

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

### **к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «КАРУС ЛИМИТЕД» за 2025 год**

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год, сформированной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

#### **1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ**

**Полное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «КАРУС ЛИМИТЕД».

**Сокращенное наименование:** ООО «КАРУС ЛИМИТЕД».

**Место нахождения (юридический адрес):** 624003, Свердловская область, г.о. Арамильский, г Арамиль, ул 1 Мая, дом 27.

**Основной вид экономической деятельности (по ОКВЭД 2):**

Согласно представленной отчетности, основным видом деятельности является **сдача в аренду собственного недвижимого имущества** (доходы от аренды помещений, оборудования, земельных участков). Организация также может осуществлять деятельность по управлению недвижимостью.

**Организационно-правовая форма / форма собственности:** Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность.

**Дата государственной регистрации:** Данные в отчетности не приведены, однако организация существовала и вела деятельность в 2023–2025 гг.

**Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):** 6685057221.

**Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):** 28.03.2014

**Уставный капитал Общества:** составляет 10 тыс. руб. (данные за 2023–2025 гг. неизменны). Изменений в структуре уставного капитала в отчетном периоде не произошло.

**Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2025 года:**

Высший орган управления — Общее собрание участников Общества.  
Единоличный исполнительный орган — директор Жеребцов Александр Леонидович.

**Списочная численность сотрудников:** 1 человек.

**Отчетный период:** 2025 год. Данные за 2024 и 2023 годы представлены для сравнения.

**Единица измерения:** Тысяча рублей.

## **Бухгалтерская отчетность не подлежит обязательному аудиту**

Организация, относится к субъектам малого предпринимательства, однако применяет общие формы бухгалтерской отчетности.

## **2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с действующим законодательством РФ о бухгалтерском учете, федеральными стандартами (ФСБУ) и отраслевыми особенностями. Основные способы ведения учета:

### **2.1. Основные средства и доходные вложения (ФСБУ 6/2020)**

Объекты недвижимости, предназначенные для предоставления за плату во временное пользование (аренду), учитываются в составе **доходных вложений в материальные ценности** (инвестиционная недвижимость). Амортизация начисляется линейным способом. Переоценка основных средств не проводится.

### **2.2. Аренда (ФСБУ 25/2018)**

Общество является арендодателем. Доходы от аренды признаются ежемесячно в составе выручки. Общество также является арендатором по отдельным договорам аренды (права пользования активами), по которым признаются права пользования (ППА) и обязательства по аренде.

### **2.3. Запасы**

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости. При отпуске в эксплуатацию оцениваются по средней себестоимости. Резерв под обесценение запасов не создается.

### **2.4. Резервы**

В связи с правом на упрощенный учет, Общество не создает оценочные обязательства на оплату отпусков и резерв под снижение стоимости запасов.

### **2.5. Доходы и расходы**

Выручка признается по методу начисления. Управленческие расходы (счет 26) в полном объеме признаются в себестоимости продаж отчетного периода.

### **2.6. Налогообложение**

Общество применяет упрощенную систему налогообложения (УСН). В связи с применением УСН расчет отложенных налоговых активов и обязательств не производится.

### 3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2025 ГОД

2025 год для Общества характеризовался стабильной операционной деятельностью с положительным финансовым результатом.

#### Ключевые итоги:

- **Валюта баланса** на конец 2025 года составила **30 297 тыс. руб.** (в 2024 г. — 32 708 тыс. руб.). Снижение валюты баланса связано с выплатой дивидендов.
- **Выручка** за 2025 год составила **11 990 тыс. руб.** (в 2024 г. — 11 319 тыс. руб.). Рост выручки связан с увеличением арендных ставок или расширением портфеля арендуемых объектов.
- **Чистая прибыль** за 2025 год составила **10 020 тыс. руб.** (в 2024 г. — 10 020 тыс. руб.). Показатель остался на уровне предыдущего года.
- **Чистые активы** организации составляют **28 157 тыс. руб.** на 31.12.2025 (в 2024 г. — 30 937 тыс. руб.). Снижение чистых активов связано с выплатой дивидендов.
- В 2025 году Общество выплатило **дивиденды** в размере **12 800 тыс. руб.** (в 2024 г. — 9 000 тыс. руб.), что подтверждает эффективность деятельности и направление чистой прибыли на распределение между участниками.

### 4. АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

#### 4.1. Активы (30 297 тыс. руб.)

##### Внеоборотные активы (30 025 тыс. руб. или 99,1% от валюты баланса):

Основную долю составляют **доходные вложения в материальные ценности** (инвестиционная недвижимость, строка 1160) — **30 081 тыс. руб.** на 31.12.2025 (в 2024 г. — 31 270 тыс. руб.). Снижение стоимости инвестиционной недвижимости на 1 189 тыс. руб. связано с начислением амортизации (883 тыс. руб.) и выбытием объектов (305 тыс. руб. по правам пользования). В составе инвестиционной недвижимости:

- здания — 36 226 тыс. руб. (первоначальная стоимость), накопленная амортизация — 12 301 тыс. руб.;
- земельные участки — 6 156 тыс. руб. (без амортизации).

**Основные средства (строка 1150):** Отрицательное значение на 31.12.2025 (-56 тыс. руб.) и на 31.12.2024 (-30 тыс. руб.) связано с учетом прав пользования активами (аренда) в составе основных средств с отрицательной корректировкой (накопленная амортизация превышает стоимость прав пользования). Данный технический момент не влияет на общую оценку имущественного положения.

##### Оборотные активы (272 тыс. руб. или 0,9%):

- **Дебиторская задолженность (стр. 1230)** составила **139 тыс. руб.**, что на 1 382 тыс. руб. меньше, чем на начало года. Снижение связано с погашением задолженности по ЕНС и расчетам с контрагентами.
- **Финансовые вложения (стр. 1240)** отсутствуют.
- **Денежные средства (стр. 1250)** сократились до **289 тыс. руб.** (на 31.12.2024 — 832 тыс. руб.). Снижение связано с выплатой дивидендов.
- **Запасы (стр. 1210)** на конец года отсутствуют.

#### **4.2. Капитал и обязательства (30 297 тыс. руб.)**

##### **Собственный капитал (28 157 тыс. руб. или 92,9%):**

Сформирован за счет:

- **Уставный капитал (стр. 1310):** 10 тыс. руб. (без изменений).
- **Добавочный капитал (стр. 1350):** отсутствует.
- **Нераспределенная прибыль (стр. 1370): 28 147 тыс. руб.** (в 2024 г. — 30 927 тыс. руб.). Снижение показателя на 2 780 тыс. руб. объясняется тем, что чистая прибыль отчетного периода (10 020 тыс. руб.) была направлена на выплату дивидендов (12 800 тыс. руб.), что привело к уменьшению накопленной прибыли.

##### **Долгосрочные обязательства (1 153 тыс. руб. или 3,8%):**

Представлены **прочими долгосрочными обязательствами (стр. 1450) — 1 153 тыс. руб.** (в 2024 г. — 1 466 тыс. руб.), которые полностью сформированы обязательствами по аренде (долгосрочная часть). Снижение обязательств связано с погашением текущей части и начислением процентов.

##### **Краткосрочные обязательства (1 143 тыс. руб. или 3,8%):**

Представлены **кредиторской задолженностью (стр. 1520) — 1 143 тыс. руб.** (в 2024 г. — 1 188 тыс. руб.). В структуре задолженности:

- расчеты с покупателями и заказчиками (авансы полученные) — 931 тыс. руб.;
- расчеты по налогам и сборам — 212 тыс. руб.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

**Вывод по структуре:** Баланс характеризуется высокой долей собственного капитала (более 92%), значительными вложениями в инвестиционную недвижимость (арендный бизнес) и минимальными обязательствами, что свидетельствует о высокой финансовой устойчивости организации.

## 5. АНАЛИЗ ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

### Отчет о финансовых результатах за 2025 г.:

- **Выручка (стр. 2110): 11 990 тыс. руб.** (2024 г. — 11 319 тыс. руб.). Увеличение на 5,9% связано с ростом арендных ставок или вводом в эксплуатацию новых объектов. Весь объем выручки получен от сдачи имущества в аренду.
- **Себестоимость продаж (стр. 2120): (999 тыс. руб.)** (2024 г. — 164 тыс. руб.). Рост себестоимости связан с увеличением амортизационных отчислений и расходов на содержание объектов. В 2024 году себестоимость была аномально низкой, что могло быть связано с корректировками.
- **Валовая прибыль (стр. 2100): 10 991 тыс. руб.** (2024 г. — 11 155 тыс. руб.). Незначительное снижение связано с опережающим ростом себестоимости.
- **Управленческие расходы (стр. 2220): (47 тыс. руб.)** (2024 г. — 49 тыс. руб.). Управленческие расходы незначительны и стабильны.
- **Прибыль от продаж (стр. 2200): 10 944 тыс. руб.** (2024 г. — 11 106 тыс. руб.).
- **Проценты к уплате (стр. 2330): (315 тыс. руб.)** (2024 г. — 313 тыс. руб.). Представляют собой проценты по обязательствам аренды (ФСБУ 25/2018), начисленные в отчетном периоде.
- **Прочие расходы (стр. 2350): (29 тыс. руб.)** (2024 г. — 38 тыс. руб.). Снижение прочих расходов связано с отсутствием убытков от ликвидации активов или штрафных санкций.
- **Прибыль до налогообложения (стр. 2300): 10 600 тыс. руб.** (2024 г. — 10 755 тыс. руб.).
- **Налог при УСН (стр. 2410): (580 тыс. руб.)** (2024 г. — 735 тыс. руб.). Снижение налога связано с уменьшением налогооблагаемой базы.
- **Чистая прибыль (стр. 2400): 10 020 тыс. руб.** (2024 г. — 10 020 тыс. руб.). Показатель остался на уровне предыдущего года.

### Основные факторы, повлиявшие на результат:

- Стабильный арендный доход.
- Контролируемый уровень расходов.
- Отсутствие существенных прочих убытков.

## 6. ПОЯСНЕНИЯ К ОСНОВНЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТНОСТИ И ХОЗЯЙСТВЕННЫМ ОПЕРАЦИЯМ

### Инвестиционная деятельность:

В 2025 году организация не осуществляла значительных капитальных вложений в объекты инвестиционной недвижимости. Изменение стоимости активов связано исключительно с начислением амортизации и выбытием прав пользования активами. Основной портфель недвижимости (здания, земельные участки) остается в собственности организации и приносит стабильный арендный доход.

### **Арендные отношения (ФСБУ 25/2018):**

Общество признает права пользования активами (земельными участками) и соответствующие обязательства по аренде. В отчетном периоде:

- первоначальная стоимость прав пользования на начало года составляла 1 461 тыс. руб.;
- в течение периода права пользования были списаны (305 тыс. руб.);
- начислена амортизация по правам пользования в размере 26 тыс. руб.;
- остаточная стоимость прав пользования на конец года составила 0 тыс. руб., обязательства по аренде (долгосрочная часть) — 1 153 тыс. руб.

### **Финансирование:**

Деятельность организации финансируется за счет собственных средств (накопленной прибыли) и авансов, полученных от арендаторов. Долгосрочные заемные средства не привлекались. Краткосрочные займы и кредиты отсутствуют.

### **Дивидендная политика:**

В отчетном году было выплачено дивидендов на сумму **12 800 тыс. руб.**, что на 3 800 тыс. руб. больше, чем в 2024 году (9 000 тыс. руб.). Выплаты осуществлялись из чистой прибыли, что подтверждается отчетом об изменениях капитала. Высокий уровень дивидендных выплат (превышающий чистую прибыль отчетного периода) свидетельствует о распределении также части нераспределенной прибыли прошлых лет.

### **Движение денежных средств:**

Остаток денежных средств на конец 2025 года составил **289 тыс. руб.**, сократившись на 543 тыс. руб. по сравнению с началом года. Основной отток денежных средств связан с выплатой дивидендов (10 880 тыс. руб.). Положительный денежный поток от текущей операций (2 338 тыс. руб.) был недостаточен для покрытия дивидендных выплат, что привело к использованию остатков денежных средств.

### **Анализ расходов по обычным видам деятельности (пояснения, раздел 10):**

Элемент затрат	За 2025 г. (тыс. руб.)	За 2024 г. (тыс. руб.)
Амортизация	910	930
Прочие затраты	137	(717)
<b>Итого</b>	<b>1 046</b>	<b>213</b>

Рост прочих затрат связан с увеличением расходов на содержание и эксплуатацию объектов недвижимости. Отрицательное значение прочих затрат в 2024 году связано с корректировками и восстановлением ранее признанных расходов.

## **7. ИСПРАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

В отчетном периоде исправления бухгалтерской (финансовой) отчетности за предыдущие годы не производились. Данные за 2024 и 2023 годы являются сопоставимыми и подтверждены соответствующими регистрами учета.

---

**Директор**

\_\_\_\_\_ / Жеребцов Александр Леонидович /

30 марта 2026 г.