ПОЯСНЕНИЕ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И

ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

ООО "АвтоПроперти" ЗА 2025 ГОД

31 марта 2026 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии с учредительными документами полным наименованием является: Общество с ограниченной ответственностью «АвтоПроперти», в дальнейшем именуемое Организация.

Государственная регистрация:

Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 77 № 011905095, ИНН 7731413616 КПП 770701001.

В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица ООО «АвтоПроперти» 23.09.2011г. года за основным государственным регистрационным номером 1117746750340.

Организационно-правовая форма: 12300 (ОКОПФ) – Общество с ограниченной ответственностью

Код собственности 16 (ОКФС) – Частная собственность.

Место нахождения: 127055, Москва г, Новослободская ул, дом 55, строение 1, кабинет Б-5

Участниками общества являются:

- ООО «Звезда Невы» - доля 99,99%
- ООО «Ориентал-Капитал» - доля 0,01%

Основным видом деятельности является сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества ОКВЭД 68.20.2. «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом».

Организация, не имеет филиалов, представительств и иных подразделений (включая выделенные на отдельные балансы).

Среднесписочная численность работников Организации на отчетную дату составила

1 человек.

Исполнительными органами Общества является Генеральный директор (Единоличный исполнительный орган)

Согласно п.6 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» достоверной и полной считается бухгалтерская отчетность, сформированная исходя из правил, установленных нормативными актами по бухгалтерскому учету.

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности Организация руководствовалась нормами, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом

Минфина России от 29.07.1998 г. № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 г. № 94н и другими нормативными актами РФ, регулирующими порядок ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в Российской федерации, а также приказом «Об учетной политике».

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности.

Существенные отступления от установленных правил оценки статей бухгалтерской отчетности - отсутствуют

Действующая Учетная политика утверждена приказом № 1/УП от 30.12.2024г.

При формировании учетной политики за предыдущие и на отчетный год Общество исходило из следующих допущений:

- активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности)

- принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики)

- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности)

Существенные корректировки данных бухгалтерской отчетности за период, предшествующий отчетному – отсутствуют.

2. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2025 ГОД

2.1. Основные средства

- Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

- Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 30 тыс. руб.

- Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

- Начисление амортизации объектов осуществляется линейным способом.

- Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

- Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

- Способ оценки основных средств по группам, в том числе инвестиционной недвижимости - по первоначальной стоимости.

2.2. Материально-производственные запасы, готовая продукция, товары.

Учет запасов производится на основании ФСБУ 5/2019, утверждённого Приказом от 15 ноября 2019 г. N 180н.

Запасы организации оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость;
- чистая стоимость продажи запасов.

Оценка запасов при их списании, отпуске в производство и отгрузке покупателю производится по средней себестоимости.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов – по состоянию на 31.12.2025г. отсутствуют.

2.3. Резерв по снижение стоимости МПЗ

Резерв создается по результатам инвентаризации и выводам инвентаризационной комиссии по каждой единице материально-производственных запасов, принятой в бухгалтерском учете.

2.4. Признание доходов (выручка и прочие доходы)

Выручкой от реализации признаются доходы от основного вида деятельности, которые в целях бухгалтерского учета признаются по методу начисления.

Доходом Организации от обычных видов деятельности признаны доходы от предоставления помещений в аренду.

Расходы отражаются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» без применения счета 20 «Основное производство» ежемесячно полностью списывались в дебет счета 90 «Продажи».

2.5. Порядок формирования резерва по сомнительным долгам

Общество создает резерв по сомнительным долгам. Порядок создания резерва регламентируется локальным документом Общества (Регламент по формированию Резервов по сомнительным долгам в бухгалтерском учете и отчетности), утвержденным Главным Бухгалтером. Приложение № 31. п.2, 3 ПБУ 21/2008 «Изменение оценочных значений», утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н.

Пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

На текущий момент сомнительная задолженность отсутствует.

2.6. Вознаграждение административному персоналу

В 2025 году вознаграждение и компенсации генеральному директору выплачено в размере 913,4 тыс.руб., в том числе 118,7 тыс.руб. налог на доходы физических лиц по ставке 13% Начисленные на него налоги и взносы во внебюджетные фонды составили 146,0 тыс. руб.

2.7. Исправление ошибок и изменения в учетной политике

Исправления в бухгалтерскую отчетность вносятся в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправления ошибок в бухгалтерском учете и отчетности». Ошибки предшествующего отчетного периода, не являющаяся существенной, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка.

Существенной признается ошибка, составляющая 5% от валюты баланса бухгалтерской отчетности.

В связи с выявленными ошибками Общество ретроспективно изменяет показатели нераспределенную прибыль за 2023, 2024 годы и показатели Отложенных налоговых активов и обязательствю.

В 2023 году искажения возникли в результате технической ошибки при расчете отложенного налога на прибыль.

Наименование показателя отчетности	На 31.12.23 до исправления в (тыс.руб.)	На 31.12.23 после исправления (тыс.руб.)	Разница (тыс.руб.)
Бухгалтерский баланс 2023			
Отложенный налоговые активы **(код 1180)**	57 546	57 069	-477
Отложенный налоговые обязательства **(код 1420)**	33 338	33 292	46
Нераспределенная прибыль **(код 1370)**	-514 540	-514 972	-432
Отчет об изменении капитала 2023			
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) **(код 3100)**	-514 540	-514 972	-432

В 2024 году заключительные проводки по пересчету временных налоговых разниц в связи с увеличением налога на прибыль с 20% на 25% были сделаны после предоставления отчетности в ИФНС, в следствии этого произошло искажение статей бухгалтерской отчетности за 2024 год. Общество ретроспективно пересчитало показатели бухгалтерской отчетности.

Наименование показателя отчетности	На 31.12.24 до исправления в (тыс.руб.)	На 31.12.24 после исправления (тыс.руб.)	Разница (тыс.руб.)
Бухгалтерский баланс 2024			
Отложенный налоговые активы **(код 1180)**	55 185	69 010	13 825
Отложенный налоговые обязательства **(код 1420)**	19 605	24 507	-4 902
Денежные средства и денежные эквиваленты **(код 1250)**	3 158	3 116	-42
Кредиторская задолженность **(код 1520)**	2 231	2 302	-71
Нераспределенная прибыль **(код 1370)**	-569 711	-560 901	8 810
Отчет о финансовых результатах 2024			
Управленческие расходы (код 2220)	*14 652*	*14 765*	*-113*
Отложенный налог на Прибыль (код 2412)	*10 878*	*20 232*	*9 354*

Чистая прибыль (убыток) (2400)	*- 55 171*	*-45 930*	*9 241*
Отчет об изменении капитала 2024			
Чистая прибыль (убыток)	-55 171	-45 930	9 241
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) **(код 3100)**	569 711	-560 901	8 810

2.8. Отложенные налоги

Ведение бухгалтерского учета отложенных налогов осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина РФ от 19.11.2002 № 114н.

Учет отложенных активов и обязательств ведется балансовым методом

Изменение отложенного налогового актива вызвано:

- возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде;
- признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах
- изменением оценочных обязательств
- изменение расходов будущих периодов.
- начислением резервов по сомнительным долгам.

Виды активов и обязательств	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
09, Отложенные налоговые активы	69 010,18		5 241,26	2 418,39	71 833,05	
Расходы будущих периодов	8 538,81				8 538,81	
Убыток текущего периода			2 418,39	2 418,39		
Убытки прошлых лет	60 471,37		2 822,87		63 294,24	
Итого	**69 010,18**		**5 241,26**	**2 418,39**	**71 833,05**	
	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
77, Отложенные налоговые обязательства		24 506,76				24 506,76
Расходы будущих периодов		24 506,76				24 506,76
Итого		**24 506,76**				**24 506,76**

Применяемая налоговая ставка по налогу на прибыль в 2025 году составляла 25%.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль составляет 2 823,0 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за 2025 год не начислен ввиду получения налоговых убытков Обществом.

Состав прочих доходов

№ п/п	Наименование	тыс.руб.
1	Списание кредиторской задолженности	426
2	Прочие внереализационные доходы	253 524
	Итого	**259 950**

Состав прочих расходов

№ п/п	Наименование	тыс.руб.
1	Проценты к уплате	670
2	Прочие внереализационные доходы (расходы)	14 958
	Итого	**15 628**

2.9. Формирование налога на прибыль.

Текущий налог на прибыль определяется путем корректировки условного расхода по налогу на прибыль на суммы признанных в отчетном периоде постоянных налоговых активов и обязательств, а также на суммы разниц между признанными и погашенными в отчетном периоде суммами отложенных налоговых активов и обязательств п. 22 ПБУ 18/02.

Код*	Показатель / Порядок расчета	Сумма
А	Прибыль до налогообложения	227 526,30
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	69 010,18
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	24 506,76
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**	71 833,05
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09	
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	24 506,76
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	
Е	Постоянная разница за период	(238 817,78)
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 (данные по учету постоянных разниц)	
1	Отложенный налог на начало периода	44 503,42
	(Б) - (В)	
2	Отложенный налог на конец периода	47 326,29
	(Г) - (Д)	
3	Отложенный налог за отчетный период	2 822,87
	(2) - (1)	
4	Текущий налог на прибыль	-
	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 68.04.2 (со знаком "минус")	
5	Доход по налогу за отчетный период	2 822,87
	(3) + (4)	
6	Условный расход по налогу	(56 881,57)
	- (А) * 25%	

7	Постоянный налоговый доход	59 704,44
	- (Е) * 25%	
8	Чистая прибыль	230 349,17
	(А) + (5)	

По итогам 2025 года организация получила чистую прибыль в размере 230 349 тыс.руб.

Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08 № 48н.

N	Полное фирменное наименование или ФИО аффилированного лица	Место нахождения юр.лица или место жительства физ.лица	Основание в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в уставном капитала акционерного общества, %	Доля принадлежащих аффилированному лицу обыкновенных акций общества %
1	2	3	4	6	7
1	Вдовин Николай Герасимович	РФ	Генеральный директор	0	0
2	ООО «ЗВЕЗДА НЕВЫ»	Санкт-Петербург, Витебский пр-т, д.17/1	Участник Общества	99,99%	0

2.10. Операции, проведенные со связанными сторонами в 2025 году.

Расчеты между организациями производятся в денежной форме.
Резервы по сомнительным долгам по связанным сторонам не создавались.
Форма расчетов со связанными сторонами – безналичная.

Контрагенты / Договоры	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ЗВЕЗДА НЕВЫ ООО						
Договор займа № 2024-1 от 27.09.2024 (1%)		46 753,36		23 510,31		70 263,67
Договор займа №2025-1 от 09.06.2025 (1%)				16 698,77		16 698,77
Итого		**46 753,36**		**40 209,09**		**86 235,33**

2.11. Капитал

В отчетном периоде УК Общества был уменьшен с 889 913,7тыс.руб. до 186 413,6 руб., на основании решения собрания участников Общества от 15 мая 2025г.
Данное решение вызвано выходом участника стоимость доли, которого, составляла 703 500, 038 тыс. руб. и отказом других участников Общества от приобретения доли вышедшего участника.
Уменьшение УК было зарегистрировано МИФНС № 46 23.07.2025г. ГРН 2257719581634.

2.12. Конечный бенефициар

Конечным бенефициаром ООО «Автопроперти» является гражданин РФ Таргамадзе К.М. Персональные данные бенефициара не раскрываются на основании закона «О персональных данных».

2.13. Прекращаемая деятельность

Информация о прекращаемой деятельности раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02, утвержденным приказом Минфина РФ от 02.07.2002 № 66н.

Общество не перепрофилирует свою деятельность и не прекращает ни одного из видов своей деятельности.

2.14. События после отчетной даты

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н.

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2025г. Общество не имеет незавершенных судебных разбирательств.

Генеральный директор Вдовин Н.Г.