

Общество с Ограниченной Ответственностью « ИнвестФинанс»

119136, г. Москва, 3-й Сетуньский проезд, дом 10
ИНН 7736524831 КПП772901001

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год

ООО «ИнвестФинанс» зарегистрировано 14 июля 2005 года МИ ФНС России №15 по г. Санкт-Петербургу, ОГРН 1057747463256, Юридический адрес предприятия: 119136, г. Москва, 3-й Сетуньский проезд, дом 10. Уставный фонд предприятия составляет 164 000 000 (Сто шестьдесят четыре миллиона) рублей. Основным учредителем Общества является: Компания Гертинг Лимитед (99%) и КОМПАНИЯ ОБИУАН ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛТД (1%) Уставный капитал оплачен полностью.

В настоящий момент единоличным исполнительным органом общества является ООО «УК «Терра Он» в лице Генерального директора Смирнова А.Ю., на него же возложены обязанности по ведению бухгалтерского учета и составлению бухгалтерской отчетности.

Аудиторы, оценщики Обществом в 2019-2020 году не привлекались.

Бухгалтерский отчет подготовлен в соответствии с принятой Учетной политикой Общества.

Учетная политика сформирована в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.11.1996 г. 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика» (ПБУ 1/2008), Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством Финансов РФ от 06.10.2008 106-н. Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей. Аффилированные лица (как правило, это головное, дочернее или зависимое предприятие, учредители и акционеры):- ООО «УК «Терра Он» - единоличный исполнительный орган; организация, отвечающая за организацию бухгалтерского и налогового учета.

На расчетном счете Общества остаток по состоянию на 31.12.2021 г. составил 60 тыс. руб.

На расчетном счете Общества остаток по состоянию на 31.12.2020 г. составил 738 тыс. руб.

В составе основных средств Здание г. Москва, ул. Правобережная, д.2, стр.1 (площадь 2496,9 м2) балансовой стоимостью 54915 тыс. руб., который находится в собственности с 20.06.2008г. Амортизация за отчетный период составила 7094 тыс. рублей. В 2019г. введена в эксплуатацию система водоснабжения и теплоснабжения. Сумма вложений составила 2929 тыс. рублей.

Сумма дебиторской задолженности по состоянию на конец года составила 3988 тыс. руб. в том числе задолженность покупателей - 3845 тыс. рублей. Авансы выданные поставщикам 600 тыс. рублей, Задолженность бюджета 20 тыс. рублей. в 2020г. начислен резерв по сомнительным долгам в размере 476 тыс. рублей

Деятельность в 2021г. осуществлялась за счет собственных средств, однако были получены займы, для погашения обязательств перед кредиторами. в 2021 году были привлечены займы в размере 2790 и средств полученных от Арендаторов.

На 31.12.2021г. сумма задолженности по займам и кредитам составила:

Долгосрочные займы 51 850 тыс. руб.

Краткосрочные займы 313 тыс. руб. (проценты по долгосрочным обязательствам)

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2021 составляет 354 694 тыс. руб., состав кредиторской задолженности:

Авансы покупателей и заказчиков 0 тыс. рублей

Задолженность перед поставщиками 50 тыс. рублей

Задолженность перед бюджетом 552 тыс. рублей

Прочая задолженность 354164 тыс. рублей

Просроченная задолженность перед бюджетом отсутствует, подлежащие уплате штрафные санкции за неисполнение обязательств перед бюджетом отсутствуют.

В 2020 году Обществом был получен доход по договору аренды в размере 7538 тыс. рублей.

В 2021 году Обществом был получен доход по договору аренды в размере 6734 тыс. рублей.

Расходы за 2021г составили 9395 тыс. руб, в т.ч. это расходы по охране, аренде и коммунальные расходы по обслуживанию недвижимости, подробно о составе расходов и их размере указано в приложении 6.

Расходы за 2020г составили 9121 тыс. руб, в т.ч: амортизация здания, аренда ЗУ и коммунальные расходы по обслуживанию недвижимости, подробно о составе расходов и их размере указано в приложении 6.

Внерезидентские доходы в 2020г. отсутствуют.

Внереализационные доходы в 2021г. составляют 18 тыс. рублей (проценты по депозиту).

Внереализационные расходы за 2020г. составили 2246 тыс. рублей, в т.ч. проценты начисленные к уплате 522 тыс. рублей. Налог на имущество 1225 тыс. рублей.

Внереализационные расходы за 2021г. составили 1735 тыс. рублей, в т.ч. проценты начисленные к уплате 619 тыс. рублей. Налог на имущество 1116 тыс. рублей.

По итогам работы в 2021г ООО «ИнвестФинанс» получило убыток в размере 4378 тыс. руб.

По итогам работы в 2020г ООО «ИнвестФинанс» получило убыток в размере 3829 тыс. руб.

Учет налога на прибыль ведется с применением с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» Условный доход по налогу на прибыль за 2021 год составил 876 тыс. руб. Изменение отложенных налоговых активов на сумму 666 тыс. руб. ПНО 0 тыс. рублей.

Прочие показатели:

- сведения об имуществе, полученном в залог, переданном и полученном в доверительное управление-данные факты отсутствуют.

-заработная плата за 2021г. не начислялась и не выплачивалась,

-заработная плата за 2020г. не начислялась и не выплачивалась,

-единоличный исполнительный орган по договору управляющая компания.

-другие резервы не начислялись.

Условные факты хозяйственной деятельности:

- гарантийные обязательства организации;

- судебные разбирательства: в текущем году общество судебных разбирательств не имеет.

- информация о наличии и величине выданных организацией гарантий, обязательствах, вытекающих из учтенных (дисконтированных) организацией векселей: данные факты в деятельности общества отсутствуют.

8) События, возникшие после отчетной даты:

-факты событий не установлены.

От имени ООО «ИнвестФинанс»
Генеральный директор ООО «УК «Терра О



Смирнов А.Ю.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период		Изменения за период						На конец периода		
		за 2021 г.	за 2020 г.	На начало года		Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка	
				первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		5120	-	5121	-
Всего					
в том числе:					

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

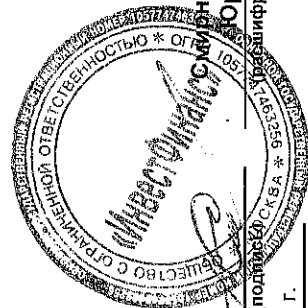
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период		
НИОКР - всего	5140	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давних положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5170	за 2020 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020 г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5190	за 2020 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5191	за 2020 г.	-	-	-	-	



Руководитель
 (подпись) Андрей Юрьевич

Удостоверенная печать (подпись)

25 февраля 2022 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

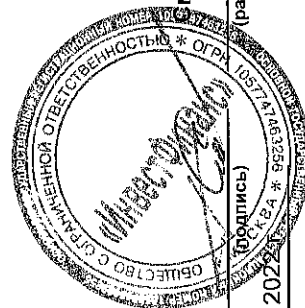
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2020 г.	-	-	-	-	
	5241	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2020 г.	-	-	-	-	

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	47 831	54 925	62 019
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Мирнов Андрей
Юрьевич

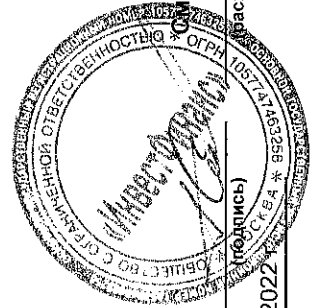
(подпись)
(расшифровка подписи)

Руководитель

25 февраля 2022 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Руководитель _____ Смирнов Андрей Юрьевич
 (подпись) _____ (расшифровка подписи)

25 февраля 2022

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода										
			На начало года		выбыло						востановление резерва		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва													
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5521	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
в том числе:																							
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Авансы выданные	5522	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5503	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Прочая	5523	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5504	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5524	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5505	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5525	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5510	за 2021 г.	4 406	(446)	245	-	(186)	-	(186)	-	(186)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 182	(476)	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5530	за 2020 г.	714	-	3 889	-	(197)	-	(197)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 406	(446)	
в том числе:																							
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021 г.	3 602	-	243	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 845	-
Авансы выданные	5531	за 2020 г.	-	-	3 602	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 602	-
	5512	за 2021 г.	785	(446)	-	-	(186)	-	(186)	-	(186)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600	(476)
Прочая	5532	за 2020 г.	530	-	285	-	(30)	-	(30)	-	(30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	785	(446)
	5513	за 2021 г.	19	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	-
	5533	за 2020 г.	184	-	2	-	(167)	-	(167)	-	(167)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19	-
	5514	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2021 г.	4 406	(446)	245	-	(186)	-	(186)	-	(186)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 182	(476)
Итого	5520	за 2020 г.	714	-	3 889	-	(197)	-	(197)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 406	(446)	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

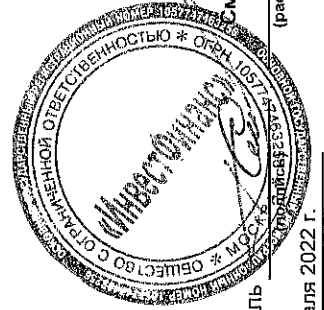
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
Прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долгово-краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность				перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притягиваемые проценты, штрафы и иные начисления	поташение	спписание на финансовый результат						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021 г.	51 270	83 400	-	(82 820)	-	-	-	-	51 850		
	5571	за 2020 г.	50 820	450	-	-	-	-	-	-	51 270		
в том числе:													
кредиты	5552	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5572	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
займы	5553	за 2021 г.	51 270	83 400	-	(82 820)	-	-	-	-	51 850		
	5573	за 2020 г.	50 820	450	-	-	-	-	-	-	51 270		
прочая	5554	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5574	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5555	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-		
	5575	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021 г.	358 245	10	619	(3 867)	-	-	-	-	355 007		
	5580	за 2020 г.	358 289	230	562	(836)	-	-	-	-	358 245		
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021 г.	40	10	-	-	-	-	-	-	50		
	5581	за 2020 г.	8	32	-	-	-	-	-	-	40		
авансы полученные	5562	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5582	за 2020 г.	798	-	-	(798)	-	-	-	-	-		
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021 г.	526	-	-	(46)	-	-	-	-	480		
	5583	за 2020 г.	316	248	-	(38)	-	-	-	-	526		
кредиты	5564	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5584	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
займы	5565	за 2021 г.	3 514	619	-	(3 820)	-	-	-	-	313		
	5585	за 2020 г.	3 003	512	-	-	-	-	-	-	3 514		
прочая	5566	за 2021 г.	354 165	-	-	-	-	-	-	-	354 165		
	5586	за 2020 г.	354 165	(50)	50	-	-	-	-	X	354 165		
	5567	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5587	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-		
Итого	5550	за 2021 г.	409 515	83 410	619	(86 687)	-	X	-	-	406 857		
	5570	за 2020 г.	409 109	680	562	(836)	-	X	-	-	409 515		

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-



Смирнов Андрей
Юрьевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

25 февраля 2022 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	7 094	7 094
Прочие затраты	5650	2 301	2 027
Итого по элементам	5660	9 395	9 121
Изменение остатков (прирост [-]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	9 395	9 121



Руководитель
Смирнов Андрей Юрьевич
(расшифровка подписи)

25 февраля 2022 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

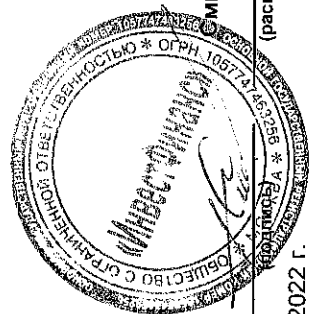


Руководитель
Смирнов Андрей Юрьевич
(расшифровка подписи)

25 февраля 2022

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



мирнов Андрей
Юрьевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

25 февраля 2022 г.

