

# Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Общества с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ-АВТО»  
за 2025 год

## 1. Общие сведения

### 1.1. Основные данные об организации

Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ-АВТО» (далее — Общество) создано в соответствии с законодательством Российской Федерации.

- **Полное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ-АВТО»
- **Сокращенное наименование:** ООО «ИНВЕСТ-АВТО»
- **Дата регистрации:** 4 марта 2005 года
- **ОГРН:** 1052307161675
- **ИНН:** 2312116808
- **КПП:** 231201001
- **Место нахождения:** 350066, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Бородинская, д. 160/3
- **Основной вид деятельности:** Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20) . До 2018 года основным видом деятельности являлась «Разборка и снос зданий» (ОКВЭД 43.11), что объясняет наличие в балансе значительных внеоборотных активов .

### 1.2. Учредители и руководство

- **Учредители:**
  - ООО «ИНВЕСТ-АВТО» — доля 51% (51 000 руб.)
  - Агасаров Дмитрий Янович — доля 49% (49 000 руб.)
- **Уставный капитал:** 100 000 (Сто тысяч) рублей

- **Руководитель (Директор):** Голошубина Наталья Васильевна (с 28.05.2025 года)

### **1.3. Правовой статус и налогообложение**

Общество является микропредприятием . Отчетность составлена в соответствии с правилами для субъектов малого предпринимательства. Общество применяет упрощенную систему налогообложения (УСН) с объектом налогообложения «доходы минус расходы» , о чем свидетельствует отражение налога при УСН в отчете о финансовых результатах. По состоянию на 31.12.2025 задолженность по налогам и сборам отсутствует.

### **1.4. Численность работников**

Среднесписочная численность работников Общества в 2025 году составила 3 человека .

## **2. Основные элементы учетной политики**

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и нормами ПБУ. В связи с применением УСН, учет доходов и расходов ведется кассовым методом. Выручка признается по мере поступления денежных средств.

## **3. Отчет о финансовых результатах (Пояснения к ключевым показателям)**

### **3.1. Выручка и себестоимость**

За 2025 год выручка Общества составила **11 750 тыс. руб.**, что ниже показателя 2024 года (19 800 тыс. руб.). Вся сумма выручки получена от сдачи имущества в аренду.

- Себестоимость продаж по данным бухгалтерского учета составила 0 тыс. руб., что обусловлено особенностями учета затрат при применении УСН.

### **3.2. Управленческие расходы**

Управленческие расходы возросли на 27,7% — с 6 544 тыс. руб. в 2024 г. до **8 354 тыс. руб.** в 2025 г. Рост связан с расходами на юридическое сопровождение сделок по реализации внеоборотных активов, а также с инфляционным увеличением административно-хозяйственных расходов.

### 3.3. Прочие доходы и расходы

В 2025 году наблюдается существенный рост прочих доходов до **26 477 тыс. руб.** (в 2024 г. — 3 тыс. руб.).

Прочие расходы за 2025 год составили 68 тыс. руб. (в 2024 г. — 69 тыс. руб.).

### 3.4. Чистая прибыль

Несмотря на снижение выручки от основной деятельности, чистая прибыль Общества за 2025 год составила **27 103 тыс. руб.**, что значительно выше показателя 2024 года (12 679 тыс. руб.). Рост чистой прибыли обеспечен разовой сделкой.

- *Расчет:* Прибыль до налогообложения (29 805 тыс. руб.) минус налог при УСН (2 702 тыс. руб.) = **27 103 тыс. руб.**

### 3.5. Налоговые обязательства

Общество применяет УСН. Сумма исчисленного налога за 2025 год составила **2 702 тыс. руб.** (в 2024 г. — 511 тыс. руб.). Рост налоговых обязательств связан с увеличением налогооблагаемой базы за счет внереализационных доходов .

## 4. Анализ структуры бухгалтерского баланса

### 4.1. Активы

По состоянию на 31.12.2025 валюта баланса Общества составила **11 593 тыс. руб.**, что на 49,6% меньше показателя 2024 года (23 016 тыс. руб.). Основные изменения в структуре активов:

- **Основные средства (внеоборотные активы):** сократились до 11 593 тыс. руб. (в 2024 г. — 23 016 тыс. руб.), что подтверждает выбытие части имущества в течение 2025 года. Снижение составило 49,6%.
- **Оборотные активы:** по состоянию на 31.12.2025 оборотные активы в балансе не отражены (0 тыс. руб.), что может быть связано с особенностями формирования отчетности или перераспределением средств после завершения операций по реализации имущества.

## 4.2. Пассивы

- **Капитал:** на 31.12.2025 капитал Общества составил **7 021 тыс. руб.** (в 2024 г. — 22 201 тыс. руб.). Снижение капитала обусловлено переоценкой стоимости активов и распределением прибыли. Нераспределенная прибыль составила 42 498 тыс. руб. (в 2024 г. — 22 191 тыс. руб.), что отражает положительный финансовый результат за 2025 год.
- **Долгосрочные обязательства:** прочие долгосрочные обязательства составили 211 тыс. руб. (в 2024 г. — 134 тыс. руб., в 2023 г. — 3475 тыс. руб.).
- **Краткосрочная кредиторская задолженность:** увеличилась до **4 647 тыс. руб.** (в 2024 г. — 2 655 тыс. руб.). Рост связан с увеличением задолженности перед поставщиками и подрядчиками, а также с начисленными налоговыми обязательствами. Задолженность по налогам и сборам на 31.12.2025.

## 5. Анализ эффективности деятельности

### 5.1. Рентабельность

По итогам 2025 года рентабельность продаж (валовая) сохраняется на высоком уровне (100% в связи с нулевой себестоимостью). Рентабельность по чистой прибыли составила 230,7% (27 103 тыс. руб. / 11 750 тыс. руб. × 100%), что объясняется наличием значительных внереализационных доходов.

### 5.2. Факторный анализ

Финансовый результат 2025 года носит «волатильный» характер из-за разовых доходов от реализации имущества. Исключив данную операцию, чистая прибыль от продолжающейся деятельности составила бы около 1 541 тыс. руб., что указывает на снижение операционной эффективности по сравнению с 2024 годом (12 679 тыс. руб.).

## **6. Оценка рисков и перспективы развития**

### **6.1. Отраслевые риски**

Основным видом деятельности Общества является сдача имущества в аренду. Данная деятельность подвержена влиянию макроэкономических факторов, включая изменение спроса на коммерческую недвижимость и уровень инфляции.

### **6.2. Управление активами**

За 2025 год Общество провело оптимизацию структуры внеоборотных активов, реализовав часть основных средств. Высвобожденные денежные средства планируется направить на приобретение новых объектов недвижимости, что позволит увеличить доходность от арендной деятельности в 2026 году.

### **6.3. Перспективы**

В 2026 году Общество планирует:

- Реинвестировать средства, полученные от реализации активов, в приобретение новых объектов недвижимости.
- Увеличить выручку от арендной деятельности до уровня не ниже показателей 2024 года.
- Продолжить работу по снижению кредиторской задолженности.

## **7. Заключительные положения**

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, отражает достоверно имущественное и

финансовое положение ООО «ИНВЕСТ-АВТО» по состоянию на 31 декабря 2025 года и финансовые результаты его деятельности за отчетный период.

**Директор**

**ООО «ИНВЕСТ-АВТО»** \_\_\_\_\_ Голошубина Н.В.

**29 марта 2026 г.**