398 650,59

КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ (Строка 1520) – 898 тыс. руб.

Задолженность перед поставщиками

Предприятие	Договор	Сумма
ООО «Спецтранс Веста»	Договор № 22/19 от 01.01.2019	132 290,00

Расчеты по налогам и сборам

УФК по МО	Задолженность по налогам и взносам (текущая)	281 309,09
-----------	--	------------

Задолженность по заработной плате (текущая)

Сотрудники	Заработная плата за декабрь 2019 г.	484 131,03
------------	-------------------------------------	------------

Заемные средства (Строка 1410) – 252 574 тыс. руб.

№ п/п	Займодавец (кредитор)	Заемщик (Должник)	Дата и № договора	% ставка	Сумма займа по договору	Дата погашения	Текущая задолженность		Сумма Тело +%
							Тело на 31.12.2020	% на 31.12.2020	
1	Доверна ООО	ОПТИМА Инвест ООО	Дог. №51/16 от 29.07.2016	11	55 000 000,00	31.07.2022	55 000 000,00	26 778 688,51	81 778 688,51
2	Доверна ООО	ОПТИМА Инвест ООО	Дог. №54/16 от 05.08.2016	11	15 000 000,00	05.08.2022	15 000 000,00	7 271 721,40	22 271 721,40
3	Доверна ООО	ОПТИМА Инвест ООО	Дог. №57/16 от 19.09.2016	11	20 000 000,00	19.09.2022	3 000 000,00	1 413 770,58	4 413 770,58
4	Доверна ООО	ОПТИМА Инвест ООО	Дог. №04/19 от 02.04.2019	11	100 000 000,00	02.04.2022	72 000 000,00	13 301 260,24	85 301 260,24
ИТОГО							145 000 000,00	48 765 440,73	193 765 440,73

Информация о связанных сторонах ПБУ 11/2008

Предприятие	Доля в УК, %	Номинальная стоимость доли, руб.
ООО «ЖСИ ПРОЕКТ»	27,5	5 500,00
ООО «ИСКОНА»	50	40 000 000,00
ООО «КОТАР»	100	20 000,00
ООО «МАЙ»	100	10 000,00
ООО «ЛЕЩ КОНСТРАКШН»	100	20 000,00
ООО "Специализированный застройщик "Фирма "АПЭ"	50	5 000,00
ООО «ЭЛИТ-СТРОЙ»	50	145 000 000,00
ООО «РЕАЛИНВЕСТ»	50	5 000,00
ООО «Десна»	100	10 000,00

В 2020 году, связанным организациям были выданы займы в размере 91 470 000,00 рублей.

Вознаграждение управленческому персоналу

Заработная плата = 11 243 тыс. руб.

Взносы с заработной платы = 2 858 тыс. руб.

Поручительства выданные ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации»

ПАО СБЕРБАНК	10 351 037 010,48
Договор залога доли в УК общества с ОО № 7089/Д4;Д3;Д2 от 23.01.2020 (ООО "РЕАЛИНВЕСТ")	2 000 000 000,00
Договор залога доли в УК ООО "КОТАР" № 7737-Д от 23.03.2020 (Заемщик - ООО "КОТАР")	2 000 000 000,00
Договор залога доли в УК ООО "СЗ Фирма АПЭ" № 01960020-33 от 23.03.2020 (Заемщик - ООО "СЗ Фирма АПЭ")	2 592 090 000,00
Договор поручительства № 6303/П2 от 07.03.2019 (Заемщик - ООО "СЗ "Элит-Строй")	1 525 737 698,03
Договор послед залога доли в УК общества с ОО №№ 7090/Д4; /Д3;Д2 от 23.01.2020 (ООО "СЗ Фирма АПЭ")	2 233 209 312,45
СОВКОМБАНК	200 000 000,00
Договор поручительства № 408-ПЮ-4/19 от 23.05.2019 (Заемщик - ООО "Холдинг ВЕСТА-СФ")до 31.12.21 г.	32 000 000,00
Договор поручительства № 409-ПЮ-4/19 от 23.05.2019 (Заемщик - ООО "Вектор-СФ")до 31.12.21 г.	50 000 000,00
Договор поручительства № 410-ПЮ-4/19 от 23.05.2019 (Заемщик - ООО "ЛИНИЯ-СФ") до 31.12.21 г.	15 000 000,00
Договор поручительства № 472-ПЮ-5/18 от 04.10.2018 (Заемщик - ООО "ДИАЛОГ")	40 000 000,00
Договор поручительства № 699-ПЮ-2/19 от 14.08.2019 (Заемщик - ООО "Спецтранс Веста")	24 000 000,00
Договор поручительства № 737-ПЮ-5/19 от 29.08.2019 (Заемщик - ООО "КАПЭКС-СФ") до 31.12.2021г.	19 000 000,00
Договор поручительства № 738-ПЮ-1/19 от 29.08.2019 (Заемщик - ООО "Энергострой") до 31.12.21	20 000 000,00
Итого	10 551 037 010,48

Доходы= 590 289 тыс. руб.

- проценты к получению – 36 424 тыс. руб.

- проценты от размещения средств в кредитных учреждениях – 1 541 тыс. руб.

- дивиденды – 551 331 тыс. руб.

- прочие – 993 тыс. руб.

Расходы = 95 373 тыс. руб.

- Проценты к уплате = 39 601 тыс. руб.

- Амортизация = 43 тыс. руб.

- Оплата труда= 40 910 тыс. руб.

- Взносы = 10 203 тыс. руб.

- Услуги банка = 1 285 тыс. руб.

- Прочие = 3 331 тыс. руб.

Налог на прибыль за 2020 год – отсутствует.

Прибыль за 2020 год составляет 493 963 тыс. руб.

Пандемия не привела к неопределенности в продолжении деятельности и не оказала существенного влияния на организацию.

По состоянию на 31.12.2020 общество не имеет просроченной дебиторской и кредиторской задолженности.

Генеральный директор



Н.В. Кожина