

# Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестСтрой"

ИНН 7802696804 КПП 780201001 ОГРН 1197847205489 от 14.10.2019 ОКПО 41165078  
194017, Санкт-Петербург, ул. Калязинская, д.7, литер Е, пом.5-Н, комн. 26, тел.(812) 380-00-99, доб.270  
Р/сч 40702810432410003336 в ФИЛИАЛЕ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"  
к/сч. 30101810600000000786 БИК 044030786

## ПОЯСНЕНИЯ

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

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО "ИнвестСтрой" подготовлена в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО "ИнвестСтрой" состоит из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### 1. Общие сведения

Организация зарегистрирована 14.10.2019.

Начало хозяйственной деятельности – ноябрь 2019 года

ОГРН 1197847205489

ИНН 7802696804 КПП 780201001.

Юридический адрес: 194017, Город Санкт-Петербург, ул. Калязинская, дом 7, литер Е, помещение 5-Н, комната 26.

Фактический адрес нахождения: 194017, Город Санкт-Петербург, ул. Калязинская, дом 7, литер Е, помещение 5-Н, комната 26

Основной вид деятельности организации: Строительство жилых и нежилых зданий

ОКВЭД - 41.20.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период – 8 чел.

#### 1. Основные положения учетной политики

Учетная политика ООО "ИНВЕСТСТРОЙ" утверждена приказом генерального директора.

Бухгалтерский учет в 2025 году ведется с применением Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденными Приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 года № 94н.

#### 2. Бухгалтерский учет в 2025 году ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы 1С: «Предприятие»

Отражение фактов хозяйственной жизни производится с использованием принципа временной определенности, который подразумевает, что факты хозяйственной жизни относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

3. Организация учитывает в составе основных средств активы, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев стоимостью свыше 100 000 рублей. Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех групп основных средств. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина РФ от 25 августа 2021 года N 07-01-09/68312)

4. В связи с отнесением организации к субъектам малого предпринимательства, организация не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н. (Основание: п. 3 ПБУ 8/2010);

Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

(Основание: п. 2 ПБУ 18/02);

Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н.

# Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестСтрой"

ИНН 7802696804 КПП 780201001 ОГРН 1197847205489 от 14.10.2019 ОКПО 41165078  
194017, Санкт-Петербург, ул. Калязинская, д.7, литер Е, пом.5-Н, комн. 26, тел.(812) 380-00-99, доб.270  
Р/сч 40702810432410003336 в ФИЛИАЛЕ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"  
к/сч. 30101810600000000786 БИК 044030786

(Основание: п. 3 ПБУ 11/2008);

Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н.

(Основание: п. 2 ПБУ 12/2010);

Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н.

(Основание: п. 3.1 ПБУ 16/02).

Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н

Капитальные вложения в основные средства оцениваются в упрощенном порядке:

без включения процентов, связанных с капвложениями;

без учета скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых поставщиком;

без учета дисконтирования в случае длительной отсрочки (рассрочки) платежа. Затраты, не включенные в сумму капвложений в ОС, признаются расходами периода, в котором они понесены.

При осуществлении капитальных вложений в ОС организация определяет фактические затраты (в части оплаты неденежными средствами) в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг, вне зависимости от возможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых активов, работ, услуг. (Основание: п. 13 ФСБУ 26/2020).

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 (сто тысяч) 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. Для обеспечения контроля за сохранностью указанных активов они принимаются на забалансовый учет. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020)

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится. (Основание: пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020)

Организация не проверяет ОС на обесценение. (Основание: п. 3 ФСБУ 6/2020)

5. Организация применяет упрощенные способы ведения учета капитальных вложений, предусмотренные п. 4 ФСБУ 26, и упрощенные способы ведения учета основных средств, предусмотренные п. 3 ФСБУ

6. Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6 отражаются в соответствии с п. 49 ФСБУ 6.

Организация не будет проверять нематериальные активы на обесценение в порядке, определенном МСФО (п. 22 ПБУ 14/07). Срок полезного использования нематериальных активов определяется исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом (п. 26 ПБУ 14/07).

Переоценка нематериальных активов не производится (п. 17 ПБУ 14/07).

Стоимость нематериальных активов погашается путем накопления сумм амортизационных отчислений на отдельном счете. Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится линейным способом (п. 28 ПБУ 14/2007).

7. Запасы. Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 "Запасы". Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости, без создания резерва под обесценение запасов.

Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов соответствует оценке последних по времени поступивших запасов (способ ФИФО).

8. Учет аренды.

Не признаются права пользования активом и обязательства по аренде по договорам аренды без перехода права собственности и без сдачи в субаренду (пункты 11 и 12 ФСБУ 25/2018). Арендные платежи учитываются ежемесячно в составе текущих затрат согласно условиями договоров аренды. (ФСБУ 25/2018).

9. Доходы и расходы.

# Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестСтрой"

ИНН 7802696804 КПП 780201001 ОГРН 1197847205489 от 14.10.2019 ОКПО 41165078  
194017, Санкт-Петербург, ул. Калязинская, д.7, литер Е, пом.5-Н, комн. 26, тел.(812) 380-00-99, доб.270  
Р/сч 40702810432410003336 в ФИЛИАЛЕ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"  
к/сч. 30101810600000000786 БИК 044030786

Учет доходов и расходов ведется методом начисления. Расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99). Расходы будущих периодов списываются равномерно.

10. Бухгалтерская отчетность формируется в упрощенной форме по утвержденным формам Минфина РФ.

11. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности ООО "ИнвестСтрой" в 2025 году.

11.1. В течение 2025 года основным видом деятельности организации являлась оптовая торговля строительных товаров, которые поставлялись на строительную площадку во Всеволожском районе (Ленобласть, г. Сертолово, ЖК «Новая История» или ЖК «Золотые Купола»). Поставки строительных материалов осуществлялись как в адрес непосредственно Застройщика (ООО "ТАЙМС-С (Специализированный Застройщик)", так и его подрядчиков (ООО "ОблСтрой", ООО "ОСНОВА СТК" и ООО "ОСК"). Поставки осуществлялись для строительства 7-й, 8-й и 9-х очередей. Всего за 2025 год выручка от реализации товаров в адрес указанных покупателей составила 436.771 тыс.руб. с НДС (20%) или 96%. Всего за 2025 год выручка от реализации товаров составила 455.496 тыс.руб. с НДС (20%) или 100%. За 2024 года выручка по ЖК "Новая История" составила – 593.404 тыс.руб. (77%), всего - 769.189 тыс.руб. с НДС.

Прочие доходы (проценты к получению прочие доходы) за 2025 год – 23.982 тыс.руб. За 2024 год – 19.829 тыс.руб. Учитывая, что оплата от Застройщика и Подрядчиков производилась за счет проектного финансирования по 214-ФЗ (за счет средств дольщиков), то наценка на товары была минимальная и определялась, в конечном итоге, бюджетом на строительство и ПАО "Сбербанк", осуществляющим проектное финансирование.

11.2. Товары учитывались в бухгалтерском учете по покупной стоимости и списывались в продажу методом ФИФО. Все текущие затраты, связанные с выполнением работ (оказанием услуг) учитываются на счете 44 "Расходы на продажу", которые ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи" в полной сумме. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 44) Затраты на аренду учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды (Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018).

11.3. Текущие затраты за 2025 год представлены в Таблице 1.

Таблица 1, тыс.руб.

Наименование затрат	2025 год
Амортизация	1 169 139,64
Арендная плата офиса	1 584 000,00
Доставка	6 450 867,54
Информационные и консультационные услуги	112 414,26
Материальные расходы	104 822,10
Налоги и сборы с ФОТ	1 892 428,72
Оплата труда	9 185 153,13
Прочие расходы	310 338,24
Расходы по обслуживанию автомобиля	47 925,00
Списание материалов	32 425,00
Услуги связи и интернета	193 852,80
Юридическое обслуживание	720 000,00
<b>Итого</b>	<b>21 803 366,43</b>

## Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестСтрой"

ИНН 7802696804 КПП 780201001 ОГРН 1197847205489 от 14.10.2019 ОКПО 41165078  
 194017, Санкт-Петербург, ул. Калязинская, д.7, литер Е, пом.5-Н, комн. 26, тел.(812) 380-00-99, доб.270  
 Р/сч 40702810432410003336 в ФИЛИАЛЕ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"  
 к/сч. 30101810600000000786 БИК 044030786

11.4. На балансе ООО "ИнвестСтрой" имеется легковой автомобиль, который используется в управленческих целях. В составе материалов за 2025 год учитывались канцелярские товары, оргтехника и компьютерные комплектующие. В 2025 году затраты на их приобретение составили– 328 тыс.руб. Затраты на их приобретение учтены в текущих затратах.

В составе расходов на обычные виды деятельности основными статьями за 2025 год были: аренда, заработная плата и страховые взносы, расходы на плату за услуги доступа к сети Интернет, Доступ к сервису "Яндекс 360 для бизнеса".

11.5. Анализ дебиторской и кредиторской задолженностей за 2024 – 2025 годы представлены в Таблице 2.

Таблица 2, тыс.руб.

		Остаток на начало периода	Поступило за период	Погашено	Остаток на конец периода
<b>Дебиторская задолженность, всего, в том числе,</b>	<b>2024 год</b>	<b>49 508,00</b>	<b>1 510 657,00</b>	<b>1 443 798,00</b>	<b>116 367,00</b>
	<b>2025 год</b>	<b>116 367,00</b>	<b>897 357,00</b>	<b>942 273,00</b>	<b>71 451,00</b>
покупатели и заказчики	2024 год	35 135,00	770 035,00	774 397,00	30 773,00
	2025 год	30 773,00	455 684,00	484 424,00	2 033,00
поставщики и подрядчики	2024 год	1 733,00	498 282,00	446 981,00	53 034,00
	2025 год	53 034,00	238 452,00	277 364,00	14 122,00
прочие дебиторы	2024 год	12 640,00	242 340,00	222 420,00	32 560,00
	2025 год	32 560,00	203 221,00	180 485,00	55 296,00
<b>Кредиторская задолженность, всего, в том числе,</b>	<b>2024 год</b>	<b>19 052,00</b>	<b>1 270 825,00</b>	<b>1 321 480,00</b>	<b>69 707,00</b>
	<b>2025 год</b>	<b>69 707,00</b>	<b>969 686,00</b>	<b>932 973,00</b>	<b>32 994,00</b>
покупатели и заказчики	2024 год	642,00	326 489,00	377 084,00	51 237,00
	2025 год	51 237,00	346 391,00	319 895,00	24 741,00
поставщики и подрядчики	2024 год	12 809,00	720 686,00	717 445,00	9 568,00
	2025 год	9 568,00	442 826,00	434 506,00	1 248,00
прочие кредиторы	2024 год	2 580,00	2 936,00	356,00	
	2025 год				
налоги и сборы	2024 год	3 021,00	220 714,00	226 595,00	8 902,00
	2025 год	8 902,00	180 469,00	178 572,00	7 005,00

## Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестСтрой"

ИНН 7802696804 КПП 780201001 ОГРН 1197847205489 от 14.10.2019 ОКПО 41165078  
194017, Санкт-Петербург, ул. Калязинская, д.7, литер Е, пом.5-Н, комн. 26, тел.(812) 380-00-99, доб.270  
Р/сч 40702810432410003336 в ФИЛИАЛЕ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"  
к/сч. 30101810600000000786 БИК 044030786

11.6. По итогам 2025 года организацией была получена прибыль в сумме 2.148 тыс.руб., за 2024 год - 6.508 тыс.руб. По состоянию на 31 декабря 2025 года размер чистой прибыли составил 23.780 тыс.руб.

Генеральный директор



Даниленко А.В.