

Общество с Ограниченной Ответственностью « ИнвестФинанс»

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

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности за 2023 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 2022-2023 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 31.12.2023 г. составил 56 тыс. руб.

На расчетном счете Общества остаток по состоянию на 31.12.2022 г. составил 0 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 7131 тыс. рублей. В 2022г. введено в эксплуатацию ограждение земельного участка (забор). Сумма вложений составила 403 тыс. рублей. В 2023г. вложений в основные фонды не осуществлялось.

Сумма дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023г. составила 2 186 тыс. руб. в том числе: задолженность покупателей - 1382 тыс. рублей., авансы выданные поставщикам 187 тыс. рублей, прочая задолженность 617 тыс. рублей., в 2020г. начислен резерв по сомнительным долгам в размере 476 тыс. рублей, за текущий период сумма резерва восстановлена, просроченная задолженность списана в связи с невозможностью взыскания.

Деятельность в 2023г. осуществлялась частично за счет собственных средств, в 2023 году были получены и возвращены заемные средства кредиторам, остаток по договорам займа на 31.12.2023г. составляет в размере 40750 тыс. рублей, задолженность погашалась за счет выручки полученной от Арендаторов.

На 31.12.2023г. сумма задолженности по займам и кредитам составила:

Долгосрочные займы 40750 тыс. руб.

Краткосрочные займы 1005 тыс. руб. (проценты по долгосрочным обязательствам)

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023 составляет 1764 тыс. руб., состав кредиторской задолженности:

Авансы покупателей и заказчиков 0 тыс. рублей

Задолженность перед поставщиками 44 тыс. рублей

Задолженность перед бюджетом 715 тыс. рублей

Прочая задолженность 1005 тыс. рублей

Просроченная задолженность перед бюджетом отсутствует, подлежащие уплате штрафные санкции за неисполнение обязательств перед бюджетом отсутствуют. В 2022г. по соглашению о прощении долга, обществом списаны кредиторская задолженность в размере 354165 тыс. рублей (списаны обязательства без учета НО согласно 67-ФЗ от 26.03.2022 "Перечень антикризисных мер")

В 2022 году Обществом был получен доход по договору аренды в размере 12310 тыс. рублей.

В 2023 году Обществом был получен доход по договору аренды в размере 12603 тыс. рублей.

Расходы за 2023г составили 9698 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 2022г составили 9894 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.

Внереализационные доходы в 2022г. составили 354335 тыс. рублей (из них: 11 тыс. рублей проценты к получению, списание КЗ в размере 354165 тыс. рублей, доходы по штрафам 160 тыс. рублей) .

Внереализационные доходы в 2023г. составляют 8 тыс. рублей (проценты по депозиту).

Внереализационные расходы за 2022г. составили 10 311 тыс. рублей, в т.ч. проценты начисленные к уплате 371 тыс. рублей. Налог на имущество 922 тыс. рублей.

Внереализационные расходы за 2023г. составили 2587 тыс. рублей, в т.ч. проценты начисленные к уплате 321тыс. рублей. Налог на имущество 770 тыс. рублей. Отнесен на расход резерв по сомнительному долгу в части задолженности поставщика. (невозможность взыскания, ликвидация ЮЛ)

По итогам работы в 2023г ООО «ИнвестФинанс» получило убыток в размере 1802 тыс. руб.

По итогам работы в 2022г ООО «ИнвестФинанс» получило прибыль в размере 346 440 тыс. руб.

Учет налога на прибыль ведется с применением с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» Условный расход по налогу на прибыль за 2023 год составил 265000 тыс. руб. Изменение отложенных налоговых активов на сумму 133 тыс. руб.

Прочие показатели:

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

-заработная плата за 2023г. не начислялась и не выплачивалась,

-заработная плата за 2022г. 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.

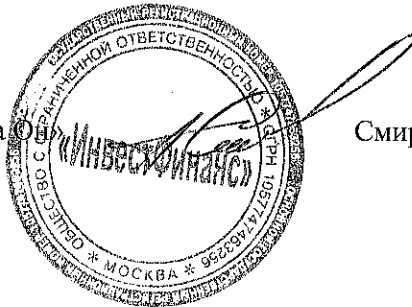
- информация о наличии и величине выданных организацией гарантий, обязательствах, вытекающих из учтенных (дисконтированных) организацией векселей: данные факты в деятельности общества отсутствуют.

8) События, возникшие после отчетной даты:

-факты событий не установлены.

От имени ООО «ИнвестФинанс»

Генеральный директор ООО «УК «Терра Форт»



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	На начало года				Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения	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 и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Всего	5120	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

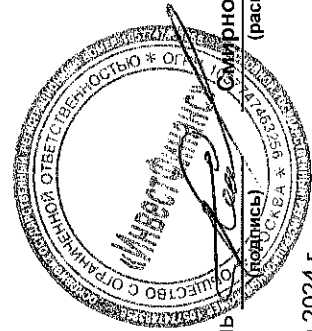
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

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 давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:							
	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	



Руководитель Смольнов Андрей Юрьевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

8 февраля 2024 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

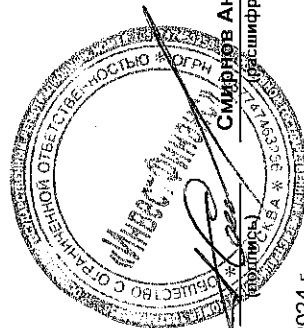
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	403	(403)	-	
в том числе:							
Ограждение границ участка (забор)	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	-	403	(403)	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	33 999	41 133	47 831
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	198 630	198 630	147 561
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	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Смирнов Андрей Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

8 февраля 2024 г.

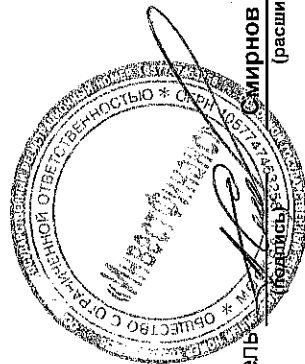
3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура		
						первоначальная стоимость	накопленная корректура						
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	8 650	-	(8 650)	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	700	-	4 450	-	(5 150)	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	-	8 650	-	(8 650)	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	700	-	4 450	-	(5 150)	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

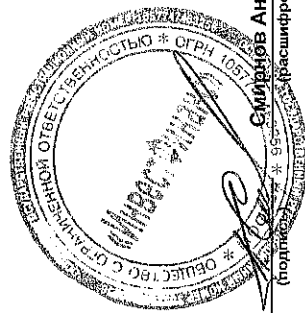


Руководитель Смирнов Андрей Юрьевич
(расшифровка подписи)

8 февраля 2024 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель Смирнов Андрей Юрьевич
(подпись * 95-01-0000000 * факсимировка подписи)

8 февраля 2024 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

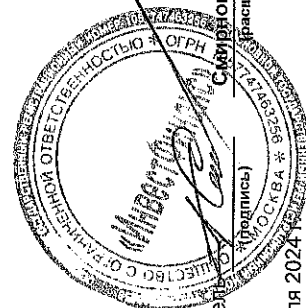
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты 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 кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	списание на финансовый результат	Остаток на конец периода	
				поступление		погашение	выбыло	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления									
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
кредиты	5552	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	52 537	14 861	(26 649)	-	-	-	-	-	-	-	-	40 750
	5573	за 2022г.	51 850	7 691	(7 004)	-	-	-	-	-	-	-	-	52 537
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5580	за 2023г.	2 120	24	(590)	326	-	-	-	X	X	-	-	1 764
	5580	за 2022г.	355 007	399	(38)	596	-	-	-	X	X	-	-	2 120
в том числе:														
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	175	-	(131)	-	-	-	-	-	-	-	-	44
	5581	за 2022г.	50	126	-	-	-	-	-	-	-	-	-	175
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	822	28	(153)	-	-	-	-	-	-	-	-	715
	5583	за 2022г.	480	282	(38)	1	-	-	-	-	-	-	-	822
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	684	-	-	321	-	-	-	-	-	-	-	1 005
	5585	за 2022г.	313	-	-	371	-	-	-	-	-	-	-	684
прочая	5566	за 2023г.	157	(5)	(305)	5	-	-	-	-	-	-	-	149
	5586	за 2022г.	354 165	(9)	165	-	-	-	-	-	-	-	-	157
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5550	за 2023г.	2 120	24	(590)	326	-	-	-	X	X	-	-	1 764
	5570	за 2022г.	355 007	399	(38)	596	-	-	-	X	X	-	-	2 120

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



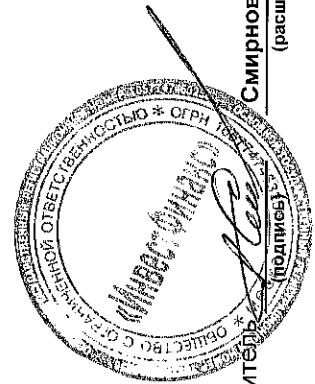
Руководитель Скворцов Андрей Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

8 февраля 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	7 134	7 101
Прочие затраты	5650	2 564	2 794
Итого по элементам	5660	9 698	9 895
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
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	9 698	9 895

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

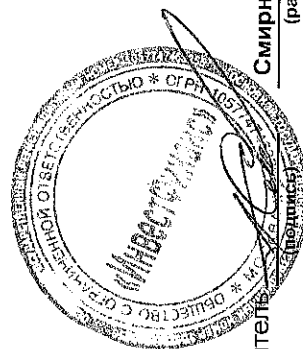


Руководитель Смирнов Андрей Юрьевич
(расшифровка подписи)

8 февраля 2024 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	-	-	-	-	-

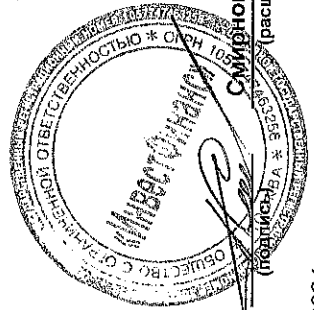


Руководитель Смирнов Андрей Юрьевич
(расшифровка подписи)

8 февраля 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Руководитель Смирнов Андрей Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

8 февраля 2024 г.

