

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах ООО «Восток-Актив»
за 2025 год

г. Комсомольск-на-Амуре

1. Общие сведения

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Восток-Актив».

ИНН 2703021992

Адрес места нахождения: 681013, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Вокзальная, д. 34, ком. 19

Основным видом деятельности является сдача в аренду помещений (Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом ОКВЭД 68.20.2)

Общество ведет хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Общество не имеет обособленных подразделений и филиалов.

Бухгалтерская отчетность: Составлена в полном объеме в соответствии с российскими положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ).

Органами управления ООО «Восток-Актив» является Директор (единоличный исполнительный орган).

Директор осуществляет руководство текущей деятельностью Общества. Директор Общества без доверенности действует от имени Общества, в том числе с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством, Уставом.

2. Учетная политика

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО «Восток-Актив» (далее – Учетная политика), утвержденная приказом Общества № 1 от 01.01.2024 г., разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции.

Бухгалтерская отчетность ООО «Восток-Актив» составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом “О бухгалтерском учете” и другими

нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерский учет ведется по российским стандартам формирования отчетности.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками ведутся обособленно по кредиторской задолженности и уплаченных поставщикам авансов. Учет задолженности поставщиков обеспечивается по документу, по которому возникла задолженность.

Основные средства

В составе основных средств отражены здания, сооружения, машины и оборудование, и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев, способные приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования.

Амортизация основных средств производится по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, определенных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. № 1.

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- объектам внешнего благоустройства;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса;

Затраты на проведение всех видов ремонта включены в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется по мере осуществления ремонта. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Материально-производственные запасы

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены и отражаются сразу по Дт сч. 20.01, Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность.

Затраты на приобретение материалов отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются. Учетной ценой материалов, товаров считается цена поставщика.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

3. Анализ и оценка структуры баланса

Структура баланса характеризуется следующими показателями:

- Коэффициент абсолютной ликвидности (Денежные средства стр.1240 + стр.1250 / Краткосрочные обязательства стр.1500 – стр. 1530) = 12 659 / 1981 = 6,39 (рекомендуемое значение >0.2). Компания обладает хорошей способностью погашать срочные обязательства.
- Коэффициент текущей ликвидности (Оборотные активы стр. 1200 / Краткосрочные обязательства стр.1500 – стр. 1530 – стр. 1540) = 13 551 / 1 970 = 6,87 (рекомендуемое значение 1.5-2.0). Платежеспособность компании оценивается как высокая.
- Коэффициент финансовой независимости (автономии) (Собственный капитал стр.1300/ Активы стр. 1700) = 51 166/53 147 = 0,96. Компания обладает исключительно высокой финансовой устойчивостью и независимостью от заемных источников финансирования.

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

Основные средства

Являются основой активов компании. Все объекты пригодны к использованию, новых капитальных вложений в 2025 году не осуществлялось.

Амортизация начисляется линейным методом. Переоценка не проводилась.

Основные средства (без инвестиционной недвижимости): 541 тыс. руб. Снижение нет. Новых объектов не приобреталось.

Инвестиционная недвижимость: 39 055 тыс. руб. Снижение на 1 899тыс. руб. (4,63%) за год за счет начисления амортизации. Поступлений не было.

Финансовые вложения

Финансовые вложения по итогам 2025 года уменьшились на 2 350 и на конец года полностью отсутствуют. Это связано с тем, что остатки по депозитным счетам в 2025 году отражены по строке 1250.

Долгосрочных финансовых вложений нет.

Запасы (Строка 1210 Баланса)

Структура запасов (статья 1210 Баланса):

	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Сырье и материалы, всего	0	0

В 2025 году запасы в организации отсутствуют.

Краткосрочная дебиторская задолженность покупателей и заказчиков.

В 2025 году дебиторская задолженность (строка 1230) 843 тыс. руб. Уменьшилась на 1 399 тыс. руб. (38,44%). Состоит задолженности покупателей и заказчиков.

Кредиторская задолженность (статья 1520 Баланса), руб.:

По итогам 2025 года кредиторская задолженность увеличилась на 44 тыс. рублей или 2,28 %.

Заемные средства

В 2025 году заемные средства в организации отсутствуют.

Выручка

Выручка от инвестиционной деятельности (арендные платежи) составила 30 257 тыс. руб., что на 970 тыс. руб. (3,31%) больше, чем в 2024 году.

Себестоимость продаж

Расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией недвижимости, составили 16 046 тыс. руб., что на 1 270 тыс. руб. (8,59%) больше, чем в 2024 году. Увеличение себестоимости вызвано за счет увеличения тарифов ресурсоснабжающих организаций, а также повышением затрат на содержание объектов недвижимости.

Валовая прибыль уменьшилась на 299 тыс. руб (с 14 510 тыс. руб. до 14 133 тыс. руб.).

Управленческие расходы выросли на 78 тыс. руб. (до 78 тыс. руб.).

Чистая прибыль за 2025 год составила 12 961 тыс. руб., что ниже показателя 2024 года (329 тыс. руб.). Рентабельность продаж по чистой прибыли составила 42,8% (против 45,38% в 2024 г.).

Оценочные обязательства

Оценочные обязательства в ООО «Восток-Актив» представлены в виде резерва на оплату отпусков. За 2025 год он увеличился на 5,3 тыс. рублей и на 102,72 %.

5. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств

или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

6. Сделки с Аффилированными лицами

По итогам 2025года сделок с аффилированными лицами не происходило.

7. Непрерывность деятельности.

ООО «Восток-Актив» ликвидацию не планирует. ООО «Восток-Актив» так же не предъявлено существенных исков, в отношении его не ведется и не планируется никаких судебных разбирательств.

Директор ООО «Восток-Актив»

Костырченко В.Н.