

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025
и отчету о финансовых результатах за 2025 год
Общество с ограниченной ответственностью "ИНВЕСТСТРОЙ"**

1. Краткая характеристика деятельности организации

- 1.1. Наименование - **Общество с ограниченной ответственностью "ИНВЕСТСТРОЙ" ИНН 2623029883 КПП 262301001 ОГРН 1192651000057**
- 1.2. Юридический адрес - **356243, Ставропольский край, р-н Шпаковский, г. Михайловск, ул. Демидова, дом 206, корпус 2, помещение 17**
- 1.3. Дата государственной регистрации - **09.01.2019**
- 1.4. Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 года составляет – **4 человека**, на 31.12.2024 года составляет – **11 человек**
- 1.5. Уставной капитал по состоянию на 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 года составляет **20 000.00руб.** Уставной капитал полностью оплачен.
- 1.6. Единственный участник Общества - **МУРАДЯН ВАРТУЙ ЛЕВОНОВНА-100%**
- 1.7. Сведения об органах управления и контроля – **ДИРЕКТОР ЧЕПИКОВ НИКОЛАЙ НИКОЛАЕВИЧ**
- 1.8. Основной вид деятельности организации в отчетном периоде - **71.12. Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность соответствует федеральным стандартам бухгалтерского учета.

2.1. Порядок и способ ведения бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы "1С:Бухгалтерия 8", редакция 3.0.

2.2. Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях и в порядке, установленном ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

2.3. Применение стандартов бухгалтерского учета

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

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н
- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н

2.4. Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности

Организация составляет упрощенную бухгалтерскую отчетность, включающую бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и пояснения к ним.

2.5. Учет основных средств и нематериальных активов

Руководствуясь п. 5 ФСБУ 6, п. 7 ФСБУ 14, п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ"" Р-126/2021-КпР "Стоимостной лимит для основных средств", организация не учитывает в составе объектов основных средств и нематериальных активов объекты первоначальной стоимостью за единицу не более 100 000 рублей, за исключением основных средств, относящихся к недвижимому имуществу. При этом, в ходе составления бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяется, что в отчетном периоде совокупные затраты на приобретение таких объектов не превышают 10% общей суммы затрат предприятия.

Руководствуясь п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ"" Р-100/2019-КпР "Реализация требования рациональности" организация не учитывает в составе капитальных вложений незначительные по стоимости затраты на улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. При этом, в ходе составления бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяется, что в отчетном периоде такие затраты по каждой группе основных средств не превышают 10% суммы начисленной амортизации.

Основные средства классифицируются по группам:

- здания
- сооружения
- машины и оборудование (кроме офисного)
- офисное оборудование

- транспортные средства
- производственный и хозяйственный инвентарь
- земельные участки
- объекты природопользования
- капитальные вложения в арендованное имущество
- прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые статьей 130 ГК РФ к недвижимости
- другие виды основных средств

Все группы основных средств и нематериальных активов оцениваются по первоначальной стоимости (подп. а п. 13 ФСБУ 6, подп. а п. 15 ФСБУ 14).

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом для всех групп основных средств.

Организация применяет упрощенные способы ведения учета капитальных вложений, предусмотренные подп. а п. 4 и п.13 ФСБУ 26, упрощенные способы ведения учета основных средств, предусмотренные п. 3 ФСБУ 6, и упрощенные способы ведения учета нематериальных вложений, предусмотренные п. 3 ФСБУ 14.

2.6. 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).

В случае признания права пользования активом фактическая стоимость права включает величину первоначальной оценки обязательства по аренде и арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты (пункт 13 ФСБУ 25/2018).

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки (пункт 14 ФСБУ 25/2018).

2.7. Запасы

Организация не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения, такие как

- оргтехнику, расходные материалы к ней
- офисную мебель
- канцелярские товары

Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Готовая продукция и незавершенное производство учитываются по фактической себестоимости.
 Полуфабрикаты собственного производства учитываются обособленно.
 Косвенные затраты распределяются между конкретными видами продукции, работ, услуг пропорционально суммам всех прямых затрат.
 Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости, без создания резерва под обесценение запасов.
 Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов определяется по средней себестоимости. Средняя себестоимость рассчитывается периодически, по всем операциям за месяц.

2.8. Доходы, расходы

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.

2.9. Отчет о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств общая сумма платежа по всем налогам, сборам и иным обязательным платежам, расчеты по которым осуществляются через единый налоговый счет, представляется в составе денежных потоков от текущих операций (п. 2 Рекомендации БМЦ Р-175/2025-КпР "Единый налоговый счет").

3. Расшифровка ключевых показателей баланса:

3.1. Стр. 1150 Основные средства

ч. г. показатели и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	1 000	(676)	-	-	-	(271)	-	-	-	-	-	1 000	(947)
	За 2024 г.	1 000	(399)	-	-	-	(277)	-	-	-	-	-	1 000	(676)
в том числе:														
Офисное оборудование	За 2025 г.	1 000	(676)	-	-	-	(271)	-	-	-	-	-	1 000	(947)
	За 2024 г.	1 000	(399)	-	-	-	(277)	-	-	-	-	-	1 000	(676)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	53	324	601
в том числе:			
Офисное оборудование	53	324	601
Неамортизируемые основные средства -	-	-	-

3.2. Стр. 1170 Финансовые вложения

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	71 110	-	-	-	-	-	-	-	71 110	-
	За 2024 г.	20 460	-	58 800	(8 150)	-	-	-	-	71 110	-
в том числе:											
Предоставленные займы	За 2025 г.	71 110	-	-	-	-	-	-	-	71 110	-
	За 2024 г.	20 460	-	58 800	(8 150)	-	-	-	-	71 110	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	198 900	(198 900)	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Депозитные счета	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	198 900	(198 900)	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	71 110	-	-	-	-	-	-	-	71 110	-
	За 2024 г.	20 460	-	257 700	(207 050)	-	-	-	-	71 110	-

В составе долгосрочных финансовых вложений отражены выданные процентные займы организацией. Срок погашения 31.12.2026 год. Проценты по займу отражены в составе прочих доходов.

3.3. Стр 1210 Запасы

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период			изменения видов запасов		На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 2025 г.	902	-	83	(30)	-	-	X	X	955	-
	За 2024 г.	-	-	1 242	(340)	-	-	X	X	902	-
в том числе:											
Незавершенное производство	За 2025 г.	902	-	83	(30)	-	-	-	-	955	-
	За 2024 г.	-	-	1 242	(340)	-	-	-	-	902	-

3.4. Стр 1240 Финансовые и другие оборотные активы, в том числе Дебиторская задолженность

Наименование	2025	2024	2023
Дебиторская задолженность	209 855	152 622	118 959
В том числе:			
Расчеты с покупателями и заказчиками	130 658	142 602	86 249
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	9 791	2 707	7 642
Расчеты по налогам и сборам	-	-	279
Сальдо по ЕНС	358	84	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	69 048	24 517	24 789
Расходы будущих периодов	-	54	-

3.5. Стр 1520 Краткосрочная Кредиторская задолженность

Наименование	2025	2024	2023
Кредиторская задолженность	5 302	28 544	57639
В том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 959	2 758	8 118
Расчеты с покупателями и заказчиками	775	6 000	25 752
Расчеты по налогам и сборам	2 489	2 492	22
Сальдо по ЕНС	-	-	363
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5	17 239	23 239
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	149	145

Отражена задолженность, полученная и погашенная в течении отчетного периода

3.6. стр 1410 Заемные средства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	72	-	-	-	72	
	За 2024 г.	1 300	-	-	(1 300)	-	-	
в том числе:								
Долгосрочные займы	За 2025 г.	-	72	-	-	-	72	
	За 2024 г.	1 300	-	-	(1 300)	-	-	

3.7. Доходы (тыс. руб)

Наименование	2025	2024
Выручка по основному виду деятельности (стр 2110)	113 504	117 350
Прочие доходы (стр 2340)	2 558	1 688
В том числе:		
Проценты к получению	2 558	1 688

3.8. Расходы (тыс. руб)

Наименование	2025	2024
Расходы по основному виду деятельности (стр 2120)	7 716	6 543
В том числе:		

Себестоимость продаж	30	340
Управленческие расходы	7 603	6 203
Прочие расходы (стр 2350)	1 886	136

4. Учет аренды

Организация выступает в роли арендатора

Наименование	Предмет аренды	Срок аренды
ИП Захарченко Анатолий Романович	Аренда нежилого помещения	11 месяцев

По данному объекту недвижимости организация не применяет ФСБУ 25/2018, так как срок аренды меньше 12 месяцев.

5. Иная информация о деятельности

Судебных разбирательств, способных существенно повлиять на финансовое состояние, на отчетную дату не ведется. Событий после отчетной даты, которые могли бы оказать существенное влияние на оценку финансового состояния Общества или требовать корректировки показателей бухгалтерской отчетности за 2025 год, не выявлено.

Директор Пономарев Максим Юрьевич

30 марта 2026 г.