Общество с Ограниченной Ответственностью
« ИнвестФинанс»

192019, г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д.11, к.2, литера А
ИНН 7736524831 КПП772901001

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год

ООО «ИнвестФинанс» зарегистрировано 14 июля 2005 года, ОГРН 1057747463256, Юридический адрес предприятия: 192019, г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д.11, к.2, литера А.

Уставный фонд общества составляет 164 000 000 (Сто шестьдесят четыре миллиона) рублей. Основным учредителями 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 2024-2025 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 31.12.2025 г. составил 47 тыс. руб.

На расчетном счете Общества остаток по состоянию на 31.12.2024 г. составил 63 тыс. руб.

В составе основных средств: Здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Правобережная, д.2, стр.1 (площадь 2496,9 м2) балансовой стоимостью 17 792 тыс. руб., который находится в собственности с 20.06.2008г. Амортизация за отчетный период составила 7 133 тыс. рублей. В 2024-2025г. вложений в основные фонды не осуществлялось.

Сумма дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2025г. составила 449 тыс. руб. в том числе: авансы выданные поставщикам 301 тыс. рублей, в 2025г. резерв по сомнительным долгам не начислялся. Просроченной задолженности нет.

Деятельность в 2025г.осуществлялась за счет собственных средств, в отчетном периоде были возвращены заемные средства кредиторам в размере 21870 тыс. рублей, остаток по договорам займа на 31.12.2025г. составляет в размере 11 290 тыс. рублей, задолженность погашалась за счет выручки полученной от Арендаторов.

На 31.12.2025г. сумма задолженности по займам и кредитам составила:

Долгосрочные займы 11 290 тыс. руб.

Краткосрочные займы 87 тыс. руб. (проценты по долгосрочным обязательствам)

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 составляет 4 504 тыс. руб., состав кредиторской задолженности:

Авансы покупателей и заказчиков 3 432 тыс. рублей

Задолженность перед поставщиками 115 тыс. рублей

Задолженность перед бюджетом 957 тыс. рублей

Прочая задолженность 0 тыс. рублей

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

В 2024 году Обществом был получен доход по договору аренды в размере 14 933 тыс. рублей.

В 2025 году Обществом был получен доход по договору аренды в размере 23 953 тыс. рублей. Показатель выручки за 2025г.вырос на 1,6.

Расходы за 2025г. составили 13578 тыс. руб, в т.ч.: аренда земельного участка, амортизация ОС, коммунальные расходы по обслуживанию недвижимости, налог на имущество, расходы ЕИО Общества, подробно о составе расходов и их размере указано в приложении 10.

Расходы за 2024г составили 11634 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 10.

Внереализационные доходы в 2024г. составили 57 тыс. рублей (из них: 57 тыс. рублей проценты к получению по депозитам открытых в банке)

Внереализационные доходы в 2025г. составляют 424 тыс. рублей, в том числе проценты по депозиту 206 тыс.рублей.

Внереализационные расходы за 2024г. составили 819 тыс. рублей, в т.ч. проценты начисленные к уплате 189 тыс. рублей и налог на имущество 619 тыс. рублей.

Внереализационные расходы за 2025г. составили 528 тыс. рублей, в т.ч. проценты начисленные к уплате 54 тыс. рублей. Налог на имущество 474 тыс. рублей.

По итогам работы в 2025г ООО «ИнвестФинанс» получило прибыль в размере 10271 тыс. руб.

По итогам работы в 2024г ООО «ИнвестФинанс» получило прибыль в размере 2537 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 2024 год составил 2568 тыс. руб. Изменение отложенных налоговых активов на сумму 1284 тыс. руб.

Прочие показатели:

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

-заработная плата за 2025г. не начислялась и не выплачивалась,

-заработная плата за 2024г. 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. Общество не планирует завершение деятельности в будущем.

От имени ООО «ИнвестФинанс»
Генеральный директор ООО «УК «Терра Он» Смирнов А.Ю.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	141 652	(114 786)	-	-	-	(7 134)	-	-	-	-	-	141 652	(121 920)
	За 2024 г.	141 652	(107 653)	-	-	-	(7 134)	-	-	-	-	-	141 652	(114 786)
в том числе: Здания	За 2025 г.	138 321	(113 641)	-	-	-	(6 887)	-	-	-	-	-	138 321	(120 528)
	За 2024 г.	138 321	(106 754)	-	-	-	(6 887)	-	-	-	-	-	138 321	(113 641)
Сооружения	За 2025 г.	403	(86)	-	-	-	(40)	-	-	-	-	-	403	(125)
	За 2024 г.	403	(46)	-	-	-	(40)	-	-	-	-	-	403	(86)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	2 929	(1 059)	-	-	-	(207)	-	-	-	-	-	2 929	(1 266)
	За 2024 г.	2 929	(853)	-	-	-	(207)	-	-	-	-	-	2 929	(1 059)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
					списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)				переоценка			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	19 732	26 866	33 999
в том числе: Здания	17 792	24 680	31 567
Сооружения	277	317	356
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 662	1 869	2 076
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
в том числе: ЗУ в аренде у ДГИ	197 439	197 439	198 693
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	1 100	-	89 660	(90 110)	-	-	-	-	650	-
	За 2024 г.	-	-	24 860	(23 760)	-	-	-	-	1 100	-
в том числе: Депозитные счета	За 2025 г.	1 100	-	89 660	(90 110)	-	-	-	-	650	-
	За 2024 г.	-	-	24 860	(23 760)	-	-	-	-	1 100	-
Итого	За 2025 г.	1 100	-	89 660	(90 110)	-	-	-	-	650	-
	За 2024 г.	-	-	24 860	(23 760)	-	-	-	-	1 100	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость / резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	X / X	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X / X	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	219	-	1 692	-	(1 462)	-	-	-	449	-
	За 2024 г.	2 186	-	57	-	(2 031)	-	-	-	219	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	69	-	301	-	(69)	-	-	-	301	-
	За 2024 г.	187	-	-	-	(118)	-	-	-	69	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 383	-	-	-	(1 383)	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	150	-	1 391	-	(1 393)	-	-	-	148	-
	За 2024 г.	616	-	57	-	(523)	-	-	-	150	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	219	-	1 692	-	(1 462)	-	-	X	449	-
	За 2024 г.	2 186	-	57	-	(2 031)	-	-	X	219	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	29 360	-	-	(18 070)	-	-	11 290
	За 2024 г.	40 750	-	-	(11 390)	-	-	29 360
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	29 360	-	-	(18 070)	-	-	11 290
	За 2024 г.	40 750	-	-	(11 390)	-	-	29 360
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	3 215	3 867	-	(2 152)	-	-	4 930
	За 2024 г.	2 043	1 675	-	(502)	-	-	3 215
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 100	115	-	(1 100)	-	-	115
	За 2024 г.	44	1 100	-	(44)	-	-	1 100
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	457	3 432	-	(457)	-	-	3 432
	За 2024 г.	-	457	-	-	-	-	457
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	55	1	-	-	-	-	56
	За 2024 г.	-	55	-	-	-	-	55
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	644	-	-	(557)	-	-	87
	За 2024 г.	1 005	-	-	(361)	-	-	644
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	189	92	-	(38)	-	-	243
	За 2024 г.	160	62	-	(34)	-	-	189
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	488	227	-	-	-	-	715
	За 2024 г.	550	-	-	(63)	-	-	488
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	283	-	-	-	-	-	283
	За 2024 г.	283	-	-	-	-	-	283
Итого	За 2025 г.	32 575	3 867	-	(20 222)	-	X	16 220
	За 2024 г.	42 793	1 675	-	(11 892)	-	X	32 575

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	7 134	7 134
Прочие затраты	6 444	4 500
Итого по элементам	13 578	11 634
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	13 578	11 634

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе: на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-