

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности ООО «ИНВЕСТЛЕСПРОМ» за 2025 год

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТЛЕСПРОМ» (ООО «ИНВЕСТЛЕСПРОМ»)

- **ИНН:** 7017332952
- **ОКПО:** 20679761
- **Юридический адрес:** 634006, Томская обл, г. Томск, ул. Вокзальная, д. 23.
- **Основной вид деятельности:** Сдача в аренду собственного или арендованного недвижимого имущества (68.20.2).
- **Состав отчетности:** Отчетность за 2025 год включает Бухгалтерский баланс, Отчет о финансовых результатах.
- **Организационная структура:** Управление осуществляется единоличным исполнительным органом — директором Егоровой Ольгой Петровной.

2. Основа составления отчетности и учетная политика

Отчетность составлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности (ПБУ/ФСБУ).

- **Имущество:** Основные средства учитываются по первоначальной стоимости с начислением амортизации линейным способом.
- **Доходы и расходы:** Определяются по методу начисления.

3. Основные показатели деятельности за 2025 год

В 2025 году деятельность Общества характеризуется следующими показателями:

- **Выручка** от реализации составила 14 166 тыс. руб., что на 4 148 тыс. руб. (или 41%) выше показателя предыдущего года (10 018 тыс. руб.). Рост достигнут за счет увеличения доходов от сдачи имущества в аренду (13 905 тыс. руб.), а также прочей деятельности (261 тыс. руб.).
- **Себестоимость продаж** составила 8 296 тыс. руб. (в 2024 г. — 5 331 тыс. руб.). Распределение расходов следующее: расходы на содержание имущества (3484 тыс.руб.), амортизация (1 611 тыс. руб.), имущественные налоги (1 674 тыс.руб.), расходы на оплату труда (1 224 тыс.руб.) и прочие затраты (303 тыс. руб.). Основные расходы связаны с содержанием объектов недвижимости.
- **Валовая прибыль** выросла до 5 870 тыс. руб. (рост 20.2%).
- **Чистая прибыль** Общества за отчетный период составила **1 167 тыс. руб.**, что значительно выше прошлогоднего показателя (532 тыс. руб.). Увеличение чистой прибыли связано с ростом выручки, опережающим рост себестоимости, несмотря на увеличение процентных расходов по кредитам.

4. Расшифровка основных статей баланса

- **Внеоборотные активы:**
Основную долю активов составляет **инвестиционная недвижимость** (здания) балансовой стоимостью 44 100 тыс. руб. (за вычетом амортизации 2 328 тыс. руб.). Также на балансе числятся прочие основные средства (здания и земельные участки) стоимостью 3 653 тыс.

руб. (с учетом амортизации).

В 2024 году были приобретены объекты инвестиционной недвижимости, что отражает стратегию компании по развитию арендного бизнеса.

- **Оборотные активы:**

- *Дебиторская задолженность* увеличилась на конец года до 3 175 тыс. руб. (рост на 37%). Основные должники — покупатели и заказчики (1 858 тыс. руб.). При этом просроченная задолженность составляет 1 715 тыс. руб. (54% от общей суммы), что требует усиления контроля за платежной дисциплиной контрагентов.
- Остаток денежных средств на конец года 0 тыс.руб. (0,98 руб.), что связано с активным погашением кредитных обязательств в конце периода.

- **Обязательства:**

- *Заемные средства* составляют основу пассивов. Долгосрочные кредиты на конец года — 27 795 тыс. руб. За год было погашено 5 464 тыс. руб. основного долга.
- *Кредиторская задолженность* выросла до 3 248 тыс. руб., главным образом за счет полученных обеспечительных платежей от арендаторов (2 591 тыс. руб.).

5. Информация о движении денежных средств

В 2025 году наблюдался отток денежных средств по финансовой деятельности (погашение кредитов), который был компенсирован положительным потоком от текущих операций.

- **Сальдо от текущих операций:** положительное (+5 610 тыс. руб.). Поступления от покупателей обеспечили основную часть притока.
- **Сальдо от финансовых операций:** отрицательное (-5 713 тыс. руб.) в связи с возвратом кредитов и займов.
- Чистый отток денежных средств за год составил 105 тыс. руб., что привело к снижению остатка на счете до 0 тыс. руб.

6. Анализ финансового состояния

- **Капитал и резервы** увеличились за счет нераспределенной прибыли и составили 17 215 тыс. руб. Уставный капитал остается неизменным — 2 000 тыс. руб.
- **Финансовая зависимость:** Общество активно использует заемное финансирование. Доля долгосрочных кредитов в структуре пассивов составляет 57%.
- **Платежеспособность:** Краткосрочные обязательства (3 591 тыс. руб.) превышают имеющиеся денежные средства, однако покрываются дебиторской задолженностью и потенциальными доходами от сдачи имущества в аренду.

7. Перспективы и риски

Общество продолжает деятельность, направленную на извлечение прибыли от сдачи недвижимости в аренду.

Основные риски связаны с возможным ростом просроченной дебиторской задолженности и необходимостью обслуживания крупных кредитных обязательств.

Директор ООО «ИНВЕСТЛЕСПРОМ»

Егорова О.П.
Дата: 9 марта 2026 г.