ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «П-ИНВЕСТ» за 2025 год

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица: *Общество с ограниченной ответственностью «П-ИНВЕСТ»*

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: ***ООО «П-ИНВЕСТ»***

Адрес (место нахождения) юридического лица: 192148, Город Санкт-Петербург, пр. Большой Смоленский, д. 11, лит. А, помещ. 1-Н ком. 26

Почтовый адрес: 192148, Город Санкт-Петербург, пр-кт Большой Смоленский, д. 11, литера А, помещ. 1-Н ком. 26

Сведения об образовании юридического лица: Дата государственной регистрации общества и регистрационный номер: 22.03.2023г., ОГРН 1237800033657.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): ***7811786236***

Код причины постановки на учет (КПП): ***781101001***

Уставный капитал

Уставный капитал ООО «П-ИНВЕСТ» (далее – Общество) состоит из долей. По состоянию на 31.12.2023 г., 31.12.2024 г. и на 31.12.2025 г. уставный капитал равен 10 000 (десять тысяч) руб. и полностью оплачен.

Участниками Общества на 31.12.2025 года являются: ЗПИФ комбинированный Дюма под управлением Д.У ООО «БАЛТИНВЕСТ УК» (65%), ООО «Ставни» (35%).

Основным видом деятельности Общества является Покупка и продажа собственного недвижимого имущества– ОКВЭД 68.10. ООО «П-ИНВЕСТ» ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Среднесписочная численность работников ООО «П-ИНВЕСТ» за 2023, 2024, 2025гг. составила 1 человек.

Органы управления ООО «П-ИНВЕСТ»:

Согласно Устава Общества органами управления являются:

- Общее собрание участников;
- Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор

Левков Илья Арнольдович избран Генеральным директором сроком на пять лет решением единственного участника Общества. К компетенции исполнительного органа относятся все вопросы руководства текущей деятельностью общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров. Единоличный исполнительный орган организует выполнение решений общего собрания участников.

2. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

2.1 Основа представления информации в отчетности

Настоящая бухгалтерская отчетность ООО «П-ИНВЕСТ» составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 03.12.2011 №402-ФЗ и в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

При формировании отчетности предприятие не допускало отступлений от правил бухгалтерского учета и отчетности.

При подготовке бухгалтерской отчетности отсутствует значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

Отчетность составлена, исходя из допущения, что предприятие не планирует останавливать свою деятельность.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества.

В целях применения ПБУ 22/2010 существенной считается ошибка, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период составляет сумму по определенной статье отчетности, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 10%. Корректировки данных предшествующего отчетного периода не отражались.

2.2 Учетная политика

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

Учетная политика Общества разработана во исполнение требований Федерального закона от 6 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Налогового кодекса РФ в целях соблюдения обществом единой политики (методики) отражения в учете и отчетности фактов хозяйственной жизни, оценки имущества и обязательств.

Ответственным за организацию бухгалтерского и налогового учетов является Руководитель общества. Бухгалтерский учет осуществляется Руководителем общества.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции Общества.

Инвентаризации подлежат все имущество общества независимо от его местонахождения и все виды финансовых обязательств. Персональный состав рабочих инвентаризационных комиссий утверждает руководитель общества.

Основные средства

Ведение бухгалтерского учета основных средств (ОС) осуществляется Обществом в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденные приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

Учет основных средств и доходных вложений в материальные ценности ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ФСБУ 6/2020 на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Основные средства оцениваются по первоначальной стоимости.

Учет расходов

Расходы по обычным видам деятельности (помимо непосредственно затрат на приобретение капитальных вложений) до момента приведения объектов капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых они пригодны к использованию в запланированных целях учитываются в составе вложений во внеоборотные активы. Управленческие расходы включаются в сумму фактических затрат при признании капитальных вложений, так как они непосредственно связаны с приобретением, созданием, улучшением основных средств до момента приведения объекта капитальных вложений в

состояние и местоположение, в которых они пригодны к использованию в запланированных целях, учитываются в составе вложений во внеоборотные активы.

Учет кредитов и займов

Общество учитывает кредиты и займы в соответствии с ПБУ15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденного приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н.

Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов по кредитам и займам признается прочими расходами общества или формирует инвестиционный актив.

В бухгалтерском балансе заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате) показываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. В составе краткосрочных заемных обязательств отражаются также заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате), ранее квалифицированные как долгосрочные, в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Остальные заемные обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности в составе долгосрочных.

3. Раскрытие информации по существенным показателям

Основные средства

В 2024 году были приобретены 3 земельных участка, которые в 2025 году разделены на 10 участков с целью изменения ВРИ. Земельные участки, в отношении которых не принято решение об использовании (не эксплуатируются, не строятся), до момента определения их целевого назначения учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы, так как критерии основных средств (использование в деятельности) временно не выполняются.

Информация о движении капитальных вложений в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) отражена в Таблице.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	677 108	-	601 543	-	(379 505)	-	899 146	-
	За 2024 г.	-	-	1 056 233	-	-	-	677 108	-
в том числе:									
	За 2025 г.	294 808	-	55 527	-	-	-	350 335	-
	За 2024 г.	-	-	294 808	-	-	-	294 808	-
Земельный участок 94630	За 2025 г.	165 264	-	-	-	(165 264)	-	-	-
	За	-	-	165 264	-	-	-	165 264	-

		2024 г.								
	Земельный участок 100000	За 2025 г.	176 387	-	-	-	(176 387)	-	-	-
		За 2024 г.	-	-	176 387	-	-	-	176 387	-
	Земельный участок 15742	за 2025 г.	37 853	-	-	-	(37 853)	-	-	-
		за 2024 г.	-	-	37 853	-	-	-	7 853	-
	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК площ. 2552 м2 78:36:0013206:1464	за 2025 г.	-	-	504	-	-	-	4 504	-
		за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК площ. 109158 м2 78:36:0013206:1462	за 2025 г.	-	-	192 577	-	-	-	192 577	-
		За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК площ. 2456 м2 78:36:0013206:1463	За 2025 г.	-	-	5 826	-	-	-	5 826	-
		За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК площ. 19692 м2 78:36:0013206:1465	За 2025 г.	-	-	34 986	-	-	-	34 986	-
		За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК площ. 951 м2	За 2025 г.	-	-	1 683	-	-	-	1 683	-
		За	-	-	-	-	-	-	-	-

	78:36:0013206:1466	2024 г.								
	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК площ. 37052 м2 78:36:0013206:1467	За 2025 г.	-	-	64 731	-	-	-	64 731	-
		За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК площ. 424 м2 78:36:0013206:1468	За 2025 г.	-	-	762	-	-	-	762	-
		За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК площ. 695 м2 78:36:0013206:1469	За 2025 г.	-	-	1 236	-	-	-	1 236	-
		За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК площ. 36676 м2 78:36:0013206:1470	За 2025 г.	-	-	22	-	-	-	22	-
		За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК площ. 36676 м2 78:36:0013206:1470	За 2025 г.	-	-	72 127	-	-	-	72 127	-
		За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК площ. 716 м2 78:36:0013206:1471	За 2025 г.	-	-	1 272	-	-	-	1 272	-
		За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	% по полученным займам Каменка	За 2025 г.	-	-	161 598	-	-	-	161 598	-
		За	-	-	-	-	-	-	-	-

		2024 г.								
	Другие виды основных средств	За 2025 г.	2 795	-	4 693	-	-	-	7 489	-
		За 2024 г.	-	-	2 795	-	-	-	2 795	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего		За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
		За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего		За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
		За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Дебиторская задолженность

В соответствии с рекомендациями Минфина России информация об авансах, полученных от покупателей в счет предстоящих поставок товаров, а также об авансах, выданных поставщикам в счет предстоящих поставок, отражена в бухгалтерском балансе в оценке за минусом НДС.

На конец 2025 года у Общества отсутствует просроченная/сомнительная к взысканию дебиторская задолженность.

Информация о движении дебиторской задолженности раскрыта в таблице.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г	16 894	-	(3 195)	-	(848)	-	-	-	12 852	-
	За 2024 г	592	-	16 348	-	(46)	-	-	-	16 894	-
в том											

	числе:												
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г	563	-	327	-	(552)	-	-	-	338	-
		За 2024 г	592	-	17	-	(46)	-	-	-	563	-
	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г	12 746	-	-	-	(286)	-	-	-	12 460	-
		За 2024 г	-	-	12 746	-	-	-	-	-	12 746	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г	9	-	11	-	(9)	-	-	-	11	-
		За 2024 г	-	-	9	-	-	-	-	-	9	-
	Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г	3 576	-	(3 576)	-	-	-	-	-	-	-
		За 2024 г	-	-	3 576	-	-	-	-	-	3 576	-
	Расчеты по ЕНС	За 2025 г	-	-	43	-	-	-	-	-	43	-
		За 2024 г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого		За 2025 г	16 894	-	(3 195)	-	(848)	-	-	X	12 852	-
		За 2024 г	592	-	16 348	-	(46)	-	-	X	16 894	-

Заемные средства

По состоянию на 31.12.2025 г. у Общества имеются заемные обязательства.

- ООО «ИНВЕСТ-ПРОЕКТ», договор займа. Крайний срок погашения 15.11.2028 г. согласно графику погашения. Обеспечение обязательств не предусмотрено.

- ООО «БАЛТИНВЕСТ УК Д.У. ЗПИФ комбинированным Дюма», договоры займа. Крайний срок погашения 26.12.2027 г. Обеспечение обязательств не предусмотрено.

- ООО «БАЛТИНВЕСТ УК Д.У. ЗПИФ комбинированным Дюма», договоры займа. Крайний срок погашения 28.12.2026 г. Обеспечение обязательств не предусмотрено.

В отчетном периоде проценты по всем заёмным средствам в соответствии с действующим законодательством включались в стоимость инвестиционных активов.

Информация о движении кредиторской задолженности и заемных средств раскрыта в таблице:

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	282 260	8 500	-	(1400)	-	136 000	425 360
	За 2024 г.	590	281 670	-	-	-	-	282 260
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	411 852	216 407	-	(5 129)	-	(136 000)	487 130
	За 2024 г.	-	411 852	-	-	-	-	411 852
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	525	-	-	(525)	-	-	-
	За 2024 г.	-	525	-	-	-	-	525
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	66	-	-	(66)	-	-	-
	За 2024 г.	-	66	-	-	-	-	66
Краткосрочные займы	За 2025 г.	385 500		-		-	(136 000)	249 500
	За 2024 г.	-	385 500	-	-	-	-	385 500
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	20 134	216 407	-	-	-	-	236 541
	За 2024 г.	-	20 134	-	-	-	-	20 134
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	2 096	-	-	(1 007)	-	-	1 089
	За 2024 г.	-	2 096	-	-	-	-	2 096
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	3 530	-	-	(3 530)	-	-	-
	За 2024 г.	-	3 530	-	-	-	-	3 530
Итого	За 2025 г.	694 112	224 907	-	(6 529)	-	X	912 490
	За 2024 г.	590	693 522	-	-	-	X	694 112

4. Информация об аффилированных лицах и связанных сторонах

Аффилированными лицами (связанными сторонами) в отчетном периоде являлись участники общества и единочличный исполнительный орган. Операции со связными странами в отчетном периоде не осуществлялись. Движение денежных средств между связанными сторонами за 2025 год отсутствовало. Задолженность между связанными сторонами на 31.12.2025 г. составляет - 372 163 . Вознаграждений основному управленческому персоналу не выплачивалось.

5. Непрерывность деятельности

ООО «П-Инвест» намерено осуществлять свою деятельность и в будущем, у Общества отсутствуют намерения ликвидации или существенного сокращения деятельности, а значит все обязательства будут погашаться в уставленном порядке.

6. Условные факты хозяйственной деятельности

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

7. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год не происходили.

Генеральный директор  И.А. Левков

«19» марта 2026 года