Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ-ДВ»

Пояснения № 1

к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год

24 марта 2026 года

1. Краткая характеристика деятельности организации

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ-ДВ»
Сокращенное наименование	ООО «ИНВЕСТ-ДВ»
Юридический адрес	680020, Хабаровский край, г.о. город Хабаровск, г Хабаровск, ул. Запарина, д. 2, помещ.13-15
Почтовый адрес	680020, Хабаровский край, г.о. город Хабаровск, г Хабаровск, ул. Запарина, д. 2, помещ. 13-15
Телефон	79244033525
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2724179885
Код ОКПО	40918653
Код ОКТМО	8701000
Основной вид деятельности ОКВЭД	41.20 (Строительство жилых и нежилых помещений) В 2025 году Основным видом деятельности является продажа собственного жилого недвижимого имущества.
Среднегодовая численность сотрудников 2025 / 2024	5/5

Дата государственной регистрации 22.07.2013 г

1.2. Информация о размере и структуре уставного капитала

Уставный капитал — 10 000 руб., оплачен полностью.

100% принадлежит единственному учредителю — Подшибаеву Александру Валерьевичу.

1.3. Информация об органах управления

Единоличный исполнительный орган - генеральный Директор Постников Александр Николаевич (приказ № 1 от 08.02.2023)

Главный бухгалтер — Серая Людмила Петровна (приказ № 1 от 01.01.2019)

Бенефициар -учредитель Подшибаев Александр Валерьевич (доля в Уставном капитале 100 %).

Состав взаимозависимых лиц:

ИП Подшибаев Александр Валерьевич — сдача в аренду недвижимости ООО «Инвест-ДВ».

Филиалы, представительства, иные обособленные подразделения — отсутствуют.

1.4. Аудит бухгалтерской отчетности Общества

Общество в 2025 не подлежит обязательному аудиту так как строительство не ведется, а осуществляется продажа не проданных после строительства МКД квартир и другой недвижимости.

2. Учетная политика

Учетная политика разработана в соответствии с действующими законодательными актами, нормативными положениями, регулирующими ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации.

Ответственность за достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества несет генеральный директор.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета и формирование бухгалтерской отчетности Общества возложена на главного бухгалтера.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с применением лицензированного программного продукта «1С: Предприятие, 8.3.».

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма,

отношение которой к отдельному показателю за отчетный период составляет не менее 5 (пяти) процентов.

3. Стандарты, по которым составлена отчетность и база оценок показателей отчетности.

Отчетность составлена в соответствии с ФСБУ.

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена на основе исторической и первоначальной стоимости.

4. Основные средства

По состоянию на 31.12.2025 г в составе основных средств числится сумма 567 тыс. руб. Из них 535 тыс. руб. разработка эскизного проекта по реконструкции объекта делового управления по ул Орджоникидзе,2.

5. Запасы

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, для производства учитываются в составе запасов.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости, включая транспортно-заготовительные расходы, Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 « Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются. Транспортно-заготовительные расходы, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями распределяются пропорционально количеству приобретения этих материалов. Транспортные расходы по приобретению запасов включаются в стоимость запасов.

При отпуске запасов в производство, передачи давальческих материалов, списании запасов себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

По состоянию на 31.12.2025 г запасы составляют 53536 тыс. руб., из них 53150 тыс. руб.- готовая продукция по не проданной недвижимости от строительства МКД.

Резерв на обесценение запасов не создается.

6. Коммерческие, управленческие расходы

Порядок списания расходов на продажу (счет 44) следующий:

расходы, принимаемые в целях налогообложения по налогу на прибыль, списываются в дебет счета 90 «Продажи», расходы, не принимаемые в целях налогообложения по налогу на прибыль списываются в дебет счета 91,02 «Прочие расходы»

7. Аренда и ее признание в учете, отражение в отчетности

В январе 2025 года Общество арендовало нежилое помещение кад. № 27:23:0030317:393 по договору аренды нежилого помещения от 01.11.2024 года по адресу г Хабаровск, ул Запарина, дом 2, этаж 23, помещения 13-15. Данный договор не является арендным в соответствии с ФСБУ 25/2018 поскольку срок договора менее года, право собственности на арендованный объект не переходит по окончании договора, договором не предусмотрена субаренда, договором наложено ограничение в использовании объекта в рамках его технических характеристик. Поэтому не сформировано ППА- право пользования активом и обязательством по аренде. Поэтому нет данного актива в составе основных средств в балансе по строке 1150 и в подстроке к ней обособленно.

8. Основные факторы, влияющие на результаты деятельности

Выручка Общества от продажи недвижимости МКД, в т.ч. квартир за отчетный период составила 65827 тыс. руб. На конец года нереализованной недвижимости, в т. ч квартир составила 330,7 кв. м. Это связано со значительным снижением спроса на продукцию, а также со снижением уровня платежеспособности покупателей. В результате за 2025 год налог на имущество составил 1434 тыс. руб. В течение года затраты по сданному МКД с исправлениями дефектов составили 706 т р., которые не приняты в целях налогообложения по налогу на прибыль.

Определением Арбитражного суда Хабаровского края по делу № А 73-13478.2023 была отнесена сумма гарантийного удержания в размере 9131 тыс. руб по договору генерального подряда № 07-05/ГП от 07.05.2019 г на прибыль.

Прибыль за 2025 год составила 9091 тыс. руб. Чистая прибыль 6587 тыс. Руб.

Наименование	Выручка (доход), тыс.р.	Себестоимость, тыс.р.
Реализация недвижимости по договорам купли-продажи	65827	65107
Прочие продажи		-

В том числе Доплата за кв. м по договорам ДДУ	662	

9. Способ раскрытия информации о гос. помощи

В отчетном периоде Общество гос. помощь не получала.

10. События после отчетной даты

В 2024 году в производстве арбитражного суда Хабаровского края находилось дело № А73-13478/2023 о взыскании с ООО «ИНВЕСТ-ДВ» (ОГРН: 1132724008273, ИНН 2724179885) в пользу ООО «СТРОЙКОР» (ОГРН: 1172724028817, ИНН 2723197401) гарантийные удержаний в размере 5 807 494 рублей, и встречное исковое требование о взыскании с ООО «СТРОЙКОР» в пользу ООО «ИНВЕСТ-ДВ» понесенных ООО «ИНВЕСТ-ДВ» убытков по договору генерального подряда от 07.05.2019 № 07-05/ГП в размере 10 012 437,8 рублей.

В процессе судебного производства Сторонами уточнялись встречные исковые требования, Между Сторонами заключен ряд соглашений, которые сводятся к согласию ООО «СТРОЙКОР» с частичными требованиями ООО «ИНВЕСТ-ДВ», представлены многочисленные согласующиеся друг с другом доказательства, подтверждающие обоснованность и законность встречных исковых требований, существо которых сводится к причинению убытков ООО «ИНВЕСТ-ДВ» действиями/бездействиями ООО «СТРОЙКОР», связанными с ненадлежащим исполнением обязательств по договору генерального подряда.

Требования ООО «ИНВЕСТ-ДВ» было выражено нижеследующими убытками:

-1 625 324 рубля, 38 копеек- причиненные убытки вследствие ненадлежащего исполнения обязательств Истцом по договору генерального подряда в виде уплаты ООО «ИНВЕСТ-ДВ» неустойки и компенсации участнику долевого строительства квартиры № 88;

- 2 2250 921 рубль, 37 копеек - причиненные убытки вследствие ненадлежащего исполнения обязательств Истцом по договору генерального подряда в виде затрат ООО «ИНВЕСТ-ДВ» на оплату ненадлежащего качества работ, выполненных ООО «СТРОЙКОР» с использованием непригодного материала;

- 379 269 рублей, 03 копейки- причинные убытки вследствие ненадлежащего исполнения Истцом по договору генерального подряда, связанные с оплатой

коммунальных платежей в отношении несвоевременно переданных квартир по договорам долевого участия в связи с имеющимися недостатками, не устраненными ООО «СТРОЙКОР»;

- 3 944 011 рублей, 87 копеек -необоснованное обогащение ИСТЦА в виде неотработанного аванса по договору генерального подряда;

- 728 325 рубля 64 копейки — убытки по замещающим сделкам;

- 1 084 585 рубля 56 копейки процент за пользование чужими денежными средствами по правилам ст 395 ГК РФ.

В 2025 году заключено мирового соглашения. Взаимные требования удовлетворены.

11. Оценочные обязательства

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства и условные активы" ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 г. N 167н (далее - ПБУ 8/2010).

Определение величины оценочного обязательства по оплате отпусков работников производится по методу обязательств в разрезе каждого сотрудника в следующем порядке: - -оценочное обязательство на оплату отпусков определяется на дату составления отчетности;
-сумма оценочного обязательства рассчитывается как произведение количества не использованных всеми сотрудниками организации дней отпусков на отчетную дату (по данным кадрового учета) на средний дневной заработок по организации за последние шесть месяцев с учетом начисленных взносов на обязательные виды социального страхования;
-возникающая разница между суммами созданного и неиспользованного оценочного обязательства относится на незавершенные капитальные вложения;

-При наличии информации с высокой степенью надежности, подтверждающей вероятность неисполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в получении оплаты конкретной просроченной дебиторской задолженности, то она не признается сомнительной и не участвует в расчете резерва.(основание: Письмо Минфина России от 27.01.2012 г. N 07-02-18/01).

12. Дебиторская и кредиторская задолженность

Из дебиторской задолженности по расчетам с поставщиками и подрядчиками по состоянию на 31.12.2025 года не урегулированной задолженности нет.

Реструктуризированная задолженность по покупателям по договорам купли-продажи квартир составила 15961 тыс. руб.

Из кредиторской задолженности не урегулированная задолженность по гарантийному удержанию по состоянию на 31.12.2024 года Общества перед генподрядчиком ООО «Стройкор» составляла 9131 тыс. руб. В 2025 году задолженность погашена.

Из задолженности с поставщиками и подрядчиками в сумме 63543 тыс. руб. составляет задолженность продавцу по договору аренды земельного участка с правом выкупа от 03.05.2018 г в сумме 61065 тыс. руб.

13. Расходы будущих периодов

В отчетности расходы будущих периодов, в силу их несущественности и срок погашения их менее 12 месяцев отражаются в составе прочих оборотных активов.

14 Финансовые вложения

Предоставленные займы по состоянию на 31.12.2025 г составили 26404 тыс. руб. Из них 21207 тыс. руб. предоставлены ООО «Специализированный застройщик «Пи Эй Апартментс», учредителем которого 90% является ООО «Инвест-ДВ».

15. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности. Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения ликвидации или существенного сокращения деятельности.

Долгое время работы (информация по состоянию на 31.12.2025 г)

Компания зарегистрирована 12 лет назад, что говорит о стабильной деятельности и поднадзорности государственным органам.

- **Не входит в реестр недобросовестных поставщиков**

По данным ФАС, не входит в реестр недобросовестных поставщиков

- **Нет связей с дисквалифицированными лицами**

По данным ФНС, в состав исполнительных органов компании не входят дисквалифицированные лица

- **Нет массовых руководителей и учредителей**

Согласно текущим критериям ФНС, руководители и учредители ООО "ИНВЕСТ-ДВ" не являются "массовыми"

- **Нет сообщений о банкротстве**

В реестре ЕФРСБ не найдено ни одного сообщения о банкротстве компании

- **Уплачены налоги за 2025 год**

Уплачены налоги на сумму 7397 тыс руб., задолженностей по пеням и штрафам нет.

Генеральный директор А. Н. Постников

