

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ревизора ОАО «Обь -Инвест»

по итогам финансово – хозяйственной деятельности за 2025 год

г. Новосибирск

_____ мая 2025 г.

Ревизия финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Обь-Инвест» (далее Общество) осуществляется по итогам его деятельности за 2025 год.

При проверке были использованы следующие материалы:

1. Бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и убытках Общества (Ф1 и Ф2) за 2025 г.
2. Пояснительная записка к балансу за 2025 г.
3. Оборотные ведомости по счетам за отчетный период - 2025 г.

Основные задачи ревизии хозяйственной деятельности Общества состояли в подтверждении достоверности данных, содержащихся в отчетах и других финансовых документах, анализе движения и эффективности использования активов общества.

Анализ достоверности финансовой отчетности и адекватности бухгалтерского учета в Обществе

Бухгалтерский учет в ОАО «Обь-Инвест» в отчетном году осуществлялся на основании договора гражданско-правового характера на бухгалтерское обслуживание от 22.03.2021 года. На основании представленных документов ревизором Общества подтверждается достоверность данных, содержащихся в отчетах и иных финансовых документах, а также отсутствие нарушений порядка ведения бухгалтерского учета.

Анализ деятельности Общества в 2025 году

Основными видами деятельности Общества являются

- покупка и продажа ценных бумаг, в т. ч. акций и облигаций, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг;
- предоставление имущества в аренду с целью извлечения дополнительной прибыли;
- выдача процентных денежных займов.

В 2025 году Россия продолжила жить в режиме адаптации к СВО, западным санкциям и новым условиям на сырьевых рынках. В 2025 году ВВП вырос на 0.9-1.4%, что существенно меньше роста на 4.9% в 2024. Замедление темпов роста ВВП России стало результатом сочетания жесткой государственной политики и исчерпания факторов восстановительного роста.

Основные причины замедления:

1. *Жесткая кредитно-денежная политика:*
 - длительное удержание высокой ключевой ставки (до 21%), сделавшее недоступными кредиты для бизнеса и населения;
 - и как следствие резкое, на 2.3%, сокращение инвестиций в основной капитал.
2. *Снижение бюджетного стимула:*
 - переход к сдержанной бюджетной политике;
 - повышение налоговой нагрузки с 2025 года.
3. *Дефицит ресурсов и потолок мощностей:*
 - рекордно низкая безработица;
 - предприятия достигли предела производственных мощностей.
4. *Охлаждение потребительского спроса:*
 - высокие ставки привели к превалированию сбережения над тратами;
 - прекратился опережающий рост зарплат;
5. *Внешние факторы:*

- выросли санкционные издержки для импортеров и экспортеров:
- снизились цены на российский экспорт (в основном нефть) и, соответственно снизился приток валютной выручки в страну.

В целом к концу 2025 года российская экономика перешла в состояние стагнации, характеризующейся падением темпов экономического роста и инфляции. до уровня 5.7-6.2% Правда, следует отметить, что основной вклад в рост ВВП пришелся на оборонную отрасль экономики.

В 2025 году началось падение инфляции, с уровня 16% в начале года до 5.7-6.2% к концу года, что позволило Банку России снизить ключевую ставку в течение года с 21% до 16%.

Курс доллара в течение года совершал значительные колебания, начав с уровня 103.44 руб. и, закончив на уровне 83.21 руб. в конце года.

Основные причины высокой волатильности курса%

1. Геополитика:

- надежды на мирное соглашение и ослабление санкций вели в укреплению рубля;

2. Денежно-кредитная политика:

- высокая ключевая ставка привела к укреплению рубля;

3. Экспортная выручка была относительно стабильной и обеспечивала приток валюты в страну.

Кроме того, хотя чистый отток капитала сократился со 47 млрд. долл. до 16 млрд. долл., тем не менее, оставался значительным, несмотря на то, что прежние цепочки поставок российской нефти и платежей за нее оказались разрушены вследствие санкций и, поэтому российским компаниям пришлось выстраивать новые

Так в 2025 году средняя цена нефти марки Urals составила \$67,85 за баррель, что оказалось выше заложенного в бюджет базового уровня \$60, что обеспечило стабильность государственных доходов.

Российский рынок акций 2 2024 и 2025 годах столкнулся с давлением высоких процентных ставок, что сделало долговые инструменты более привлекательными по сравнению с долевыми ценными бумагами.

Российский рынок акций не стал самым доходным инструментом. Так, индекс Мосбиржи в течение года упал на 4.04%, хотя это и меньше чем годом ранее -6.97%. Основным сдерживающим фактором стал уровень ключевой ставки (около 21%), что сделало более выгодными банковские депозиты (доходность до 24%) и облигаций голубых фишек – до 20-22%.

Деятельность эмитента на рынке сдачи в аренду недвижимого имущества и результаты этой деятельности зависят, прежде всего, от внутренних макроэкономических факторов. В течение 2025 года рынок коммерческой аренды оставался устойчивым, приносил эмитенту стабильный доход и позволил к концу года поднять ставки аренды на 12%.

Таблица 1. Основные показатели экономического развития России в 2024-2025 г.

Показатель	Значение в 2025 г.	Значение в 2024 г.	Изменение по сравнению с 2024 г.
ВВП РФ, трлн. руб. в ценах 2024 года	203.2	201.15	1.0%
Чистый отток капитала из РФ, млрд. долларов	16	47	-66%
Инфляция, %	5,7%	9.52%	-40.0%
Курс доллара, RUB/USD на конец года (ЦБ РФ)	83,21	101.68	-18.2%
Индекс Мосбиржи, пунктов на конец года	2 667	2 883	-4.4%

Источники формирования валовой прибыли (доходы за вычетом расходов) Общества в отчетном году показаны в таблице 2, в которой видны существенные изменения в сравнении с предыдущим годом.

Таблица 2. Источники формирования валовой прибыли (доходы за вычетом расходов) ОАО «Обь-Инвест» в 2024-2025 годах. Объем, структура.

Разделы	2024 г.		2025 г.	
	тыс.руб.	%	тыс.руб.	%
Валовая прибыль от реализации финансовых активов и аренды	2 253	43.42	3 140	113.8%
<i>в т. ч. от операций с акциями и облигациями</i>	49	0.94	27	1.0%
<i>в т. ч. от операций с недвижимостью</i>			618	22.4%
<i>в т. ч. от сдачи в аренду недвижимости</i>	2 204	42.47	2 495	90.4%
Дивиденды по акциям, принадлежащим ОАО «Обь-Инвест»	12	0.23	1	0.0%
Проценты по выданным займам	2 924	56.35	113	4.1%
Валовая прибыль от прочих источников	0	0	-495	-17.9%
Итого валовая прибыль по приведенным разделам	5 189	100	2 759	100.0%

В 2025 году валовая прибыль формировалась операциями на фондовом рынке с акциями, облигациями, сдачей в аренду недвижимости, предоставлением процентных денежных займов.

Основной источник доходов – это сдача в аренду офисов – 2 495 тыс.руб., на втором месте доход от продажи парковочных мест – 618 тыс.руб. и на третьем – проценты по займам – 113 тыс.руб.

Следует отметить, что 2025 год стал годом некоторой стабилизации фондового рынка, который, в связи с незначительными объемами вложений в него, дал 1,0% доходов, по сравнению с 0,94% в 2024 году.

Остальные источники формирования валовой прибыли за отчетный год существенно не изменились.

Отдельно рассмотрим представленные в таблице 2 управленческие расходы, которые на протяжении ряда последних лет оставались примерно на одном уровне, а в 2025 году выросли до 4 029 тыс.руб., что на 1 175 тыс.руб. больше по сравнению с 2025 годом.

В основном рост расходов произошел за счет:

- роста амортизации в связи с изменением нормативов амортизационных отчислений;
- затрат на ведение учета;
- затрат на содержание офисов (рост тарифов ЖКХ и управляющих компаний);

- налога на имущество (недвижимость);
- консультационные услуги по делам дочерних компаний;
- материальные и расходы на арендованный автомобиль.

При этом затраты на ФОТ и отчисление на него остались почти без изменений в 2025 г.

Таблица 3. Объемы и структура основных статей управленческих расходов

ОАО «Обь-Инвест» в 2024- 2025 г.

	2024 г.		2025 г.	
	тыс. руб.	% к общему объему	тыс. руб.	% к общему объему
Управленческие расходы	2 854	100	4 029	100
в том числе:				
<i>Амортизация основных средств</i>	517.81	19,4	668.23	16.6%
<i>Аудиторские услуги</i>	50.00	1,9	60.00	1.5%
<i>Ведение учета</i>	240.00	9,0	330.00	8.2%
<i>Начисления на фонд заработной платы</i>	168.00	8,2	158.68	3.9%
<i>Интернет</i>	0.23	1,3	33.01	0.8%
<i>Информационные услуги</i>	56.11	2,0	56.78	1.4%
<i>Обслуживание собственных акций</i>	106.90	3,1	97.30	2.4%
<i>Оплата труда</i>	555.32	27,4	528.46	13.1%
<i>Расходы на содержание офиса</i>	550.22	18,7	776.29	19.3%
<i>Собрание акционеров</i>	51.71	1,6	56.71	1.4%
<i>Юридическое обслуживание</i>	38.91	1,5	41.54	1.0%
<i>Консультационные услуги</i>	0.00		333.54	8.3%
<i>Налог на имущество</i>	513.87	5,6	674.77	16.7%
<i>Материальные расходы</i>	4.42	0,3	213.56	5.3%

В целом, в 2025 году с учетом всех доходов и расходов (в том числе, управленческих и прочих) был получен убыток в размере 1 270 тыс. руб., в результате чего стоимость активов Общества уменьшилась на 871 тыс. руб. и составила 67 861 тыс. руб.

В 2025 году в структуре активов Общества (см. таблицу 4) произошли существенные изменения. В первую очередь они коснулись финансовых вложений, отраженных во внеоборотных и оборотных активах. Так векселя и проценты по ним на сумму 21 792 тыс.руб., срок погашений которых истек, а право требования – нет, были переведены и из оборотных активов во внеоборотные. Кроме того, в оборотные активы добавились к концу года два займа на сумму 900 тыс.руб.

Уменьшение раздела Основные средства связано с продажей трех парковочных мест на сумму 4 600 тыс.руб.

Таблица 4. Активы ОАО «Обь-Инвест» в 2023-2025 годах

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
I. Внеоборотные активы				
Основные средства	1150	8 532	12 249	10 873
в том числе:				
Основные средства, пригодные к использованию		8 532	12 249	10 873
Инвестиционная недвижимость	1160	2 635	2 870	-
Финансовые вложения	1170	44 855	21 591	21 604
в том числе:				
Паи		19 179	19 179	19 179
Акции		2 412	2 412	2 425
Долговые ценные бумаги		21 792	-	-
Предоставленные займы		1 471	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	2 194	1 781	-
Итого по разделу I	1100	58 216	38 491	32 477
II. Оборотные активы				
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	870	-
в том числе:				
НДС по приобретенным ОС		-	870	-
Дебиторская задолженность	1230	6 960	7 259	2 336
в том числе:				
Расчеты с покупателями и заказчиками		92	408	406
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		6 180	6 181	33
Расчеты по налогам и сборам		-	45	-
Сальдо по ЕНС		14	-	-
Расчеты с подотчетными лицами		300	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		374	625	1 897
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	923	22 097	30 346
в том числе:				
Акции		-	305	36
Вексели		-	21 781	-
Долговые ценные бумаги		23	11	310
Предоставленные займы		900	-	30 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 762	15	124
в том числе:				
Расчетные счета		1 762	15	124
Итого по разделу II	1200	9 645	30 241	32 806
БАЛАНС	1600	67 861	68 732	65 283

Таблица 5. Пассивы ОАО «Обь-Инвест» в 2023-2025 годах

Наименование показателя	<i>Код</i>	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
ПАССИВ				
III. Капитал				
Уставный капитал	<i>1310</i>	2 048	2 048	2 048
Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	<i>1350</i>	27 183	27 183	27 183
Резервный капитал	<i>1360</i>	293	293	293
в том числе:				
Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		293	293	293
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	<i>1370</i>	37 328	38 597	35 456
Итого по разделу III	<i>1300</i>	66 852	68 121	64 980
IV. Долгосрочные обязательства				
Итого по разделу IV	<i>1400</i>	-	-	-
V. Краткосрочные обязательства				
Кредиторская задолженность	<i>1520</i>	962	572	245
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		74	175	59
Расчеты с покупателями и заказчиками		173	-	-
Расчеты по налогам и сборам		151	375	186
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		550	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		14	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда		-	22	-
Оценочные обязательства	<i>1540</i>	47	39	58
Итого по разделу V	<i>1500</i>	1 009	611	303
БАЛАНС	<i>1700</i>	67 861	68 732	65 283

Структура пассивов (см. таблицу 5) в отчетном году и на протяжении многих лет остается практически неизменной. Основную их долю (99,5%) составляют капитал (уставный, добавочный и резервный) и нераспределенная прибыль. Уменьшение нераспределенной прибыли в отчетном году связано с получением Обществом убытка в размере 1 762 тыс.руб.

Изменения в разделе V Пассива связаны в основном с введением в 2025 г. новой формы Федеральных стандартов бухгалтерского учета.

Уставный капитал, определенный учредительными документами, составляет на 31.12.2024 г. 2 047 588 рублей и состоит из акций обыкновенных именных бездокументарных в количестве 20 475 880 штук номинальной стоимостью 10 копеек каждая. В 2024 г. Общество не производило приобретение собственных акций.

У Общества нет просроченных обязательств, величина кредиторской задолженности стабильна и незначительна.

Вывод:

2025 год для России оказался наиболее сложным в политическом и экономическом отношении за всю ее новейшую историю. Напряженность вокруг Украины и в отношениях с Западом, беспрецедентные экономические санкции, резкое падение экспортной валютной выручки – все это не могло не сказаться на состоянии фондового рынка России, выразившимся в обвальном падении фондовых индексов и возрастании рисков..

Положение Общества ухудшилось в 2025 году - дебиторская задолженность остается излишне высокой, объем активов, приносящих доход, существенно сократился в связи с новацией векселей, хотя финансовое состояние Общества остается устойчивым, в связи с незначительным объемом кредиторской задолженности.

Ревизор ОАО «Обь-Инвест» _____ Куликова Н.В.