

## ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

### Общие положения

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год ООО «КАПИТА ИНВЕСТ» (далее – Общество) составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета и Учетной политикой Общества, утвержденной приказом руководителя и применяемой с 01 января 2025 года.

Бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Руководство Общества не располагает сведениями о существенных неопределенностях, способных вызвать сомнение в способности Общества продолжать деятельность в обозримом будущем.

В отчетном году решения о прекращении или существенном сокращении видов деятельности не принимались, реорганизация и ликвидация не проводились.

---

### I. Общие сведения об Обществе

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «КАПИТАЛ ИНВЕСТ»  
Юридический адрес: г. Севастополь, г. Инкерман Симферопольское шоссе, 16, кабинет 2  
Основной вид деятельности: аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом, ОКВЭД 68.20

Численность работников по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 1 человек (на 31 декабря 2024 года – 1 человек).

Размер уставного капитала на 31.12.2025 составляет 10 000,00 (Десять тысяч) рублей.

Единоличный исполнительный орган: Генеральный директор Асанов Амет Рустемович.

Участники Общества:

- Асанов Амет Рустемович – доля 25 %;
- Абрамян Рафаэл Эдуардович – доля 60 %;
- Аракелян Арсен Генрикович – доля 15 %.

---

### II. Учетная политика

В отчетном периоде изменения в учетную политику не вносились.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

#### 1. Основы составления отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ.

Учетная политика разработана в соответствии с действующими законодательными актами, нормативными положениями, регулиющими ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации.

Активы и обязательства отражаются в бухгалтерском учете по фактическим затратам на их приобретение (создание), за исключением случаев, когда федеральными стандартами предусмотрена иная оценка.

Ответственность за достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества несет генеральный директор.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета и формирование бухгалтерской отчетности Общества возложена на генерального директора.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к отдельному показателю за отчетный период составляет не менее 5 (пяти) процентов.

## **2. Применение и неприменение отдельных ПБУ и ФСБУ**

В соответствии с учетной политикой и правом применения упрощенных способов бухгалтерского учета Общество не применяет следующие положения по бухгалтерскому учету:

- ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»;
- ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»;
- ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»;
- ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам»;
- ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности».

Последствия неприменения не оказывают существенного влияния на достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

## **3. Классификация активов и обязательств**

В бухгалтерском балансе активы и обязательства подразделяются на краткосрочные и долгосрочные исходя из срока обращения (погашения):

- краткосрочные – со сроком до 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные – со сроком более 12 месяцев.

## **4. Основные средства**

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение или создание.

Активы стоимостью до 100 000 руб. за единицу не признаются в составе основных средств и относятся на расходы периода. Для целей контроля такие активы учитываются за балансом.

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом, начиная с месяца, следующего за месяцем принятия к учету, и прекращается с месяца, следующего за месяцем выбытия.

После признания все ОС оцениваются по первоначальной стоимости, без переоценки.

Проверка на обесценение основных средств Обществом не производится в связи с применением упрощенных способов ведения бухгалтерского учета.

## **5. Нематериальные активы**

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

Нематериальные активы отражаются по первоначальной стоимости за вычетом начисленной амортизации.

Амортизация начисляется линейным способом в течение срока полезного использования, который определяется исходя из ожидаемого периода получения экономических выгод.

Переоценка и проверка на обесценение нематериальных активов не проводятся.

## **6. Материально-производственные запасы**

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости. Затраты на приобретение и доставку включаются в расходы периода либо в стоимость запасов в зависимости от их назначения.

При выбытии оценка запасов производится по средней себестоимости.

Резерв под обесценение запасов Обществом не создается. Запасы отражаются в отчетности по фактической себестоимости.

## **7. Дебиторская задолженность и резервы по сомнительным долгам**

Дебиторская задолженность отражается по сумме, подлежащей получению от контрагентов в соответствии с условиями договоров.

Проверка дебиторской задолженности на предмет признания ее сомнительной осуществляется на конец каждого отчетного периода.

По сомнительной задолженности создается резерв, величина которого определяется отдельно по каждому должнику с учетом его платежеспособности и вероятности погашения долга.

## 8. Доходы

Учет доходов осуществляется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Выручка от продажи товаров, выполнения работ и оказания услуг признается по мере отгрузки (выполнения, оказания) и предъявления расчетных документов покупателям.

Доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества признаются доходами от обычных видов деятельности. Остальные доходы являются прочими доходами.

## 9. Расходы

Учет расходов осуществляется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Себестоимость продаж включает прямые затраты, связанные с реализацией товаров, работ и услуг.

Управленческие и коммерческие расходы признаются в полном объеме в том отчетном периоде, в котором они понесены.

## 10. Отчетность

Начиная с отчетности за 2025 г. организация составляет упрощенную бухгалтерскую отчетность по образцам, утвержденным ФСБУ 4/2023.

## III. Раскрытие существенных показателей

### 1. Основные средства

#### Материальные внеоборотные активы (Строка Баланса 1150):

Движение в течение отчетного года по основным группам приведено в таблице:

#### 1.1 Движение основных средств (тыс.руб.)

Группы ОС	Первоначальная стоимость на 01.01.2025 г.	Приобретение ОС в течение отчетного периода	Выбытие ОС в течение отчетного периода	Первоначальная стоимость на 31.12.2025 г.
Инвестиционная недвижимость (Здания и сооружения)	69233,00	-	79,00	69154,00
Земельные участки	-	18956,00	-	18956,00
Инвестиционная недвижимость (Машины и оборудование)	728,00	-	-	728,00
Итого:	69961,00	18956,00	79,00	88838,00

## 1.2 Амортизация основных средств (тыс. руб.)

Группы ОС	Накопленная амортизация на 01.01.2025г.	Начислено амортизации в 2025г.	Списано амортизации в 2025 г.	Накопленная амортизация на 31.12.2025г.
Инвестиционная недвижимость (Здания и сооружения)	17515,00	3052,00	55,00	20512,00
Земельные участки	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость (Машины и оборудование)	708,00	20,00	-	728,00
Итого:	18223,00	3072,00	55,00	21240,00

По состоянию на 31.12.2025 основные средства отражены в бухгалтерском балансе по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации.

Наряду с собственными объектами в течение 2025 года Общество использовало арендованные объекты основных средств:

- **земельные участки с кадастровыми номерами: 91:01:073005:207, 91:01:073005:208, 91:01:073005:209** расположенными по адресу: г. Севастополь, Балаклавский район, г. Инкерман, Симферопольское шоссе, 16. Аренда осуществлялась согласно договора аренды земельных участков, находящихся в собственности субъекта РФ - города федерального значения Севастополь, №121 от 12.02.2019 и доп.соглашения, к указанному договору, о замене стороны по договору № б/н от 26.01.2022 г., между Департаментом по имущественным и земельным отношениям города Севастополя и ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ».

- **земельные участки с кадастровыми номерами: 91:01:073005:204, 91:01:073005:205, 91:01:073005:206** расположенными по адресу: г. Севастополь, Балаклавский район, г. Инкерман, Симферопольское шоссе, 16. Аренда осуществлялась согласно договора аренды земельных участков, находящихся в собственности субъекта РФ - города федерального значения Севастополь, №89 от 05.02.2019 и доп.соглашения, к указанному договору, о замене стороны по договору № б/н от 26.01.2022 г., между Департаментом по имущественным и земельным отношениям города Севастополя и ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ».

По состоянию на 31.12.2025, выше указанные земельные участки приобретены и оформлены в собственность ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ».

По состоянию на 31.12.2025 г. незавершенное строительство отсутствует.

У Общества нет объектов основных средств, стоимость которых не погашается.

Объекты основных средств в отчетном периоде не переоценивались.

Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, находящихся в процессе государственной регистрации нет.

Основные средства Общества не находятся в залоге.

## 2. Финансовые вложения

### Нематериальны, финансовые и другие внеоборотные активы (Строка Баланса 1170):

Финансовые вложения принимаются к бухгалтеру по фактическим затратам на приобретение. Доходы и расходы по финансовым вложениям отображаются в составе прочих доходов и расходов.

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

Общая сумма финансовых вложений на 31.12.2025 г. составила 5900,00 тыс.руб

Наименование	Сумма финансового вложения, тыс.руб.	Вид финансового вложения, Договор	Ставка % в 2025 году
ООО «КМК»	5900,00	Возвратный процентный займ, Договор №1 от 28.06.2024	23%

## 3. Денежные средства

### Денежные средства и денежные эквиваленты (Строка Баланса 1250):

28548,04 руб. – остаток денежных средств на расчетном счете № 40702810402201017456 в АО «БАНК ЧБРР» г. Симферополь, БИК 043510101

## 4. Дебиторская задолженность

### Финансовые и другие оборотные активы (Строка Баланса 1240)

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества информации о дебиторской задолженности производится в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденном приказом Минфина России от 29.07.1998 г. №34н.

### Дебиторская задолженность (стр.1240):

Наименование показателя	По состоянию на 31.12.2025 г., тыс.руб.
Расчеты с покупателями и заказчиками	1082,00
Расчеты по авансам выданным	66,00
Расчеты по налогам и сборам	2,00
Проценты по договору займа	312,00

Дебиторская задолженность является текущей.

## 5. Капитал и резервы

### Капитал (Строка Баланса 1300)

Источники капитала	На 01.01.2025г., тыс.руб.	На 31.12.2025г., тыс.руб.
Уставный капитал	10,00	10,00
Резервный капитал	-	-
Добавочный капитал	-	-
Нераспределенная прибыль	61391,00	74795,00
Итого:	61401,00	74805,00

Отчисления в резервный капитал не производились.

Согласно Уставу Общество вправе образовывать резервный и иные фонды, отчисления в которые осуществляется в размерах и порядке, установленных Общим собранием участников.

### 6. Кредиторская задолженность.

#### Краткосрочная кредиторская задолженность (Строка 1520):

4,00 тыс.руб. - обязательства по уплате земельного налога за 2025 г.

12,00 тыс.руб. - обязательства по уплате имущественного налога за 2025 г.

166,00 тыс.руб. - обязательства по уплате налога при упрощенной системе налогообложения за 2025 г.

2,00 тыс.руб. - обязательства по уплате социальных взносов по единому тарифу за декабрь 2025г.

Кредиторская задолженность является текущей.

### IV. Основные показатели деятельности организации за отчетный период.

#### 1. Выручка (Строка Отчета о финансовых результатах 2110)

В отчетном периоде выручка ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ» по основному виду деятельности составила 17598,00 тыс.руб.

#### 2. Расходы по обычным видам деятельности (Строка Отчета о финансовых результатах 2120)

1	Амортизация	3072498,09
2	Аренда земельных участков	2545296,24
3	Взносы в ФСС от НС и ПЗ	519,90
4	Малоценное оборудование запасы	41000,00
6	Фонд оплаты труда	86650,00
7	Прочие затраты	5446,00
8	Страховые взносы	25995,00

#### 3. Прочие доходы (Строка Отчета о финансовых результатах 2340)

2398,00 тыс.руб. –проценты к получению за предоставление денежного займа согласно Договора займа №1 с ООО «КМК» от 28.06.2024г.

500,00 тыс.руб. – доход от реализации ОС (Мазутохранилище кадастровый номер 91:01:073005:571)

#### **4. Прочие расходы (Строка Отчета о финансовых результатах 2350):**

10,00 тыс.руб. - расходы на услуги банков;

7,00 тыс.руб. – приобретение неисключительных прав на ПО сроком не более года;

46,00 тыс.руб. – налог на имущество предприятия;

220,00 тыс.руб. - государственная пошлина за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним при подаче документов в Севреестр.

8,00 тыс.руб. – плата за сведения из ЕГРН Севреестра.

24,00 тыс.руб. – списана остаточная стоимость ОС при реализации.

#### **5. Налог на доходы предприятия (Строка Отчета о финансовых результатах 2410)**

1000,00 тыс.руб. - Налог при упрощенной системе налогообложения.

#### **6. Чистая прибыль (убыток) (Строка Отчета о финансовых результатах 2400)**

По результатам работы за отчетный период Обществом получена прибыль в размере **13 404,00 тыс. руб.**

### **V. Заключительные пояснения**

1. При составлении бухгалтерского Баланса за 2025 год были выявлены неточности в отнесении показателей по строкам Баланса за 2024 год. Соответственно внесена корректировка в Активе бухгалтерского Баланса в строках 1170 и 1230 (в отчетности с 2025 года строка 1240). Данная корректировка не повлияла на итоговые суммы Баланса и не повлекла изменения в бухгалтерском учете Общества.

#### **1.1 Корректировка показателей по строкам бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024 в бухгалтерской отчетности за 2025 год.**

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2024 г.				
АКТИВ				
Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы	1170	0	3000	3000
Финансовые и другие оборотные активы	1230	9655	-3000	6655

## 2. Связанные и аффилированные стороны.

В предоставленной отчетности приведены результаты деятельности всего предприятия.

Информация с перечнем связанных и аффилированных сторон и об операциях со связанными и аффилированными сторонами, необходимая в соответствии с ПБУ 11/2008, представлена в таблице.

Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной и аффилированной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной и аффилированной
ООО «КМК»	г. Симферополь	Единый состав учредителей
ООО «ОЛДИ-СИМФЕРОПОЛЬ»	г. Симферополь	Через учредителя
ИП Абрамян Р.Э.	г. Симферополь	Через учредителя
Абрамян Р.Э.	г. Симферополь	Бенефициарный владелец, доля 60% в УК
Асанов А.Р.	г. Симферополь	Бенефициарный владелец, доля 25% в УК
Аракелян А.Г.	г. Симферополь	Генеральный директор, бенефициарный владелец, доля 15% в УК
ООО «БИЗНЕС ЦЕНТР»	г.о. Краснодар	Единый состав учредителей
ООО «ФОРУМ ГРУПП»	г. Симферополь	Единый состав учредителей
ООО «МЕГА ЦЕНТР М»	Г.Симферополь	Единый состав учредителей

## 2. Существующие и потенциальные иски Общества.

Общество не участвует в судебных разбирательствах.

## 3. Предположения относительно функционирования Общества в ближайшем будущем.

Бухгалтерские отчеты подготовлены на основе допущения о непрерывности деятельности, по которым предусматривается, что продажа активов и погашение обязательств происходит в условиях обычной хозяйственной деятельности.

## 4. Прекращаемая деятельность.

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности Общества не происходило.

## 5. Государственная помощь.

В отчетном периоде государственная помощь Обществу не оказывалась.

**6. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности.**

В отчетном периоде чрезвычайные события не происходили.

**7. События после отчетной даты.**

У Общества отсутствуют события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к Бухгалтерскому Балансу и Отчету о финансовых результатах.

Генеральный директор

А. Р. Асанов

«19» марта 2026 г.

