

**Общество с Ограниченной Ответственностью
« ИнвестФинанс»**

119136, г. Москва, 3-й Сетуньский проезд, дом 10
ИНН 7736524831 КПП 772901001

**Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности
за 2020 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 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 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 31.12.2019 г. составил 97 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 3959 тыс. руб. в том числе задолженность покупателей - 3602 тыс. рублей. Авансы выданные поставщикам 785 тыс. рублей, Задолженность бюджета 19 тыс. рублей. в 2020г. начислен резерв по сомнительным долгам в размере 446 тыс. рублей

Деятельность осуществлялась за счет полученных займов в 2019 году были привлечены займы в размере 2790 и средств полученных от Арендаторов. Деятельность в 2020г. осуществлялась за счет собственных средств полученных от сдачи имущества в аренду, кроме того были привлечены займы в размере 450 тыс. рублей.

На 31.12.2020 года сумма задолженности по займам и кредитам составила:

Долгосрочные займы 51270 тыс. руб.

Краткосрочные займы 3514 тыс. руб. (проценты по долгосрочным обязательствам)

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2020 составляет 354731 тыс. руб., состав кредиторской задолженности:

Авансы покупателей и заказчиков 0 тыс. рублей

Задолженность перед поставщиками 40 тыс. рублей

Задолженность перед бюджетом 522 тыс. рублей

Прочая задолженность 354164,6 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 2019 году Обществом был получен доход по договору аренды в размере 635 тыс. рублей.

Расходы за 2019г составили 8912 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.

Внереализационные доходы в 2020г. отсутствуют.

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

По итогам работы в 2019г ООО «Инвест Финанс» получило убыток в размере 43607 тыс. руб.

По итогам работы в 2020г ООО «Инвест Финанс» 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 2019 год составил 666 тыс. руб. Изменение отложенных налоговых активов на сумму 666 тыс. руб. ПНО 99,2 тыс. рублей.

Прочие показатели:

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

-заработная плата за 2019г. 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 Он»



Смирнов А.Ю.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020 г.	141 249	(79 230)	-	-	-	141 249	(86 324)
	5210	за 2019 г.	138 321	(72 317)	2 929	-	-	141 249	(79 230)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2020 г.	2 929	(26)	-	-	-	2 929	(232)
	5211	за 2019 г.	-	-	2 929	-	-	2 929	(26)
Здания	5202	за 2020 г.	138 321	(79 204)	-	-	-	138 321	(86 092)
	5212	за 2019 г.	138 321	(72 317)	-	-	-	138 321	(79 204)
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

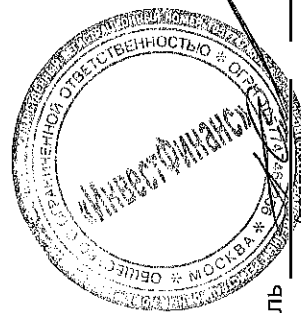
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2019 г.	-	2 929	(2 929)	-	
в том числе:							
Трубы для системы отопления	5241	за 2020 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2019 г.	-	-	-	-	
Переходники к системе отопления	5242	за 2020 г.	-	-	-	-	
	5252	за 2019 г.	-	-	-	-	
Система отопления	5243	за 2020 г.	-	-	-	-	
	5253	за 2019 г.	-	1 460	(1 460)	-	
водопровод	5244	за 2020 г.	-	-	-	-	
	5254	за 2019 г.	-	1 469	(1 469)	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2019 г.	
		за 2020 г.	за 2019 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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	54 925	54 925	-
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	-	-	-



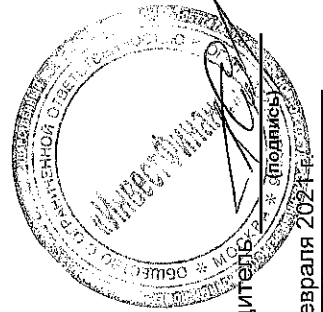
Смирнов Андрей
Юрьевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

18 февраля 2021 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2020 г.	за 2019 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	7 094	6 913
Прочие затраты	5650	2 027	1 999
Итого по элементам	5660	9 121	8 912
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	9 121	8 912



Руководитель _____
Смирнов Андрей Юрьевич
 (расшифровка подписи)

18 февраля 2021 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

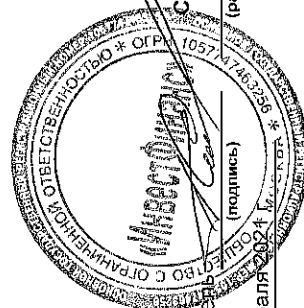
Наименование показателя	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
Всего	5540	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	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	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	погашение	выбыло	списание на финансовый результат				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020 г.	50 820	450	-	-	-	-	-	-	51 270
	5571	за 2019 г.	205 000	16 743	-	-	(171 676)	-	-	-	50 820
в том числе:											
кредиты	5552	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2020 г.	50 820	450	-	-	-	-	-	-	51 270
	5573	за 2019 г.	205 000	16 743	-	-	(171 676)	-	-	-	50 820
прочая	5554	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2020 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5575	за 2019 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020 г.	358 288	230	562	-	(836)	-	-	-	358 245
	5580	за 2019 г.	232 220	354 772	7 675	-	(236 851)	316	165	-	358 288
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020 г.	8	32	-	-	-	-	-	-	40
	5581	за 2019 г.	166	(4)	-	-	(141)	-	-	-	8
авансы полученные	5562	за 2020 г.	798	-	-	-	(798)	-	-	-	-
	5582	за 2019 г.	38 341	798	-	-	(38 339)	-	-	-	798
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020 г.	316	248	-	-	(38)	-	-	-	526
	5583	за 2019 г.	15	(186)	186	-	(13)	316	-	-	316
кредиты	5564	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2020 г.	3 003	-	512	-	-	-	-	-	3 514
	5585	за 2019 г.	193 563	-	7 489	-	(198 049)	-	-	-	3 003
прочая	5566	за 2020 г.	354 165	(50)	50	-	-	-	-	-	354 165
	5586	за 2019 г.	143	354 164	1	-	(308)	-	165	-	354 165
	5567	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2020 г.	409 108	680	562	-	(836)	-	X	X	409 515
	5570	за 2019 г.	437 220	371 516	7 675	-	(408 526)	(16)	X	X	409 108

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-



Руководитель
Смирнов Андрей Юрьевич
(расшифровка подписи)

18 февраля 2024 г.