

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год по ООО «ИнвестСтрой»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

1.1. Реквизиты:

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой»
Краткое наименование	ООО «ИнвестСтрой»
ИНН	7734667658
Вид(ы) деятельности	Виды деятельности: - Строительство жилых и нежилых зданий - Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки - Исследование конъюнктуры рынка - Исследование конъюнктуры рынка и изучение общественного мнения - Деятельность в области архитектуры - Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления - Деятельность в области права и бухгалтерского учета - Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе - Предоставление консультационных услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе - Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе - Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе - Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе - Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе - Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе - Покупка и продажа земельных участков - Покупка и продажа собственного недвижимого имущества - и другие виды деятельности.
ОКПО	37219905
Юридический адрес	143500, Московская обл, Истринский р-н, Истра г, Охотничий проезд, дом № 3, помещение 14
Фактический адрес	143500, Московская обл, Истринский р-н, Истра г, Охотничий проезд, дом № 3, помещение 14

1.2. Бенефициары и учредители Общества – физические лица.

Ф.И.О.	Гражданство	Доля в УК	Информация об оплате доли
Сташков Алексей Владимирович	РФ	100% - 10 000,00	Оплачено 100%

1.3. Информация об органах управления Общества

Органы управления	Наименование	Состав	Компетенция
Единоличный исполнительный орган	Генеральный директор	Комаров Олег Валентинович	В соответствии с Уставом

1.4. Численность за 2025 год составила – 1 человек, численность за 2024 год составила – 1 человек

1.5. Обособленных подразделений Общество не имеет.

1.6. Совместная деятельность не осуществлялась.

1.7. Общество не является энергоемким, энергия потребляется в офисе.

1.8. Общество в 2025 году применяло упрощенную систему налогообложения (доходы).
В 2026 Общество будет применять основную систему налогообложения.

1.9. Совместная деятельность не осуществлялась.

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

2.1. Отчетность составлена в соответствии с РСБУ – Российскими стандартами бухгалтерского учета. Это ныне действующие ФСБУ и ПБУ. Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена на основе исторической и первоначальной стоимости.

2.2. Общество по признакам относится к предприятию малого бизнеса, в связи с этим Общество:

- не формирует резервы предстоящих расходов на выплату отпускных и годовых премий, гарантийный ремонт и обслуживание (ПБУ 8/2010);
- ведет учет расходов по договорам строительного подряда без применения специальных корректировок, ориентируясь на требования ПБУ 9/99 и ПБУ 10/99 (ПБУ 2/2008);
- не отражает постоянные и временные разницы и не формирует постоянные и отложенные налоговые активы и обязательства при исчислении налога на прибыль (ПБУ 18/02);

- не раскрывает информацию по прекращаемой деятельности в годовой бухгалтерской (ПБУ 16/02);
- не раскрывает при формировании бухгалтерской отчетности информацию о влиянии и/или контроле со стороны иных физических и юридических лиц (ПБУ 11/2008);
- ведет учет МПЗ по цене поставщика, а иные затраты, связанные с приобретением запасов, списывает в расходы по обычным видам деятельности (ФСБУ 5/2019);
- не проверяет объекты основных средств, НМА и капвложений на обесценение (п. 3 ФСБУ 6/2020, п. 3 ФСБУ 14/2022, п. 4 ФСБУ 26/2020);
- не пересчитывает стоимость основных средств, когда меняются оценочные обязательства (ФСБУ 6/2020);
- не пересчитывает сумму затрат на капитальные вложения при длительной отсрочке или рассрочке (ФСБУ 26/2020);
- признает арендные платежи текущими расходами арендатора, без формирования в учете права пользования активом и обязательств по аренде (ФСБУ 25/2018).

2.3. На счете 26 «Общехозяйственные расходы» обобщается информация о расходах для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом. В частности, на этом счете могут быть отражены следующие расходы:

- ☐ административно-управленческие;
- ☐ содержание общехозяйственного персонала;
- ☐ амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- ☐ арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- ☐ оплата информационных, аудиторских, консультационных и т.п. услуг;
- ☐ другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

При осуществлении деятельности, не связанной с производственным процессом счет 26 «Общехозяйственные расходы» используется для обобщения информации о расходах на ведение этой деятельности.

2.4. Единицей учета финансовых вложений являются:

- ☐ отдельная ценная бумага;
- ☐ заем выданный;
- ☐ каждый случай участия в капитале организации или простом товариществе, не оформленный ценной бумагой;
- ☐ каждое право требование (приобретенная дебиторская задолженность);
- ☐ иные аналогичные объекты.

2.5. Актив принимается организацией к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- объект имеет материально-вещественную форму;
- объект предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- объект предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

- объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Учет таких активов ведется в порядке, аналогичном порядку учета запасов в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н (п. 8 ФСБУ 5/2019, Письмо Минфина России от 28.01.2022 N 07-01-09/5961).

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. В случае наличия у одного объекта нескольких частей, имеющих разный срок полезного использования, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Организация учитывает завершенные капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания с периодичностью свыше 12 месяцев как самостоятельные объекты основных средств, если они удовлетворяют критерию по стоимости основных средств. В ином случае данные капитальные вложения увеличивают первоначальную стоимость объекта основных средств, в отношении которых эти работы проводятся.

2.6. В соответствии с п. 36 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», при отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости каждой единицы.

Общество устанавливает единицей запаса номенклатурный номер (п. 6 ФСБУ 5/2019).

С целью обеспечения контроля наличия и движения запасов, переданных в эксплуатацию, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами, учет ведется с использованием забалансовых счетов.

Организация не проверяет запасы на обесценение и не создает резерв под обесценение запасов, и отражает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости (Основание: п. 32 ФСБУ 5/2019, абз. 4 п. 14 ФСБУ 5/2019).

2.7. Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала предприятия, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Не признается расходами Общества выбытие активов:

- ☐ в связи с приобретением (созданием) внеоборотных активов (основных средств, незавершенного строительства, нематериальных активов и т.п.);
- ☐ вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций, приобретение акций акционерных обществ и иных ценных бумаг не с целью перепродажи (продажи);
- ☐ по договорам комиссии, агентским и иным аналогичным договорам в пользу комитента, принципала и т.п.;
- ☐ в порядке предварительной оплаты материально - производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг;
- ☐ в виде авансов, задатка в счет оплаты материально - производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг;
- ☐ в погашение кредита, займа, полученных организацией.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются Обществом к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

2.8. Доходы по обычным видам деятельности (выручка) признаются при одновременном соблюдении следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;

- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Предоставление на постоянной основе имущества в аренду (субаренду) и оказание услуг юридическим и физическим лицам на рынке недвижимости, относится к обычным видам деятельности с отражением доходов и расходов на счете 90 «Продажи».

Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов;

- сумма расхода может быть определена;

- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод Общества.

Если в отношении любых расходов, осуществленных Обществом, не использовано хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете Общества признается дебиторская задолженность.

Общество, являясь субъектом малого предпринимательства, не использует свое право на применение кассового метода признания доходов и расходов и признает доходы и расходы методом начисления, руководствуясь допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Активы и обязательства подразделяются в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

2.9. Создание резерва по сомнительным долгам производится, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

В случае если у Общества на счетах бухгалтерского учета числится просроченная задолженность, по которой в обозримом будущем поступление денежных средств или их эквивалентов в погашение (исполнение) данной задолженности не ожидается, она признается сомнительной. Под обозримым будущим понимается период не менее трех лет.

Величина резерва является оценочным значением (в соответствии с п.3 ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений») и определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

При наличии у Общества перед контрагентом встречной задолженности (кредиторской задолженности) сомнительным долгом признается соответствующая задолженность перед Контрагентом в той части, которая превышает указанную кредиторскую задолженность Общества перед этим контрагентом.

Общество применяет следующий способ расчета резерва по сомнительным долгам:

по формуле 100% - процент оценки вероятности погашения долга – по сомнительным долгам и займам с истекшим сроком погашения;

не более 25% - по остальным.

Резерв по сомнительным долгам создается 1 раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Дебиторская задолженность также включается в резерв, если компания располагает сведениями о том, что взыскать ее нереально. Но при этом нет

документальных оснований списать такой долг.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва, он в какой-либо части не использован, то неизрасходованные суммы при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года должны быть присоединены к финансовым результатам. При этом если дебиторская задолженность продолжает оставаться сомнительной, следует вновь создать резерв по сомнительным долгам (п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (Приказ Минфина РФ № 34н от 29.07.98).

В соответствии с п. 37 и 38 ПБУ «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утв. Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 г. № 126н, Общество формирует резерв под обесценение финансовых вложений в отношении не погашенных в срок займов выданных.

Формой резервирования обесценения финансовых вложений в отношении дебиторской задолженности по предоставленному займу является резерв сомнительных долгов, согласно разъяснениям Минфина РФ (приложение к письму от 22.01.2016 г. № 07-04-09/2355).

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже 1 раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года, при наличии признаков обесценения.

Изменением оценочного значения признается корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в организации, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки п.2 ПБУ 21/2008.

Учет ведется на счете 63 "Резервы по сомнительным долгам", начисления отражаются на 91 счете.

Суммы дебиторской задолженности в бухгалтерском балансе отражаются за вычетом сумм резерва по сомнительным долгам.

2.9. Общество не создает и не формирует резервный и добавочный капитал.

3. СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ

3.1. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте – отсутствуют.

3.2. Нематериальные активы в организации – отсутствуют.

3.3. Расходы на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы – не производились.

3.4. На балансе Общества числятся земельные участки под кадастровыми номерами 50:21:0060310:247, 50:21:0060310:248, 50:21:0060310:249, 50:21:0060310:251, находящиеся по адресу: Московская обл., Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, д. Коробово.

На данных земельных участках планировалось жилищное строительство объектов.

По строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса отражено следующее:

1. Основные средства

1.1. Наличие и движение основных средств

						тыс. руб.
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода

					Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2025г.	264 184	-	-	-	-	-	-	-	264 184	-
	5210	за 2024г.	264 184	-	-	-	-	-	-	-	264 184	-
в том числе: Земельные участки	5201	за 2025г.	264 184	-	-	-	-	-	-	-	264 184	-
	5211	за 2024г.	264 184	-	-	-	-	-	-	-	264 184	-

3.5. По строке 1240 «Финансовые и другие оборотные активы» Бухгалтерского баланса отражены авансы, выданные поставщикам в сумме 17 тыс. руб.

3.6. По строке 1410 «Долгосрочные заемные средства», Бухгалтерского баланса отражена задолженность в сумме 858 326 тыс. руб., из них:

- 503 188 тыс. руб. основной долг по займам полученным;
- 355 138 тыс. руб. начисленные проценты по займам полученным.

3.7. По строке 1520 «Краткосрочная кредиторская задолженность», Бухгалтерского баланса отражена задолженность в сумме 232 859 тыс. руб., из них:

- 736 тыс. руб. налог на землю;
- 22 тыс. руб. страховые взносы;
- 2 100 тыс. руб. уступка права требования;
- 230 000 тыс. руб. задолженность по договору аренды земельных участков.

3.8. По строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены расходы в сумме 310 702 тыс. руб., из них:

- 2 тыс.руб. госпошлина;
- 2 944 тыс.руб. налог на землю;
- 51 тыс.руб. услуги банка;
- 307 705 тыс.руб. затраты по инвест.проекту по приказу.

3.12. Риски финансовые (кредитные), правовые, региональные.

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации. Основные страновые риски связаны с макроэкономической

нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран.

Правовые риски связаны с несовершенством правовой системы, в частности, противоречивостью законодательства, отсутствием правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Общества. Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Общество подвержено кредитному риску, то есть риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом.

Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки.

Генеральный директор ООО «ИнвестСтрой»
02.02.2026 г.

Комаров О.В.