

Общество с ограниченной ответственностью
«АвтоМОЛ»

143026, Московская область, г. Одинцово, с. Немчиновка, ул. Московская, вл. 63, Торг-е з-е 21,
помещение 2.
Тел. 448-52-06, 448-66-01, факс 424-69-39

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Раздел 1. Общие сведения.

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «АвтоМОЛ» создано в 1997 году.

Его учредителями являются граждане России: Вялков С.Л. с долей 70%, Вялкова С.Н. с долей 15%, Трушкин А.И. с долей 15%.

Уставный капитал Общества составляет 10 000 руб.

1.2. Адрес места нахождения: 143025, Московская обл., г. Одинцово, село Немчиновка, ул. Московская, д. 61А, стр. 7

1.3. Среднегодовая численность работников в 2025 году составила 65 человек, в 2024 г. численность составляла 76 человек.

1.4. Основным видом деятельности Общества является сдача в аренду недвижимого имущества. Кроме этого Общество ведет оптовую торговлю и предоставляет места на платной парковке.

В 2025 году выручка от предпринимательской деятельности составила 803 853 тыс. руб (без НДС), в том числе:

1. Услуги сдачи в аренду имущества	697 510 тыс. руб.
2. Услуги платной автомобильной стоянки	71 332 тыс. руб.

В 2024 году выручка от предпринимательской деятельности составила 638 548 тыс. руб (без НДС), в том числе:

1. Услуги сдачи в аренду имущества	579 229 тыс. руб.
2. Услуги платной автомобильной стоянки	39 212 тыс. руб.

Выручка Общества по сравнению с 2024 годом увеличилась на 165 305 тыс.руб.

Себестоимость проданных обществом товаров и услуг в 2025 составила 284 996 тыс. рублей, без учета управленческих расходов, что больше на 47 461 тыс. рублей по сравнению с 2024 г.

Наименование	Сумма по состоянию на 31.12.25г., тыс.руб.	Сумма по состоянию на 31.12.24г., тыс.руб.
Строка 2120 «Себестоимость продаж» в т.ч.	284 996	237 535
Себестоимость товаров	675	645
Производственные затраты	284 321	236 890

Управленческие расходы за 2025 составили 122 126 тыс. руб, за 2023 – 100 592 тыс.руб.

Наименование	Сумма по состоянию на 31.12.25г., тыс.руб.	Сумма по состоянию на 31.12.24г., тыс.руб.
Строка 2220 «Управленческие расходы» в т.ч.	122 126	100 592
Материальные	3 334	3 033
Оплата труда	56 781	46 562
Амортизация	3 705	5 296
Прочие, в т.ч.	58 306	45 701
Консультационные услуги	27 472	24 602
Аренда офиса	2 380	2 589

Прочие доходы за 2025 составили 3 927 тыс.руб, в 2024 году – 6 257 тыс.руб., уменьшение на 3 070 тыс.руб.

Наименование	Сумма по состоянию на 31.12.25г., тыс.руб.	Сумма по состоянию на 31.12.24г., тыс.руб.
Строка 2340 «Прочие доходы» в т.ч.	3 927	6 257
Доходы (расходы), связанные с реализацией имущ.прав, кроме прав требования	1 826	1 648
Прибыль (убыток) прошлых лет	0	3 404
Прочие виды доходов	1 517	1 205

Прочие расходы за 2025 составили 24 699 тыс.руб, в 2024 – 16 518 тыс. руб.

Наименование	Сумма по состоянию на 31.12.25г., тыс.руб.	Сумма по состоянию на 31.12.24г., тыс.руб.
Строка 2350 «Прочие расходы» в т.ч.	24 699	16 518
Расходы, связанные с ликвидацией ОС	2 100	0
Благотворительность	2 697	1 898
Расходы за счет прибыли	1 713	3 215
Налог на имущество	16 320	9 123
Прочие виды расходов	1 870	3 487

Чистая прибыль отчетного года составляет – 258 061 тыс. руб. Увеличение показателя чистой прибыли по сравнению с 2024 г. на 32 102 тыс. руб.

Величина отложенных налоговых активов по состоянию на 31.12.2025 оставляет – 10 985 тыс.руб, величина отложенных налоговых обязательств на 31.12.2025 – 55 831 тыс.руб.

1.5. ООО «АвтоМОЛ» применяет общую систему налогообложения. Общество является плательщиком следующих налогов:

- налог на добавленную стоимость,
- налог на имущество,
- транспортный налог,
- налог на прибыль,
- земельный налог

1.6. ООО «АвтоМОЛ» является собственником земли, владеет земельными участками в селе Немчиновка: 1,24 га; 2,95 га, 0,487 га, 0,277 га., 0,7657 га., 0,5305 га, 0,7657 га.

1.7. ООО «АвтоМОЛ» не имеет просроченной кредиторской задолженности. На конец 2025 года имеется просроченная дебиторская задолженность покупателей услуг на сумму 1 237 тыс. рублей, на сумму этой задолженности создан резерв по сомнительным долгам, отраженный в табличных пояснениях к Бухгалтерской отчетности (табл.7.1).

1.8. Основные должностные лица Общества:

Руководитель Общества, в том числе подписавший отчетность:

Генеральный директор – Шестов Сергей Васильевич (Приказ о вступлении в должность Генерального директора № 03 от 31.01.2016, Протокол № 123 Внеочередного Общего собрания участников от 29.01.2026).

Лицо, ответственное за подготовку бухгалтерской отчетности:

Главный бухгалтер:

Кравчук Татьяна Станиславовна (приказ о назначении №1 от 24.01.2020)

1.9. Годовая бухгалтерская отчетность за 2025 г сформирована в соответствии с действующими федеральными и отраслевыми стандартами РФ, утвержденными нормативными документами, и основополагающими допущениями (имущественная обособленность, непрерывность деятельности, временная определенность фактов хозяйственной деятельности, последовательность применения учетной политики, рациональность). В состав годовой бухгалтерской отчетности входит: Бухгалтерский баланс, Отчет о финансовых результатах, Отчет об изменении капитала, Отчет о движении денежных средств, Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной и текстовой форме.

Бухгалтерская отчетность ООО «АвтоМОЛ» составляется в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности. Ответственность за ведение бухгалтерского учета и формирование бухгалтерской отчетности Общества возложена на главного бухгалтера.

Раздел 2. Изменения в учетной политике.

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе осуществлялся в соответствии с учетной политикой:

- Факты хозяйственной деятельности отражаются именно в том периоде времени, в котором они имели место, и их отражение в учете не зависит от поступления денежных средств или оплаты. Иначе это допущение называется методом начисления (ст.9 Закона №402-ФЗ).
- Промежуточная бухгалтерская отчетность не составляется.
- ФСБУ 6 не применяется к ОС, чья стоимость незначительная для отражения в бухгалтерской отчетности. Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. К незначительным активам относятся ОС стоимостью за единицу до 100 тыс.руб.
- Амортизация по введенным в действие основным средствам начисляется **линейным** способом в процессе всего срока эксплуатации основного средства.
- 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.
- Начисление амортизации по нематериальным активам проводится **линейным** способом по сроку предполагаемого (планируемого) полезного использования этих объектов.
- Датой признания доходов и расходов Общества является дата поступления доходов, материальных ценностей и дата осуществления расходов по производству и реализации товаров (продукции, работ, услуг) независимо от даты оплаты (метод начисления).
- Управленческие расходы формируются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и списываются на счет 90.08 полной суммой с распределением между видами отгруженных товаров (продукции, работ, услуг).
- Общество создает резерв на оплату отпусков сотрудников сроком на один год.
- Критерием уровня существенности показателей отчетности Общества признается сумма, составляющая более 5% от суммы годовой выручки Общества в целом по счетам 90 и 91 без учета НДС.

Раздел 3. Основные средства и доходные вложения

Общество возобновило в 2023 году подготовку к реконструкции Торгового комплекса «АВТОМОЛЛ» и запустило процесс реконструкции. Источником финансирования инвестиций ООО «АвтоМОЛ» являются собственные средства, кредиты и займы. На конец 2024 года Общество практически завершило 1 этап строительства Торгового комплекса состоящий из двух одинаковых корпусов. По состоянию на 31.01.2025 по двум корпусам (№5 и №6) получены акты о вводе в эксплуатацию.

С марта 2025 Общество приступило ко 2-ому этапу строительства – корпуса №1 и №2. Окончание строительства и ввод в эксплуатацию запланирован на июнь 2026 г.

По составу основных средств:

Наименование	Сумма по состоянию на 31.12.25г., тыс.руб.	Сумма по состоянию на 31.12.24г., тыс.руб.
Строка 1150 «Основные средства» в т.ч.	421 793	336 025
Основные средства	281 637	187 779
Незавершенное строительство	140 156	139 999
		8 247
Строка 1160 «Инвестиционная недвижимость» в т.ч.	620 686	525 019
Незавершенное строительство	148 294	375 978
Авансы оплаченные поставщикам	0	17 860

Общество имеет земельные участки, которые находятся в собственности:

Земельный участок	Кадастровый номер	2025 кадастровая стоимость, руб.
Земельный участок 1,24 га	50:20:0010211:313	114 513 008,00
Земельный участок 2,95 га	50:20:0010215:5207	233 488 665,00
Земельный участок 277 кв.м	50:20:0010215:383	1 273 346,84
Земельный участок 4873 кв.м	50:20:0010211:98	45 737 588,16
Земельный участок 7657 кв.м	50:20:0010215:7366	77 045 652,84
Земельный участок 5305 кв.м	50:20:0010211:2072	48 622 234,80
Земельный участок 7657+/- 31 кв.м	50:20:0010215:7366	77 045 652,84

Раздел 4. Денежные средства

Денежные средства, отраженные по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса, представляют собой:

№ п/п	Наименование	Сумма по состоянию на 31.12.25., тыс.руб.	Сумма по состоянию на 31.12.24г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.23г., тыс.руб.
1	Касса	419	462	340
2	Денежные средства на рублевых счетах в банке	2 901	2 352	4 624
ИТОГО строка 1250 Бухгалтерского баланса		3 320	3 732	2 814

Информация о движении денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств. Данные Отчета о движении денежных средств характеризуют изменения в финансовом положении Общества в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.

В частности, свернуто отражается налог на добавленную стоимость в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ и возмещение из нее, и отражается в «прочих платежах» денежных потоков от текущих операций по строке 4129.

По строке 4122 «Платежи, связанные с оплатой труда работников» отчета о движении денежных средств отражены суммы, направленные на оплату труда сотрудников, перечисления НДФЛ, а также страховые взносы во внебюджетные фонды в следующих суммах:

Наименование	Код строки	2025 г., тыс.руб.	2024 г., тыс.руб.
Платежи в связи с оплатой труда работников, в том числе:	4122	(116 840)	(100 446)
НДФЛ		(13 344)	(10 728)
Страховые взносы во внебюджетные фонды		(17 486)	(15 551)
Заработная плата		(86 010)	(74 167)

Денежные потоки по текущей деятельности состоят:

Наименование	Код строки	2025 г., тыс.руб.	2024 г., тыс.руб.
Поступления в том числе:	4110	864 230	696 835
Возврат от ранее предоставленного беспроцентного займа	4114	41 750	50 000
Платежи в том числе:	4120	(481 819)	(409 075)
поставщикам и подрядчикам в т.ч.	4121	(226 690)	(188 109)
В т.ч. взаимосвязанным сторонам		(31 906)	(29 211)
Налоги	4124	(76 093)	(58 119)

Выдача и возврат по беспроцентным займам отражены свернуто по строке 4 119: за 2025 – 11 750 тыс.руб; за 2024 – 7 100 тыс.руб. Суммы беспроцентных займов относятся к взаимосвязанным сторонам.

Денежные потоки по инвестиционной деятельности состоят:

Наименование	Код строки	2025 г., тыс.руб.	2024 г., тыс.руб.
Поступления в том числе:	4210	7 485	5 151
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	0	0
В т.ч. взаимосвязанным сторонам		0	0
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	5 208	2 701
В т.ч. взаимосвязанным сторонам		0	0
Платежи в том числе:	4220	(261 433)	(327 146)
поставщикам и подрядчикам в т.ч. в связи с приобретением, созданием, модернизацией,	4221	(224 086)	(302 282)

Наименование	Код строки	2025 г., тыс.руб.	2024 г., тыс.руб.
реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов			
В т.ч. взаимосвязанным сторонам		(171 748)	(296 145)
Процентов по долговым обязательства, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(37 347)	(23 864)

Денежные потоки по финансовой деятельности состоят:

Наименование	Код строки	2024 г., тыс.руб.	2023 г., тыс.руб.
Поступления кредитов и займов	4311	36 000	153 210
Прочие поступления	4319	0	0
Платежи в том числе:	4320	(158 157)	(121 125)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(138 000)	(121 125)
В т.ч.НДФЛ		(20 556)	(17 869)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(20 000)	

ООО «АвтоМОЛ» в 2025 году размещало свободные денежные средства на депозитных счетах на сроки менее трех месяцев. На 31.12.2025 сумма размещенных в банке ПАО ТКБ Банк денежных средств на депозитных счетах составляет 6 500 тыс. руб., отражена в строке 1240 Бухгалтерского баланса.

В Отчете о движении денежных средств движение по перечислению и возврату депозитов за 2025 год отражаются в составе денежных потоков от инвестиционной деятельности, свернуто в сумме 200 тыс.руб., в составе показателя «прочие поступления».

Раздел 5. Финансовые вложения

Финансовые вложения ООО «АвтоМОЛ» составляют на конец отчетного года 7 500 тыс. руб., имеют структуру:

№ п/п	Наименование	Сумма по состоянию на 31.12.25г.	Сумма по состоянию на 31.12.24г.
1	Финансовые вложения строка 1240	7 500	7 700
	Предоставленные займы в т.ч.	0	0
	долгосрочные		
	краткосрочные	1 000	1 000
	Депозиты	6 500	6 700

Раздел 6. Кредиты и займы

По состоянию на 31.12.2025 г. у организации имеется кредитное обязательство в виде кредитной линии с лимитом выдачи 430 000 тыс. руб. по договору об

открытии кредитной линии №226-2021/Л от 18.11.2021 г. с ТKB БАНК ПАО с плавающей процентной ставкой – размер действующей ключевой ставки Банка России +4,5%. По состоянию на 31.12.2025 кредитная линия выбрана на 147 366 тыс.руб.

В обеспечение исполнения обязательств по договору об открытии кредитной линии №226-2021/Л с ТKB БАНК ПАО заключен договор от 18.11.2021 об ипотеке, согласно которому стоимость предмета ипотеки составляет – 434 780 тыс.руб.

В результате процедуры присоединения, у организации имеется обязательство по возврату тела займа и начисленных процентов реорганизованного лица ООО «Автогипермаркет» перед АО «УК Правильный город» по договору займа №02-2015/ВЗ от 15.05.2015 г. со сроком погашения 31.12.2026 г.

Общество выступает поручителем перед ПАО ТKB БАНК по следующим обязательствам:

- исполнение обязательств АО «Финтэкс-Консалт» по договору об открытии кредитной линии №90-201/Л от 14.09.2021 с лимитом не более 180 000 тыс.руб. Задолженность заемщика по кредиту на 31.12.2025 г. составляет 3 750 тыс.руб.

№ п/п	Наименование	Сумма по состоянию на 31.12.25г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.24г., тыс.руб.
1	Заемные средства долгосрочные строка 1410	147 366	167 366
	В т.ч. взаимосвязанным сторонам	0	0
2	Заемные средства краткосрочные строка 1510	217 421	181 420
	В т.ч. взаимосвязанным сторонам	207 421	181 420

Раздел 7. Дебиторская и кредиторская задолженность

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса:

№ п/п	Наименование	Сумма по состоянию на 31.12.25г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.24г., тыс.руб.
1	Дебиторская задолженность строка 1230	426 807	432 462
	В т.ч. краткосрочная по беспроцентным займам	404 268	416 018

Раздел 8. Корректировка показателей отчетности прошлых периодов

Исправлено отражение показателей в Балансе на 31.12.2024:

Наименование	Код строки	До исправления	После исправления	Сумма коррекции	Комментарий
Основные средства	1150	834 937	336 025	498 912	
Инвестиционная недвижимость	1160	0	525 019	- 525 019	
Прочие внеоборотные активы	1190	26 107		26 107	
Дебиторская задолженность	1230	432 329	432 462	-133	Исправление технической ошибки

Прочие оборотные активы	1260	693	545	148	Исправление технической ошибки
Кредиторская задолженность	1520	76 937	76 976	-39	Исправление технической ошибки

Исправлено отражение показателей в Балансе на 31.12.2023:

Наименование	Код строки	До исправления	После исправления	Сумма коррекции	Комментарий
Основные средства	1150	538 053	319 659	218 394	
Инвестиционная недвижимость	1160	0	218 393	- 218 394	
Дебиторская задолженность	1230	465 360	466 220	-860	Исправление технической ошибки
Прочие оборотные активы	1260	1 010	151	859	Исправление технической ошибки

Раздел 9. Информация по связанным сторонам

Связанными сторонами в деятельности ООО «АвтоМОЛ» в 2025 году являлись:

- бенефициарный владелец;
- аффилированные юридические лица;
- прочие связанные стороны.

8.1 Бенефициарным владельцем Общества является учредитель – Вялков Сергей Леонидович, доля в Уставном капитале 70%. В 2025 году Обществом погашено обязательств перед бенефициарным владельцем в части дивидендов на сумму 68 800 тыс. руб.

На конец 2025 года остаток обязательств бенефициару составляет 16 760 тыс. руб. оплата обязательств будет проводиться денежными средствами Общества, просроченной задолженности нет.

8.2 Аффилированными лицами Общества (общие учредители) в 2025 году являлись: ООО «Имидж», АО «УК Правильный город», ООО «Бизнесстрой», ООО «Финанс Менеджмент Групп», ООО "СВ фитнес", ООО «Киану», ООО "Фирма "Баск", ООО «Свой Книжный Опт», АО «Финтэкс-Консалт». Основными договорами между ООО «АвтоМОЛ» и аффилированными лицами являются займы и инвестиционные договоры.

Раскрытие информации по операции со связанными сторонами за 2025 -2024 гг. (в тыс.руб.):

Операции со связанными сторонами	Период	Остаток на начало года	Поступление	Погашение	Остаток на конец периода
ООО «Бизнесстрой», выдача займа	за 2025 г.	9 750		9 750	0
	за 2024 г.	11 750		2 000	9 750
ООО «Киану»	за 2025 г.	20 000			20 000
	за 2024 г.	20 000			20 000
ООО «Имидж», выдача займа	за 2025 г.	52 500		8 000	44 500
	за 2024 г.	54 000	11 500	13 000	52 500
АО «Финтэкс-Консалт» выдача займа	за 2025 г.	353 768	30 000	24 000	359 768
	за 2024 г.	357 368	6 400	10 000	353 768
ООО «ФИРМА «БАСК» получение займа	за 2025 г.	29 000	11 000	0	40 000
	за 2024 г.	29 000	0	0	29 000
АО «Правильный город УК», получение займа;	за 2025 г.	109 420			109 420
	за 2024 г.	109 420			109 420
АО «Правильный город УК», получение консул.услуг	за 2024 г.	688	41 385	41 619	921
	за 2024 г.	140	26 152	25 605	688
ООО «Финанс-Менеджмент Групп», выплаты в рамках инвестиционных договоров, в том числе 60 счет (услуги ген.подрядчика, застройщика)	за 2025 г.	5 046	388 013	382 900	66
	за 2024 г.	30 283	622 572	657 901	5 046
ООО «Финанс-Менеджмент Групп», договор уступки прав	за 2025 г.	4 400			4 400
	за 2024 г.	4 400			4 400
ООО «Финанс-Менеджмент Групп», дог.функции заказчика	за 2025 г.	377	377	377	0
	за 2024 г.	377			377

8.3. Выплаты управленческому персоналу в 2025 г. состоят из краткосрочного вознаграждения:

Размер вознаграждения, выплачиваемый управленческому персоналу:

№ п/п	Наименование	Сумма за 2025 г., тыс. руб.	Сумма за 2024 г., тыс.руб.
	Выплаты управленческому персоналу, в том числе	53 485	46 529
1	Оплата труда и ежегодные оплачиваемые отпуска	40 514	35 789
2	Премии	4 367	4 075

№ п/п	Наименование	Сумма за 2025 г., тыс. руб.	Сумма за 2024 г., тыс.руб.
3	Налоги с данных выплат	8 604	6 665

Раздел. 10 Аренда (ФСБУ 25/2018)

Общество выступает арендодателем по договорам аренды торговых и складских помещений, расположенных в зданиях и сооружениях:

1-й этап: корпус 5
1-й этап: корпус 6
Быстровозводимое здание Вл.63 Павильон 7
Здание бытовое эскиз
Здание бытовое эскиз
Здание бытовое эскиз
Здание бытовое эскиз
Кафе Минутка
Контейнер 40 -футовый (инв 2012)
Контейнер 40 -футовый (инв 2013)
Контейнер 40 -футовый (инв 2014)
Контейнер 40 -футовый (инв 2015)
Контейнер 40 -футовый (инв 2018)
Контейнер 40 -футовый (инв 2019)
Контейнер 40 -футовый (инв 2020)
Контейнер 40 -футовый (инв 2021)
Контейнер 40 -футовый (инв 2022)
Контейнер 40 -футовый (инв 2023)
Контейнер 40 НС (инв 2036)
Контейнер 40 НС (инв 2037)
Контейнер 40 НС (инв 2038)
Контейнер 40 НС (инв 2039)
Контейнер 40 НС (инв 2040)
Контейнер 40 НС (инв 2041)
Контейнер 40 НС (инв 2042)
Контейнер 40 НС (инв 2043)
Контейнер 40 НС (инв 2044)
Контейнер 40 НС (инв 2045)
Контейнер 40 НС (инв 2046)
Контейнер 40 НС (инв 2047)
Контейнер 40 НС (инв 2048)
Контейнер 40 НС (инв 2049)
Контейнер 40 НС (инв 2050)
Контейнер 40 НС (инв 2051)
Контейнер 40 НС (инв 2052)
Контейнер 40 НС (инв 2053)
Контейнер 40 НС (инв 2054)
Контейнер 40 НС (инв 2055)
Контейнер 40 НС (инв 2056)

Контейнер 40 НС (инв 2057)
Контейнер 40 НС (инв 2058)
Контейнер 40 НС (инв 2059)
Контейнер 40 НС (инв 2060)
Контейнер 40 НС (инв 2061)
Контейнер 40 НС (инв 2062)
Контейнер 40 НС (инв 2063)
Корпус 1 ЮГ
Корпус 2 ЮГ
Мобильное инвентарное здание из 3-х блок-кон-в 35
Модуль "Хали" 1 инв.101 (Торговое здание № 4)
Модуль "Хали" 3 инв.102 (Торгово-серв. здание №2)
Модуль "Хали" 4 инв.103 (Торгово-сервис. здание №3)
Сервисное здание №36
Склад №3 вл.14
Торгово-сервисное здание №13
Торгово-сервисное здание №11 (Торгово-серв.здание № 1)
Торгово-сервисное здание №29
Торгово-сервисное здание №38
Торговое здание №1
Торговое здание №10
Торговое здание №14
Торговое здание №21
Торговое здание №22
Торговое здание №23
Торговое здание №28
Торговое здание №30
Торговое здание №34
Торговое здание №37
Центральное торговое здание

.Договоры заключены на срок до 11 месяцев, предусматривают фиксированные арендные платежи с переменной арендной платой без права выкупа имущества.

Переменная часть арендной платы уплачивается Арендатором ежемесячно и складывается из: потребленной непосредственно Арендатором электроэнергии, воды (при наличии индивидуальных туалетов и душевых), а также стоимости услуг связи (телефон, Интернет) при наличии. Расчет стоимости производится на основании действующих тарифов, исходя из фактически потребленных ресурсов и услуг (потребление электроэнергии в соответствии со счетчиком).

Существенных ограничений по использованию объектов аренды и существенных гарантий остаточной стоимости не предусмотрено. Доходы от аренды признаются равномерно в течение срока действия договоров аренды.

Выручка, относящаяся к переменной части аренды составила – 8 874 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2025 дебиторская задолженность по арендным платежам составила – 7 852 тыс.руб.

Получено авансов от арендаторов на 31.12.2025 на сумму 17 087 тыс.руб, в том числе 8 624 тыс.руб в качестве гарантированной суммы оплаты последнего месяца аренды в соответствии с договорами аренды.

Будущая минимальная сумма арендных платежей в месяц по действующим договорам составляет 75 000 тыс.руб. с НДС.

Раздел 11. События после отчетной даты.

К событиям после отчетной даты, признанным фактам хозяйственной деятельности, относятся операции, 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. В апреле 2026 г. планируется списать распределить дивиденды для выплаты участникам по результатам деятельности за 2025 г.

30.01.2026 г. генеральный директор Неклюдов В.А. уволился по соглашению сторон с выплатой при увольнении по соглашению сторон в сумме 1 750 т.р.

31.01.2026 г. на должность генерального директора назначен – Шестов Сергей Васильевич.

Раздел 12. Существенные обстоятельства, в которых организация ведет деятельность

В связи с обострением геополитической напряженности, в связи с проведением специальной военной операции в Украине, Общество отдельно разъясняет:

- влияние на деятельность ООО «АвтоМОЛ» обострения геополитической ситуации: отрицательное влияние отсутствует, количество клиентов увеличивается в связи с подорожанием новых а/м и необходимостью ремонта старых, поставки запчастей из Китая и прочих дружественных стран стабильны.

- ваша оценка возможного влияния обстоятельств, указанных выше, на деятельность в течение обозримого будущего (например, 12 месяцев), в том числе на возможность и намерения продолжать деятельность в течение, как минимум, этого периода: отрицательного влияния не предвидим.

- Общество осуществляет основную деятельность по сдаче в аренду принадлежащих ему на праве собственности нежилых помещений на территории Московской области. В соответствии с Информацией Минфина России ПЗ-9/2012 в годовой бухгалтерской отчетности раскрывается информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация. К таким рискам теоретически могут относиться финансовые (риск неплатежей арендаторов, изменение процентных ставок), правовые (изменения арендного законодательства и налогового регулирования), региональные (изменение деловой активности в Московской области) и иные риски. С учетом того, что на рынке аренды аналогичных объектов в рассматриваемом сегменте конкуренция фактически отсутствует, а структура арендного портфеля стабильна, по результатам

проведённого анализа на отчетную дату потенциально существенные риски, способные оказать значимое влияние на финансовое положение, финансовые результаты и движение денежных средств Общества, не выявлены.

В связи с чем на момент подписания отчетности у Общества не имеется неопределенности в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

Раздел 13. Информация о непрерывной деятельности

Бухгалтерская отчетность ООО «АвтоМОЛ» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. В 2025 году Общество сдавало в аренду практически 100 % площадей помещений, построила и сдала в аренду три объекта недвижимости. В 2026 г. запланировано получение чистой прибыли в размере 215 000 тыс.руб. У участников Общества нет намерения о реорганизации или ликвидации организации. Перспективы развития очень положительные: 100 % загрузка площадей под аренду, в апреле проведена индексация арендной платы. Так же продолжение 2 –ого этапа строительства и сдача двух объектов недвижимости в эксплуатацию с последующей сдачу в аренду в июне 2026 г.

Генеральный директор ООО «АвтоМОЛ» _____

С.В. Шестов