

Общество с ограниченной ответственностью
«АФИ РУС Менеджмент»

121059, Москва, Бережковская наб., д. 16А, стр. 5, помещ. 32
Тел. (495) 796-99-88, факс (495) 796-99-89

ОГРН 1087746296990 ИНН/КПП 7703658597/773001001

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах за 2021 год

Описание деятельности

Общество с ограниченной ответственностью ООО «АФИ РУС Менеджмент» (далее – Общество) зарегистрировано ИФНС № 46 по г. Москве 29.02.2008 г. Свидетельство о государственной регистрации за ОГРН 1087746296990.

15.02.2016 г. поставлено на учёт в налоговом органе по месту нахождения – ИФНС № 30 по г. Москве

16.02.2016 г. снято с учета в Межрайонной инспекции ФНС № 46 по г. Москве.

Фактический и юридический адрес в настоящее время 121059, г. Москва, Бережковская наб., дом № 16А, стр.5, помещение 32

(до 15.02.2016 г.: 123056, г. Москва, ул. Грузинский Вал, дом № 31)

Численность работающих на отчетную дату 0 человек (на начало периода 0 человек).

Функции единоличного исполнительного органа осуществляет Управляющая компания ООО «АФИ РУС» на основании Договора управления №0420А-09 от 01.01.2009 г.

Уставный капитал Общества на начало отчетного периода и на отчетную дату составляет 10 тыс. руб. На дату подписания отчетности решения об изменении уставного капитала не принимались.

Единственным участником Общества является компания - КОМПАНИЯ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ БОРЕНКО ЭНТЕРПРАЙЗЕЗ ЛИМИТЕД (BORENCO ENTERPRISES LIMITED)

Филиалов и представительств Общество не имеет.

Все показатели бухгалтерской отчетности и настоящих пояснений представлены в тысячах рублей.

Основные виды деятельности Общества в отчетном периоде:

Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

1. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена по формам, утвержденным к применению приказом №66н Министерства финансов РФ. Агрегированные статьи бухгалтерского баланса сформированы с учетом и в порядке, определенном Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденным приказом Минфина России от 06.12.2011 г. N 402-ФЗ. Пояснения к агрегированным статьям бухгалтерского баланса приведены в соответствующих примечаниях.

Оценка статей бухгалтерской (финансовой) отчетности произведена с учетом действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и порядка формирования отчетности, установленных законами и иными нормативными правовыми актами:

- ✓ Федеральный закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- ✓ Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н;
- ✓ Положение по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утв. приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н.
- ✓ Иные Положения по бухгалтерскому учету и нормативные правовые акты, входящие в систему регулирования бухгалтерского учета в Российской Федерации и применимые к хозяйственным операциям, осуществлявшимся в 2020 году;

✓ Утвержденная руководителем организации Учетная политика.

2. Пояснения к строкам отчетности. Учетная политика.

2.1 Основные средства (строка 1150) и доходные вложения в материальные ценности (строка 1160)

К основным средствам в бухгалтерском балансе отнесены активы, соответствующие требованиям Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденного приказом Минфина России от 30.03.2001 №26н, первоначальная стоимость которых превышает 100 тыс. руб.

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за время их эксплуатации. Стоимость всех объектов погашается линейным способом.

Основные средства в отчетном периоде отсутствуют.

2.2 Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (строки 1170 и 1240)

Бухгалтерский учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утв. приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н

Показатель	За 2021 год	За 2020 год
Приобретение права участника долевого строительства по ДДУ № 7В/ММАШ от 18.06.2019г. с АО «Метромаш»	-	33 236 329,00
Приобретение права участника долевого строительства по ДДУ № 7А/ММАШ от 09.10.2019с АО «Метромаш»	-	43 098 620,00
Приобретение права участника долевого строительства по ДДУ № 7В/ММАШ-85 от 02.12.2019 с АО «Метромаш»	-	77 984 400,00

2.3 Дебиторская задолженность (строка 1230)

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами с покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных скидок и НДС.

Дебиторская задолженность в бухгалтерском балансе представляется за минусом созданного резерва.

Резерв по сомнительным долгам в 2018 г.-2021 г. не создавался.

2.4 Денежные средства

К денежным средствам для целей представления информации в бухгалтерском балансе и в отчете о движении денежных средств относятся:

Денежные средства на счетах в кредитных учреждениях:

Денежные средства	2021	2020	2019
Расчетный счет	2	216	5 433

Депозит Сбербанк	33 100	24 000	46 700
------------------	--------	--------	--------

Отчет о движении денежных средств сформирован в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», утв. приказом Минфина РФ от 2 февраля 2011 г. N 11н.

В соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 при формировании показателей отчета о движении денежных средств за 2021 год:

- 1) весь налог на добавленную стоимость, уплаченный поставщикам и полученный от покупателей, исключен из денежных потоков и представлен в составе потоков от текущих операций по строке 4119 свернуто:

Показатель	За 2021 год	За 2020 год	За 2019 год
НДС, поступивший от покупателей по текущим и инвестиционным операциям		36 782	5 310
НДС, уплаченный поставщикам по текущим, инвестиционным и финансовым операциям		(3 828)	(2 097)
НДС, уплаченный в бюджет		(26 873)	(1430)
НДС, возмещенный из бюджета			
Итого отнесено в строку 4119		6 080	1 782

Денежные потоки со связанными сторонами по текущим операциям составили:

Показатель	За 2021 год	За 2020 год	За 2019 год
Платежи по текущим операциям	(18 957)	(18 772)	(6 970)
Общество с ограниченной ответственностью «АФИ РУС» Услуги управления	(18 333)	(12 831)	(6 811)
Общество с ограниченной ответственностью «БИЗАР» Аренда помещения	(211)	(264)	(158)
Общество с ограниченной ответственностью «ТИТОН» Услуги агента по подбору покупателей	(283)	(3 965)	
Общество с ограниченной ответственностью «Резиденс Сервис» Услуги агента по подбору покупателей	(130)		
Общество с ограниченной ответственностью «РАПО» Содержание квартир		(1 712)	

Показатель	За 2021 год	За 2020 год	За 2019 год
Сальдо денежных потоков по текущим операциям	(18 957)	(18 772)	(6 969)

Денежные потоки со связанными сторонами от инвестиционных операций составили:

Показатель	За 2021 год	За 2020 год
Платежи по инвестиционным операциям	(15 000)	(123 600)
ООО «СРТ» Выдача займа	(15 000)	(123 600)
Прочие платежи		
Оплата АО «Метромаш» по договорам Приобретения права участника долевого строительства по ДДУ	(49 792)	(317 769)
Оплата ООО «НОРДСЕРВИС» по Договору 023АФМ-21 от 31.05.2021 г. за работы по отделке квартир	(2 300)	(160 157)
Оплата ООО «ТИТОН» по Агентскому договору № 029АФМ-20 от 01.02.2020г. за агентские услуги	(892)	
Итого отнесено в строку 4229	(13 302)	
Сальдо денежных потоков инвестиционных операций	(81 187)	(1 102 375)

2.5 Чистые активы (строка 3600)

Увеличение величины чистых активов за 2021 год составило 68 936 тыс. руб.

При подготовке настоящей финансовой (бухгалтерской) отчетности руководство организации предполагает, что организация будет осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности в дальнейшем или обращении за защитой от кредиторов.

Активы и обязательства учитываются на том основании, что организация сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе обычной деятельности.

2.6 Кредиты и займы полученные (строки 1410 и 1510)

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утв. приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. № 107н

Затраты по заемным средствам принимаются к учету в размере, причитающемся к оплате на последний день отчетного периода и признаны прочими расходами отчетного периода в сумме 6 014 тыс. руб.

Задолженность по начисленным, но не выплаченным процентам на конец отчетного периода составляет 6 014 тыс. руб., отражена в бухгалтерском балансе в составе долгосрочных обязательств по заемным средствам.

В соответствии с учетной политикой проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору) начисляются равномерно (в последний день каждого месяца в соответствии с условиями договора) и

признаются прочими расходами того отчетного периода, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Обязательства по кредитам и займам в бухгалтерском балансе представлены следующими показателями:

Вид обязательств	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Долгосрочные обязательства			
Заемные средства – всего, в т.ч.:	19 827	857 900	501 930
<i>Проценты по заемным средствам, подлежащие погашению более, чем через 12 месяцев</i>	19 827	6 014	1 530

На 31.12.2021 г. в ООО «АФИ РУС Менеджмент» числится сумма начисленных, но не выплаченных процентов – 19 827 448,47 руб. по компании Скотсон Лимитед по договору займа № SCT/AFIRM/L-10-10-19 от 10.10.2019. Срок погашения займа по договору – 31.12.2025 г.

2.7 Кредиторская задолженность (строка 1520)

Наличие и движение краткосрочной кредиторской задолженности представлены в Пояснениях к бухгалтерской отчетности.

Штрафные санкции, предъявленные кредиторами в отчетном периоде, отсутствуют.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

2.8 Оценочные обязательства (строка 1540)

Бухгалтерский учет оценочных обязательств ведется в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. приказом Минфина РФ от 13.12.2010 N 167н.

Оценочные обязательства отсутствуют.

2.9 Прочие обязательства (строки 1450 и 1550)

В составе прочих обязательств по строке 1450 отражены суммы выданных векселей компании ООО «РАПО» по Соглашению о новации от 05.04.2017г. На 31.12.2020 г. стоимость выданных векселей погашена.

Расшифровка строки «Векселя полученные» на 31.12.2020 г. (тыс. руб.)

Вид обязательств	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Долгосрочные обязательства			
Вексель простой – всего, в т.ч.:			360 289
Вексель простой РП-001 № 0004208			50 000
Вексель простой РП-001 № 0004209			50 000
Вексель простой РП-001 № 0004210			50 000
Вексель простой РП-001 №			50 000

Вид обязательств	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
0004211			
Вексель простой РП-001 № 0004212			50 000
Вексель простой РП-001 № 0004213			50 000
Вексель простой РП-001 № 0004214			50 000
Вексель простой РП-001 № 0004215			10 289

2.10 Обеспечения полученные и выданные

В организации отсутствуют обеспечения полученные и выданные.

2.11 Прекращаемая деятельность

Общество не планирует прекращать деятельность в следующем отчетном периоде.

2.12 События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, и имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

2.13 Вознаграждение управляющей компании

Общая сумма вознаграждения Управляющей компании ООО «АФИ РУС» составила в отчетном периоде 8 000 тыс. руб.

2.14 Информация о связанных сторонах

В следующей таблице представлены виды и общая сумма операций в тыс. руб. (не вкл. НДС) со связанными сторонами:

Виды операций	За 2021	За 2020
ООО «АФИ РУС» Выполнение функций единоличного органа управления и бухгалтерские услуги	18 333	12 500
ООО «БИЗАР» Аренда офиса	211	210
ООО «Титон» Услуги агента по подбору покупателей	1 232	3 172
ООО «Нордсервис» Купля-продажа недвижимого имущества	2 300	50 849

Связанными сторонами по отношению к Обществу являются:

№№ п/п	Наименование	Юридический адрес	Место фактического нахождения	ИНН
1	2	4	5	6
1	Компания АФИ ДЕВЕЛОПМЕНТ ПЛС	Спиру Араузу, 165, ЛОРДОС УОТЕРФРОНТ БИЛДИНГ, 5 этаж, квартира/офис 505, 3035, Лимассол, Кипр	Спиру Араузу, 165, ЛОРДОС УОТЕРФРОНТ БИЛДИНГ, 5 этаж, квартира/офис 505, 3035, Лимассол, Кипр	12396
2	BORENCO ENTERPRISES LIMITED	Spyrou Araouzou, 165, LORDOS WATERFRONT BUILDING, 5th floor, Flat/Office 505, 3035, Limassol, Cyprus	Spyrou Araouzou, 165, LORDOS WATERFRONT BUILDING, 5th floor, Flat/Office 505, 3035, Limassol, Cyprus	HE 124014
3	Общество с ограниченной ответственностью "Аристея" (ООО "Аристея")	115114, Москва, Павелецкая наб., д.8, стр. 6	115114, Москва, Павелецкая наб., д.8, стр. 6	7701518587
4	Общество с ограниченной ответственностью "Вектор- Девелопмент" (ООО "Вектор Девелопмент")	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, пом. 19	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, пом. 19	7733120365
5	Общество с ограниченной ответственностью» АФИ ФМ" (ООО "АФИ ФМ")	123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 2, эт. 7, пом. 1, ком. 97	123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 2, эт. 7, пом. 1, ком. 97	7703676860
6	Общество с ограниченной ответственностью "Производственная сельскохозяйственная организация "Дорохово" (ООО "ПСО"Дорохово")	143150, Московская обл., Рузский р-н, дер. Старая Руза	143150, Московская обл., Рузский р-н, дер. Старая Руза	5075000342
7	Общество с ограниченной ответственностью "Корин Девелопмент" (ООО "Корин Девелопмент")	115114 г. Москва, Павелецкая наб., д. 8, стр. 1	115114 г. Москва, Павелецкая наб., д. 8, стр. 1	7728582029
8	Общество с ограниченной ответственностью "Титон" (ООО "Титон")	121059, г. Москва, Бережковская наб., д. 16А, стр. 5, эт. 3, пом. 23	121059, г. Москва, Бережковская наб., д. 16А, стр. 5, эт. 3, пом. 23	7730502119
9	Общество с ограниченной ответственностью "Кристалл Девелпмент" (ООО "Кристалл Девелопмент")	115114 г. Москва, Павелецкая наб., д. 8, стр. 1	115114 г. Москва, Павелецкая наб., д. 8, стр. 1	7702588643
10	Общество с ограниченной ответственностью "МайСтрой" (ООО "МайСтрой")	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, пом. 31	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, пом. 31	7733121087

11	Общество с ограниченной ответственностью "Нордсервис" (ООО "Нордсервис")	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, помещение 29	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, помещение 29	7701602246
12	Общество с ограниченной ответственностью "Проект+" (ООО "Проект+")	121108, Москва, Рублевское ш., д. 19, стр. 1	121108, Москва, Рублевское ш., д. 19, стр. 1	5032099200
13	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик" Региональное агропроизводственное объединение"(ООО СЗ "РАПО")	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, эт. 1, пом. 11	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, эт. 1, пом. 11	5032073890
14	Общество с ограниченной ответственностью "Санаторий Плаза" (ООО "Санаторий Плаза")	357700, Ставропольский край, г. Кисловодск, проспект Ленина, 26-28	357700, Ставропольский край, г. Кисловодск, проспект Ленина, 26-28	2628046272
15	Общество с ограниченной ответственностью "Санаторий ПлазаСПА) (ООО "Санаторий ПлазаСПА")	357400, г. Железноводск, ул. Калинина, д.12-14	357400, г. Железноводск, ул. Калинина, д.12-14	2627800708
16	Общество с ограниченной ответственностью "Семпрэкс" (ООО "Семпрэкс")	115184, Москва, Озерковская наб., д. 26	115184, Москва, Озерковская наб., д. 26	7708609755
17	Общество с ограниченной ответственностью "Стройинком-К" (ООО "Стройинком-К")	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, пом. 3	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, пом. 3	7732110251
18	Общество с ограниченной ответственностью "АФИ РУС" (ООО "АФИ РУС")	121059, г. Москва, Бережковская наб., 16А, стр.5, пом. 20	121059, г. Москва, Бережковская наб., 16А, стр.5, пом. 20	7703521521
19	Общество с ограниченной ответственностью "АФИ Медикал" (ООО "АФИ Медикал")	121059, г. Москва, Бережковская наб., 16А, стр.5, пом. 30	121059, г. Москва, Бережковская наб., 16А, стр.5, пом. 30	7730709610
20	Общество с ограниченной ответственностью "Эйтан" (ООО "Эйтан")	357700, Ставропольский край, г. Кисловодск, проспект Ленина, 26-28	357700, Ставропольский край, г. Кисловодск, проспект Ленина, 26-28	7705704440
21	Общество с ограниченной ответственностью "Экстра Плюс" (ООО "Экстра Плюс")	115114, Москва, Павелецкая наб., д.8, стр. 1	115114, Москва, Павелецкая наб., д.8, стр. 1	7725645023

23	Акционерное общество "Московский картонажно-полиграфический комбинат" (ОАО "МКПК")	121059, г. Москва, Бережковская наб., 16А, стр.5, пом. 9	121059, г. Москва, Бережковская наб., 16А, стр.5, пом. 9	7725008874
24	Акционерное общество «Специализированный застройщик Московский ткацко-отделочный комбинат» (АО "СЗ МТОК")	121059, г. Москва, Бережковская наб., 16А, стр.5, пом. 1	121059, г. Москва, Бережковская наб., 16А, стр.5, пом. 1	7701104900
25	Общество с ограниченной ответственностью "Озерковская 24А" (ООО "Озерковская 24А")	121059, Москва, Бережковская набережная, д. 16А, стр. 5, эт. 3, пом. 23	121059, Москва, Бережковская набережная, д. 16А, стр. 5, эт. 3, пом. 23	7701989730
26	Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРСКАЯ ЗАСТАВА»	123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 2, эт. 7, пом. 213	123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 2, эт. 7, пом. 213	77034787170
27	Общество с ограниченной ответственностью "Грузинский вал"	123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 2, эт. 7, пом. 214	123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 2, эт. 7, пом. 214	7703478724
28	Общество с ограниченной ответственностью "Брестская сервис"	123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 2, эт. 7, пом. 215	123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 2, эт. 7, пом. 215	7703478700
29	Общество с ограниченной ответственностью «Бизар» (ООО «Бизар»)	121059, Москва, Бережковская наб., 16А	121059, Москва, Бережковская наб., 16А	7730556594
30	Гройсман Марк	Генеральный директор Управляющей организации	Паспорт гр. Канады, АС770082, выдан 18.10.2017	

Конечным бенефициаром ООО «АФИ РУС Менеджмент» является Лев Леваев (гражданин Республики Кипр), который является единственным акционером компании ФЛОТНИК ЛИМИТЕД (Кипр, HE 358411), которая в свою очередь является единственным акционером компании АФИ ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛИМИТЕД (Кипр, HE 118198), которая является единственным акционером компании БОРЕНКО ЭНТЕРПРАЙЗЕЗ ЛИМИТЕД (Кипр, HE 124014), которая в свою очередь является единственным участником ООО «АФИ РУС Менеджмент».

Заработная плата не начислялась и не выплачивалась.

Дивиденды не начислялись и не выплачивались.

Все расчеты между связанными сторонами осуществляются в денежной форме. Требования и обязательства, представленные в таблице, подлежат погашению в краткосрочном периоде.

Резервы по сомнительным долгам в отношении связанных сторон не создавались. Задолженность связанных сторон в отчетном и предыдущем периодах не списывалась. Сомнительных и долгов, и долгов, нереальных для взыскания, по состоянию на отчетную дату за связанными сторонами не числится.

Величина чистых активов составляет:

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	212 732	143 796	25 517

Коронавирус (COVID-19) не оказал существенного влияния на финансовый результат Общества. Общество подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2021 год.

Представитель УК ООО «АФИ РУС»

по доверенности № б/н от 22.08.2020г.



Бабанская Н.Б.

25.03.2022 г.