Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО «САТ-ИНВЕСТ»

за 2025 год

1. Общие сведения об организации
Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «САТ-ИНВЕСТ»
ИНН: 7731557270
ОГРН: 1067760764873
Место нахождения: 121357, г. Москва, ул. Верейская, д. 27
Основной вид деятельности: сдача в аренду собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.20.2)
Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности. Учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и действующими положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ).

2. Учетная политика для целей бухгалтерского учета

Учетная политика ООО «САТ-ИНВЕСТ» утверждена приказом генерального директора и соответствует требованиям ПБУ 1/2008. Основные элементы:

Инвестиционная недвижимость (объекты, переданные в аренду) учитывается на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности». Амортизация начисляется линейным способом.
Выручка от аренды признается по методу начисления ежемесячно на основании заключенных договоров и актов оказанных услуг.
Расходы по обычным видам деятельности группируются по элементам; управленческие расходы признаются в периоде их возникновения.
Заемные средства отражаются в соответствии с ПБУ 15/2008, проценты по займам включаются в состав прочих расходов.
Налог на прибыль учитывается с применением ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

3. Пояснения к показателям бухгалтерского баланса

3.1. Внеоборотные активы

Показатель	**На 31 декабря 2025 г., тыс. руб.**	**На 31 декабря 2024 г., тыс. руб.**
Основные средства	1 008	
Инвестиционная недвижимость	204 111	234 632
Отложенные налоговые активы	6 494	64 745
Итого по разделу I	211 613	299 377

В составе инвестиционной недвижимости отражены объекты, предназначенные для передачи в аренду. В 2025 году в состав инвестиционной недвижимости включены ранее числившиеся объекты основных средств, что привело к увеличению стоимости. Амортизация по данным объектам начисляется линейным способом.
Отложенные налоговые активы сформированы в результате применения ПБУ 18/02.

3.2. Оборотные активы

Показатель	**На 31 декабря 2025 г., тыс. руб.**	**На 31 декабря 2024 г., тыс. руб.**
НДС по приобретенным ценностям	49	20
Дебиторская задолженность	35 065	20 136

Денежные средства и эквиваленты	5 536	148
Итого по разделу II	252 262	321 557

Дебиторская задолженность сформирована преимущественно задолженностью арендаторов за арендные услуги (счет 62). Рост дебиторской задолженности обусловлен увеличением объема арендных операций в 2025 году.
Денежные средства на расчетных счетах и в кассе обеспечены текущей операционной деятельностью.

3.3. Капитал и резервы

Показатель	**На 31 декабря 2025 г., тыс. руб.**	**На 31 декабря 2024 г., тыс. руб.**
Уставный капитал	234 645	234 645
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-427 063	-315 661
Итого по разделу III	-192 418	-81 016

Увеличение непокрытого убытка обусловлено чистым убытком, полученным в 2025 году.

3.4. Долгосрочные и краткосрочные обязательства

Показатель	**На 31 декабря 2025 г., тыс. руб.**	**На 31 декабря 2024 г., тыс. руб.**
Долгосрочные заемные средства	190 739	275 810
Краткосрочные заемные средства	151 697	124 028
Кредиторская задолженность	100 984	2 735
Отложенные налоговые обязательства	196	
Оценочные обязательства	1 064	

Заемные средства представлены долгосрочными и краткосрочными займами, привлеченными для финансирования деятельности Общества. В 2025 году часть долгосрочных займов переведена в состав краткосрочных в связи с приближением сроков погашения. В составе краткосрочных заемных средств отражены начисленные проценты по займам.
Кредиторская задолженность возросла в связи с увеличением объемов хозяйственной деятельности и составляет преимущественно задолженность перед поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг, подрядчиками (счет 60) и прочими кредиторами (счет 76). Просроченной кредиторской задолженности не имеется.

4. Пояснения к отчету о финансовых результатах

4.1. Выручка и себестоимость продаж

Показатель	**На 31 декабря 2025 г., тыс. руб.**	**На 31 декабря 2024 г., тыс. руб.**
Выручка	179 864	0
Себестоимость продаж	(137 817)	0
Валовая прибыль	42 047	0

Выручка получена от сдачи имущества в аренду и оказания сопутствующих услуг (компенсация коммунальных расходов, агентские услуги). Себестоимость продаж включает амортизацию инвестиционной недвижимости, коммунальные и эксплуатационные расходы, услуги управляющих компаний.
4.2. Управленческие расходы

Управленческие расходы составили 20 592 тыс. руб. и включают:

· оплату труда управленческого персонала с отчислениями на социальные нужды;
· услуги связи, информационно-консультационные услуги;
· канцелярские и хозяйственные расходы.

4.3. Прочие доходы и расходы

· Проценты к уплате (стр. 2330) – 23 776 тыс. руб. (начислены по договорам займа в соответствии с условиями привлечения средств).
· Прочие доходы (стр. 2340) – 84 тыс. руб.
· Прочие расходы (стр. 2350) – 3 041 тыс. руб., в том числе отчисления в оценочные резервы – 1 450 тыс. руб., иные операционные расходы – 1 266 тыс. руб.

4.4. Налог на прибыль и чистый убыток

Показатель	**На 31 декабря 2025 г., тыс. руб.**
Прибыль (убыток) до налогообложения	(5 278)
Текущий налог на прибыль	326
Отложенный налог на прибыль	(58 446)
Налог на прибыль	(58 772)
Чистый убыток отчетного года	(64 050)

Налог на прибыль сформирован за счет условного дохода (от бухгалтерского убытка), скорректированного на постоянные и временные разницы в соответствии с ПБУ 18/02.
Сумма текущего налога на прибыль, подлежащая уплате в бюджет, составляет 326 тыс. руб.
Чистый убыток отчетного года – 64 050 тыс. руб., что привело к увеличению непокрытого убытка прошлых лет.

5. Дополнительная информация

Все расчеты с контрагентами (арендаторами, поставщиками, подрядчиками) осуществляются в установленные договорами сроки. Существенной просроченной задолженности не имеется.
Инвестиционная недвижимость эксплуатируется в обычном режиме, используется исключительно для получения арендного дохода.
Событий после отчетной даты, оказывающих существенное влияние на финансовое положение организации, не произошло.

Генеральный директор
_____ / Т.В. Каракой /
31 марта 2026 г.