Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2025г.
и отчету о финансовых результатах за январь – декабрь 2025г.

	Дата (число, месяц, год)	**31.12.2025**	
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ИНТЕР»**	по ОКПО	**62202470**	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	**2722085536**	
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**	по ОКВЭД	**71.12.2**	
Организационно-правовая форма / форма собственности			
Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	**12300**	**16**
	по ОКЕИ	**384**	

Местонахождение (адрес)

680009, г. Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Пугачева, дом.10, помещение 14, офис 408

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ИНТЕР» за 2025 год. Отчетность Общества сформирована, в соответствии с Федеральным стандартами, действующими в Российской Федерации.

1.Сведения об организации

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственность «ИНТЕР»

ИНН 2722085536

Место нахождения: 680009, г. Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Пугачева, дом.10, офис 408

Телефон: +7 (914) 547-08-21

ОГРН: 1092722003483

Дата государственной регистрации: 29.06.2009г.

Наименование налогового органа: ИФНС по Железнодорожному району г. Хабаровска

Среднесписочная численность работников за 2025. – 1 человека, списочная численность на 31.12.2025 года 1 человек.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - Генеральным директором, срок действия полномочий исполнительного органа в соответствие с п.2 ст.21 Устава составляет 3 года.

Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов Общества: Генеральный директор – Подолякин Павел Александрович. Бенефициарный владелец он же.

Права и обязанности участников общества определены Уставом Общества, согласно ст. 10 Устава, каждый участник Общества имеет число голосов, пропорциональное его доли в уставном капитале Общества.

Порядок реорганизации и ликвидации Общества определен ГК РФ, федеральным законом об Обществе с ограниченной ответственностью, прочими федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации и статьей 28 Устава Общества.

Основное направление деятельности общества – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

ОКВЭД 71.12.2

2. Информация о связанных сторонах

Наименование физического или юридического лица, являющегося связной стороной	Основание для признания связанной стороной	Операции со связанной стороной, осуществляемые в 2025 году.	Сумма операций в 2025 г., в руб.	Незавершенные расчеты на 31.12.2025 г., в руб.
Подолякин Павел Александрович	Физическое лицо, имеет возможность определять решения, принимаемые юридическим лицом, с целью получения экономической выгоды.	Займ предоставленные учредителю	14 500 000,00	
		Выплата дивидендов	30 967 618,00	
		Задолженность общества по подотчетным средствам		91 580,77
		Оплата труда (заработная плата)	521 503,78	
		Оплата труда (отпускные)	159185,88	
		Займы, полученные от учредителя и частично возвращенные учредителю.	1 255 278,00	744 011,00
ООО «СтройМонтажСервис»	Организация контролируется одним и тем же физическим лицом	В 2025 году были предоставлены и возвращены беспроцентные займ.	9 344 000,00	12 686 000,00
ООО «МОЙ ВЫБОР»	Организация контролируется одним и тем же физическим лицом	В 2025 году были предоставлены беспроцентные займы. Оформлен	711 550,98	8 963 550,98

		договор цессии по ЛК сервиса Авито		
ООО «АГРОПРОМ»	Организация контролируется одним и тем же физическим лицом	В 2025 году был предоставлен беспроцентный займ.	9 500,00	24 500,00
ООО «РЕГИОНСНАБДВ»	Организация контролируется одним и тем же физическим лицом	В 2025 году был предоставлен беспроцентный займ.	297 000,00	337 000,00

2.1. Возврат займов учредителю Подолякину П.А. и выплата подотчетных средств запланированы в 2027 году.

Возврат займов ООО «СтройМонтажСервису», от ООО «МОЙ ВЫБОР», от ООО «АГРОПРОМ», от ООО «РЕГИОНСНАБДВ запланирован в декабре 2028 году, путем безналичных расчетов.

2.2. Управленческий персонал общества за 2025 год списочно составлял 3 человека. За 2025 год выплаты управленческому персоналу составили:
- начисленная заработная плата составила 676,9 тыс.руб.;
- отпускные 297,0 тыс. руб.;
- компенсация неиспользованного отпуска 379,9 тыс.руб.
- обязательные платежи с начисленной заработной платы и отпускных (страховые платежи и платежи по обязательному страхованию НС и ПЗ), 338,1 тыс. руб.

Все расчеты по начисленной заработной плате и отпускным завершены в 2025 году. Расчеты по страховым платежам и платежам по обязательному страхованию НС и ПЗ в так же завершены в 2025 году.

3. Информация об общих принципах составления бухгалтерской отчетности, учетной политике Общества

Бухгалтерская отчетность ООО «ИНТЕР», сформирована исходя из действующих в Российской Федерации Федеральных стандартов. Основные принципы учета раскрыты ниже в данных пояснениях и обоснованы в учетной политике Общества.

Все стоимостные показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности приведены в тысячах рублей.

Для оценки существенности информации с целью детализации показателей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах, а также с целью раскрытия информации в данных пояснениях избран критерий существенности – 5%, от соответствующего показателя баланса или отчета о финансовых результатах.

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО «ИНТЕР» утверждена Приказом № 1/БУ25 от 20.12.2024 года. Разработана в соответствии законодательством «О бухгалтерском учете», утвержденным Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2025г.
и отчету о финансовых результатах за январь – декабрь 2025г.

Бухгалтерский учет ведется автоматизированно, с применением специализированной бухгалтерской программы 1С Бухгалтерия 8.3.

Факты хозяйственной деятельности Общества оформляются при использовании как унифицированных форм первичных учетных документов, в случае отсутствия унифицированных форм, применяются разработанные Обществом и содержащие обязательные реквизиты.

Организация не является налогоплательщиком налога на прибыль, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Организация не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н (на основании п. 2 вышеуказанного ПБУ).

Внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляется главным бухгалтером.

Для обеспечения достоверности бухгалтерского учета Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств:

- основные средства;
- капитальные вложения;
- права пользования активами;
- нематериальные активы;
- Малоценные основные средства;
- материально-производственные запасы (материалы, готовая продукция, товары,);
- незавершенное производство;
- расходы и доходы будущих периодов;
- денежные средства в кассе, денежные документы и бланки строгой отчетности и денежные средства на расчетных счетах;
- финансовые вложения;
- кредиторская и дебиторская задолженность (расчеты с поставщиками и подрядчиками, расчеты с покупателями и заказчиками, расчеты по налогам и сборам, расчеты по социальному страхованию и обеспечению, расчеты с персоналом, расчеты с прочими дебиторами и кредиторами);
- кредиты банков и займы;
- недостачи и потери от порчи ценностей;
- оценочные обязательства, резервы под снижение стоимости;

- имущество и обязательства, учитываемые на забалансовых счетах.

При инвентаризации за 2025 год Общество руководствовалось ФСБУ 28/2023, так же применялись: ст. 11 Закона о бухгалтерском учете № 402-ФЗ от 06.12.2011 (общие положения об инвентаризации и постановление Госкомстата № 88 от 18.08.1998 (унифицированные формы для учета результатов инвентаризации, в рамках не противоречащих ФСБУ 25/2023).

Сведения о существенных способах ведения бухгалтерского учета:

-начисление амортизации по основным средствам производится линейным способом;

- - арендованные земельные участки под строительство учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства»;

- арендованное имущество, признанное как право пользования активом, учитывается по первоначальной стоимости (исходя из его справедливой стоимости с учетом процента дисконтирования). Переоценка прав пользования активом и их амортизация проводятся по первоначальной стоимости и накопленной амортизации, линейным способом. По предметам аренды со сроком менее 12 месяцев применяется упрощенный учет аренды;

- Учет нематериальных активов (далее - "НМА") ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н;

- Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н. Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер, оценка выбытия МПЗ осуществляется по методу «ФИФО», затраты на приобретение материалов учитываются непосредственно на счете 10 «Материалы», без использования счетов 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей";

- на конец отчетного периода (года) производится оценка имеющихся у Общества МПЗ и готовой продукции при необходимости формируется резерв под обесценение запасов;

- Незавершенное производство (затраты на изготовление продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом) на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

- если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается, так по итогам работы за 2025 год резерв по сомнительным долгам отсутствует;

- учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам"

ПБУ 15/2008. Проценты по займам и кредитам, сумма основного долга по которым используется в целях обеспечения строительства объектов основных средств (объектов долевого строительства), включаются в состав строящегося объекта основных средств (объекта долевого строительства) в момент их возникновения;

- Формирование оценочных обязательств осуществляется для выплаты отпускных, по гарантийному ремонту и обслуживанию.

Организация формирует резерв по оплате предстоящих отпусков. Начисление резерва производится нормативным методом ежемесячно в размере 8,33% от фонда оплаты труда.

По гарантийному ремонту и обслуживанию определяется как фактическая величина затрат на гарантийный ремонт, произведенный в предыдущем отчетном периоде, при отсутствии таких затрат величина резерва определяется в размере плановых затрат. Если по результатам инвентаризации подтверждается, что величина оценочного обязательства признана в бухгалтерском учете, верно, величина резерва по гарантийному ремонту корректировке не подлежит, и оценочное обязательство в части неиспользованного резерва переносится на следующий отчётный год.

- Учет расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н. Расходы по основным видам деятельности – учитываются на счете 20 «Основное производство», общехозяйственные расходы – учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» - прямые и косвенные расходы самого застройщика, связанные с оказанием услуг по организации строительства, и списываются в дебет счета 90.08. Расходы, учтенные на счете 44 "Расходы на продажу", ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи" в полной сумме;

- Учет доходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н.

Доходами от обычных видов деятельности- выручка от реализации помещений по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи объектов недвижимости. Остальные доходы являются – прочими поступлениями.

Изменении Учетной политики (новая редакция) формируются при изменении бухгалтерского законодательства и действуют с начала отчетного периода, а также в целях уточнения процесса учетных алгоритмов.

Учетная политика по бухгалтерскому учету на 2025 год принята в новой редакции, в связи с обязательным применением **ФСБУ 28/2023** — «Инвентаризация», в части обязательных проверок и **ФСБУ 4/2023** — «Бухгалтерская (финансовая) отчётность».

Пояснения к существенным статьям баланса

4 Основные средства

В организации на 31.12.2025 года имеются следующие основные средства с остаточной стоимостью в размере 372 тыс.руб. (на 31.12.2024 остаточная стоимость основных средств составляла 1297 тыс.руб.):

- Установка генераторная бензиновая УГБ-7500 Basik, приобретенная за наличный расчет, подотчетным лицом в целях обеспечения строительной площадки электроэнергией в период аварийного отключения электричества, остаточная стоимость на 31.12.2025 года составила 18 тыс.руб.

По строке 1151 баланса в 2023 году отражено признание права пользования активом (арендуемые офисы), по упрощенном порядку согласно п. 50 ФСБУ 25/2018. Офисные помещения планируется арендовать до 31.12.2027 года, в связи с чем в целях применения настоящего пункта стоимость права пользования активом на период с 31.12.2024 года по 31.12.2027 года принимается равной его справедливой стоимости с учетом процента дисконтирования равному 15,2% (исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам предоставляемым субъектам МСП свыше 1 года по данным на январь 2023 года ЦБ РФ) , стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации - линейным способом. Срок полезного использования права пользования активом принят 3 года, переход к арендатору права собственности на предмет аренды не предусматривается.

Остаточная стоимость ППА, на 31.12.2024 составила по двум договорам аренды 1 271 тыс.руб.

В 2025 году было принято решение о расторжении одного договора аренды (по офису 409 ул. Пугачева 10) остаточная стоимость ППА, на 31.12.2025 составила 354 тыс.руб.

Так же Общество имеет арендованный земельный участок (часть земельного участка, оставшаяся в аренде после сдачи объекта первой очереди в декабре 2023 году по ул. Стрельникова).

Строительство объекта осуществлялось на арендованном земельном участке, право аренды определено Договором аренды № 11612 земельного участка от 29.12.2012 г., находящегося в собственности Хабаровского края, с кадастровым номером земельного 27:23:0011108:262, общей площадью 7 569 кв. метров. Срок аренды участка определен п.2 вышеуказанного договора (по 29.12.2015), с пролонгацией на неопределенный срок при отсутствии возражений со стороны Арендодателя. Кадастровая стоимость участка с 01.01.2023 года 14 753 тыс. руб. несмотря на то, что дольщикам началась передача объектов по

договорам долевого участия, земельный участок остался за ООО «ИНТЕР». По договору аренды земельный участок является единым несмотря на то, что на нем расположены две строительные очереди:

1. Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой, введен в эксплуатацию 23.12.2023 года.

2. Отдельно стоящий детский сад.

На начало 2024 года площади земельного участка не были разделены. Разделение площадей осуществлено в ноябре 2024 года 07.11.2024 года согласно Соглашения об изменениях условий договора № 11612 от 29.12.2012 года аренды земельного участка. Начисление арендной платы за участок до 31.10.2024 года производилось в полном размере согласно действующих условий договора. При подписании Соглашения начисление производится исходя из пропорционального снижения размера оставшейся части арендуемого участка. Данный участок планируется использовать под застройку объекта согласно разрешению на вторую очередь: «Отдельно стоящий детский сад».

При этом Департамент муниципальной собственности администрации города Хабаровска, предъявил требования к ООО «Интер» о задолженности по арендной плате. ООО Интер на данное требование подал встречное исковые заявление, по взысканию необоснованного обогащения по арендной плате (за период с момента сдачи МКЖД, до заключения Соглашения по изменениям условий договора, так как за данные период (до 31.12.2024г) арендная плата уплачивалась Департаменту, в полном размере без пропорционального снижения стоимости арендной платы от площади арендуемого земельного участка), было открыто дело № А73-14049/2024, по которому в 03 июля 2025 года вынесено окончательное Определение, по которому встречное исковое ООО Интер было удовлетворено путем зачета встречных требований.

Учет вышеуказанного арендованного земельного участка Общество осуществляет на забалансовом учете по счету 001 «Арендованное основное средство»., стоимость оставшейся в аренде площади земельного участка на 31.12.2025 года составила 6 726 тыс.руб.

Табличная информация по наличию и движению основных средств, прав пользования активом; информация по амортизируемым и неамортизируемым основным средства и капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости), представлена в таблицах 4.1; 4.2;4.3;4.4. к настоящему пояснению.

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	54	(27)	-	-	-	(8)	-	-	-	-	-	54	(35)
	За 2024 г.	54	(20)	-	-	-	(8)	-	-	-	-	-	54	(27)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	54	(27)	-	-	-	(8)	-	-	-	-	-	54	(35)
	За 2024 г.	54	(20)	-	-	-	(8)	-	-	-	-	-	54	(27)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	2 636	(1 365)	231	(1 891)	1 112	(369)	-	-	-	976	(622)
	За 2024 г.	1 365	(894)	1 271	-	-	(471)	-	-	-	2 636	(1 365)
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	2 636	(1 365)	231	(1 891)	1 112	(369)	-	-	-	976	(622)
	За 2024 г.	1 365	(894)	1 271	-	-	(471)	-	-	-	2 636	(1 365)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	372	1 297	505
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	18	26	34
Другие виды основных средств	354	1 271	471
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование (арендуемый земельный участок) - всего	6 726	6 726	14 753

5. Запасы

На 31.12.2023 года запасы Общества составляли 397 579 тыс.руб.

23 ноября 2023 года за № 27-23-57-2023 получено разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта строительства по ул. Стрельникова. На 31.12.2023 года по договорам Долевого участия произведена частичная передача помещений участникам долевого строительства, по причине большого количества участников, объекты долевого участия передаются по графику, в котором запланирована окончательная передача в течение 1 квартала 2024 года.

В 2024 году произведена окончательная передача объектов по договорам долевого участия (41 квартира и 2 машиноместа).

За 2024 год реализовано 39 объектов (20 квартир и 19 машиномест).

Остаток готовой продукции на 31.12.2024 года составил:

12 квартир с себестоимостью 61 977 тыс.руб.

58 машиномест с себестоимостью 74 446 тыс.руб.

Учитывая предполагаемую рыночную стоимость по реализации квартир и машиномест, принято решение о формирование резерва под обесценения только для номенклатуры «Машино-место» исходя из предполагаемой рыночной стоимости в размере 1 100 000,00 руб. за одно машиноместо.

Номенклатура	Себестоимость квартир, руб.	Количество	Предполагаемая цена реализации, руб.	Стоимость, руб.	Резерв под обесценение, руб.
Машино-место	74 445 574,17	58	1 100 000,00	63 800 000,00	10 645 574,17

В итоге запасы ООО «ИНТЕР» на 31.12.2024 года составили 125 778 тыс.руб.

На 31 декабря 2025 года остаток готовой продукции Общества составил:

53 машиноместа, себестоимость – 67 682 тыс.руб.

Учитывая предполагаемую рыночную стоимость на 2026 год (в аналогичном размере 2025 года, а именно 1 100 000,00 руб. за одно машиноместо) по реализации машиномест, резерв под обесценение на 31.12.2025 года составил 9 382 тыс.руб. см. таблицу ниже):

Номенклатура	Себестоимость м/мест, руб.	Количество	Предполагаемая цена реализации, руб.	Стоимость, руб.	Резерв под обесценение, руб.
Машино-место пл. 13,5 кв.м.	39 647 467,86	33	1 100 000,00	36300000	3 347 467,86
Машино-место пл. 14,4 кв.м.	11 533 808,79	9	1 100 000,00	9900000	1 633 808,79
Машино-место пл. 14,5 кв.м.	2 580 867,72	2	1 100 000,00	2200000	380 867,72
Машино-место пл. 15,41 кв.м.	1 371 419,70	1	1 100 000,00	1100000	271 419,70
Машино-место пл. 15,5 кв.м.	4 138 287,87	3	1 100 000,00	3300000	838 287,87
Машино-место пл. 17,5 кв.м.	4 672 260,51	3	1 100 000,00	3300000	1 372 260,51
Машино-место пл. 21 кв.м.	3 737 808,40	2	1 100 000,00	2200000	1 537 808,40
Итого	**67 681 920,85**	**53,00**	**7 700 000,00**	**58 300 000,00**	**9 381 920,85**

В итоге балансовая стоимость остатков готовой продукции на 31.12.2025 года составила 58 300,00 тыс.руб.

По строке «Товары» отражено наличие приобретенных земельных участков под будущее строительство с находящимися на их территории зданиями (приобретение отражено на счет 41 (пп. "г" п. 3 ФСБУ 5/2019) для последующего списания на финансовый результат (Д 90 К 41) в периоде, когда произойдет передачи земли в собственность покупателей недвижимости). Стоимость приобретенных земельных участков со зданиями на 31.12.2025 года составила 35 950 тыс.руб. (резерв под обесценение не формировался, согласно решению учредителя, и рыночной стоимости объектов).

Табличная информация по наличию и движению запасов за 2024-2025 год представлена в таблице 5.1. и 5.2. к настоящему пояснению.

5.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	136 423	(10 645)	36 014	(68 805)	-	1 263	X	X	103 632	(9 382)
	За 2024 г.	397 579	-	912	(262 068)	-	(10 645)	X	X	136 423	(10 645)
в том числе:											
Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	64	(64)	-	-	-	9 382	-	-
	За 2024 г.	-	-	912	(912)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За 2025 г.	136 423	(10 645)	-	(68 741)	-	1 263	-	(9 382)	67 682	(9 382)
	За 2024 г.	397 579	-	-	(261 156)	-	-	-	-	136 423	(10 645)
Товары	За 2025 г.	-	-	35 950	-	-	-	-	-	35 950	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

6. Дебиторская задолженность

На 31.12.2025 года дебиторская задолженность составила 82 693 тыс.руб. (2024 год- 81 334 тыс.руб.) из них:

Долгосрочная дебиторская задолженность на 31.12.2025 года – 80 927 тыс.руб.(на 31.12.2024 года – 29 335,00 тыс.руб.):

1. По расчетам с покупателями и заказчиками, задолженность составила 4 167,00 тыс.руб., по следующим контрагентам:

-не внесены денежные средства за машино-место по договору ДДУ № 1/ММ от 17.10.2023 года, в сумме 997 тыс.руб.;

- не внесены денежные средства за квартиру по ДКП от 26.01.2024 года, в сумме 3 170 тыс.руб. (переквалифицирована в долгосрочную);

2. По расчетам с прочими поставщиками и подрядчиками, задолженность составила 2 490 тыс. руб.:

- задолженность ООО «Дальмонтажстрой» за потребленную электроэнергию при выполнении работ по договору генерального подряда № 1 от 01.08.2019 в размере 2 455 тыс.руб.;

- заключен договор цессии с ООО «СЗ» Мой выбор» по переносу личного кабинета сервиса «Авито» - 35 тыс.руб.

3. Прочая дебиторская задолженность в общей сумме 74 270 тыс.руб.:

- УФК по Хабаровскому краю (УСД В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ Л/С 05221344000), внесение 30 тыс.руб. на депозитный счет.

- договора беспроцентного займа, перечисленные в адрес: ИП ГКФХ Подолякин В.А.; ООО «Агропром»; ООО «Дальмонтажстрой»; ООО «Мой выбор»; ООО «РегионСнабДВ» на общую сумму 74 240 тыс.руб.(переквалифицировано в долгосрочную);

Краткосрочная дебиторская задолженность на 31.12.2025 года в сумме 1 766 тыс.руб.(на 31.12.2024 года – 51 999 тыс.руб.):

Основной причиной снижения краткосрочной дебиторской задолженности послужила переквалификация из краткосрочной в долгосрочную дебиторскую задолженность.

1. По расчетам с покупателями и заказчиками, задолженность составила 1 000,00 тыс.руб., по следующим контрагентам:

- не внесены денежные средства за машиноместо по Договору купли-продажи от 05.02.2025 1 000,00 тыс. руб.

2. По расчетам с разными дебиторами и кредиторами задолженность по решению суда от 30.06.2025г. по делу А 73-14049/2024

3. Расчеты по налогам и сборам

- уплаченные госпошлины в размере 57 тыс.руб. не признаны расходами в текущем отчетном периоде.
- перерасчёт по налогу на имущество за 2024-2025 год не корректно отражены по счету.

4. Авансы, выданные по видам товаров, работ, услуг составили 489 тыс.руб.:
Наибольшую долю (92%) занимает предоплата по Соглашению (дело № А73-14049/2024) от 05.03.2025 Хабаровская краевой некоммерческая организация Коллегия адвокатов " Деворра" - юридические услуги.

Табличная информация по наличию и движению дебиторской задолженности за 2024-2025 год представлена в таблице 6.1. к настоящему пояснению.

6.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		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	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	29 335	-	-	-	(25 849)	-	-	77 441	80 927	-
	За 2024 г.	-	-	25 848	-	-	-	-	3 487	29 335	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	997	-	-	-	-	-	-	3 170	4 167	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	997	997	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	2 455	-	-	-	-	-	-	35	2 490	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	2 455	2 455	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	25 883	-	-	-	(25 849)	-	-	74 236	74 270	-
	За 2024 г.	-	-	25 848	-	-	-	-	35	25 883	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	51 999	-	175 242	-	(147 425)	(609)	-	(77 441)	1 766	-
	За 2024 г.	26 971	-	51 850	-	(23 369)	(1)	-	(3 452)	51 999	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	24 228	-	459	-	(24 198)	-	-	-	489	-
	За 2024 г.	864	-	24 185	-	(820)	(1)	-	-	24 228	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	3 170	-	108 232	-	(107 232)	-	-	(3 170)	1 000	-
	За 2024 г.	23 334	-	3 170	-	(22 337)	-	-	(997)	3 170	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	35	-	-	-	-	(35)	-	-
	За 2024 г.	2 455	-	-	-	-	-	-	(2 455)	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	24 518	-	65 625	-	(15 834)	-	-	(74 236)	73	-
	За 2024 г.	123	-	24 495	-	(100)	-	-	-	24 518	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	12	-	891	-	(102)	(609)	-	-	192	-
	За 2024 г.	12	-	-	-	-	-	-	-	12	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	55	-	-	-	(55)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	161	-	-	-	(106)	-	-	-	55	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	16	-	-	-	(4)	-	-	-	12	-
	За 2024 г.	22	-	-	-	(6)	-	-	-	16	-
Итого	За 2025 г.	81 334	-	175 242	-	(173 274)	(609)	-	X	82 693	-
	За 2024 г.	26 971	-	77 698	-	(23 369)	(1)	-	X	81 334	-

7. Обязательства (за исключением оценочных обязательств)

На 31.12.2025 года **Долгосрочные** обязательства составили 13 640 тыс. руб.: (31.12.2024 г. – 15 536 тыс.руб.) из нее:

1. Заемные средства долгосрочные 13 430 тыс.руб.:

-займ собственника (учредителя) в сумме 744 тыс.руб.

- займ ООО «СтройМонтажСервис» в сумме 12 686 тыс.руб.

2. Обязательства по аренде со сроком погашения более 12 мес. 210 тыс.руб.

На 31.12.2025 года **Краткосрочные** обязательства составили 1 262 тыс.руб. /п итогам работы за 2024 год - 3 910 тыс.руб.;

1. Краткосрочная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 года составила 1 094 тыс.руб. (на 31.12.2024 – 3 910 тыс.руб.);

2. Обязательства по аренде со сроком погашения в пределах 12 мес. 168 тыс. руб. (2024

Оценочные обязательства (резерв отпусков) 2025 год 436 тыс.руб. 92024 год -1067 тыс.руб.

Таким образом, в целом, обязательства (за исключением оценочных обязательств) Общества на 31.12.2025 года составили 14 902 тыс.руб. (краткосрочные 1 262 тыс.руб.; долгосрочные 13 640 тыс.руб.)/ 2024 год - обязательства (за исключением оценочных обязательств) составляли 19 446 тыс.руб. (краткосрочные 3 910 тыс. руб.; долгосрочные 15 536 тыс.руб.).

Табличная информация по наличию и движению обязательств (за исключением оценочных обязательств) 2024-2025 год представлена в таблице 8.1. к настоящему пояснению.

8. Оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2025 года составили 2 921 тыс.руб./ 2024 год – 3 678 тыс.руб., из них:

- резерв предстоящих расходов на оплату отпусков 2025 – 436 тыс. руб./ 2024 – 436 тыс.руб.;

- резерв предстоящих расходов (по гарантийному ремонту и обслуживанию, на ремонт кровли, гидроизоляции) 2025 – 2 485 тыс.руб. / 2024 – 2 611 тыс.руб.

Табличная информация по наличию и движению оценочных обязательств за 2024-2025 год представлена в таблице 8.2. к настоящему пояснению.

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

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.	15 536	-	-	(1 728)	-	(168)	13 640
	За 2024 г.	34 667	743	-	(20 374)	-	500	15 536
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	13 765	-	-	(335)	-	-	13 430
	За 2024 г.	34 139	-	-	(20 374)	-	-	13 765
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	500	-	-	(500)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	500	500
Расчеты по аренде	За 2025 г.	1 271	-	-	(893)	-	(168)	210
	За 2024 г.	528	743	-	-	-	-	1 271
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	3 910	493	8	(3 287)	(30)	168	1 262
	За 2024 г.	254 602	554	98	(250 844)	-	(500)	3 910
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	573	234	8	(577)	(30)	-	208
	За 2024 г.	10 248	445	98	(9 718)	-	(500)	573
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	228 107	-	-	(228 107)	-	-	-
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	-	-	-	-	168	168
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	3 229	21	-	(2 611)	-	-	639
	За 2024 г.	16 171	76	-	(13 018)	-	-	3 229
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	52	-	-	-	-	52
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	103	-	-	-	-	103
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	49	-	-	(49)	-	-	-
	За 2024 г.	46	4	-	(1)	-	-	49
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	59	83	-	(50)	-	-	92
	За 2024 г.	30	29	-	-	-	-	59
Итого	За 2025 г.	19 446	493	8	(5 015)	(30)	X	14 902
	За 2024 г.	289 269	1 297	98	(271 218)	-	X	19 446

8.2. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	3 678	93	824	26	2 921
	За 2024 г.	1 885	3 655	1 862	-	3 678
в том числе: Резерв на гарантийный ремонт	За 2025 г.	2 611	-	126	-	2 485
	За 2024 г.	1 200	2 538	1 127	-	2 611
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	1 067	93	698	26	436
	За 2024 г.	685	432	50	-	1 067

9. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	11	4
Затраты на оплату труда	1 372	3 595
Отчисления на социальные нужды	271	652
Амортизация	377	490
Прочие затраты	3 956	22 912
Итого по элементам	5 987	27 651
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	68 741	257 613
Итого расходы по обычным видам деятельности	74 728	285 264

10. Нераспределенная прибыль

По итогам работы за 2025 год прибыль общества составил 33 697 тыс.руб. (2024 год -65 876 тыс.руб.), за весь период деятельности предприятия прибыль составила 163 165 тыс.руб.

Прибыль отчетного года сформировалась по итогам реализации квартир и машиномест в простроенном МКЖД по пер. Стрельникова и сданном в эксплуатацию в декабре 2023 года.

12. Резерв по сомнительным долгам.

Согласно п. 8.1.2. Учетной политики по Бухгалтерскому учету Общества если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. По состоянию на 31.12.2025 года принято решение не формировать резерв по сомнительным долгам. По состоянию на 31.12.2024 года резерв по сомнительным долгам так же не формировался.

13. Отчет о финансовых результатах

По итогам работы за 2025 год, выручка Общества составила 118 325 тыс. руб. /2024 год – 365 135 тыс.руб..

Объем продаж Общества: за 2025 год реализовано по договорам купли-продажи в общем 17 объектов в МКЖД по ул. Стрельникова (12 квартир и 5 машино-место). За 2023 год было передано 145 объектов в МКЖД по ул. Стрельникова (143 квартиры и 2 машино-места). За 2024 год передано участникам долевого строительства и реализовано по договорам купли-продажи в общем 82 объекта в МКЖД по ул. Стрельникова (61 квартира и 21 машино-место).

Географически рынок сбыта Общества находится непосредственно в г. Хабаровске – Дальневосточный федеральный округ.

Себестоимость продаж 20254год – 68 741 тыс.руб./2024 год – 268 258 тыс.руб., - в связи завершением строительства передачей объектов дольщикам реализации объектов МКЖД.

По строке Коммерческие расходы отражен расходы связанные с рекламной деятельностью Общества для обеспечения реализации объектов МКЖД по итогам за 2025 год данные расходы составили 121 тыс.руб./ 2024 год – 1 445 тыс.руб.

По строке Управленческие расходы отражены общехозяйственные расходы 2025 год 5 865 тыс.руб./ 2024 год – 15 560 тыс.руб. В 2025 году наибольшую долю заняли расходы на содержание персонала Общества (38% - 2 248 тыс.руб.) и оплату посреднических услуг при реализации квартир и машиномест (39% -2 279 тыс.руб.) , в 2024 году наибольшую долю заняли расходы по содержанию объектов МКЖД после ввода построенного здания в эксплуатацию (доля расходов 35%) и риэлторские услуги (доля расходов 21%). В том числе выплаты управленческому персоналу (оплата труда) за 2024 год составила 3 916 тыс. руб.

По строке прочие доходы за 2025 год отражен доход в размере 3 026 тыс.руб.(2024 год 3 291 тыс.руб.) наибольшее влияние на формирование внереализационных доходов за 2025 год оказали следующие факторы:

- Исправительные записям прошлых лет в размере 1 638 тыс.руб., по Определению суда от 30.06.2025, по делу № А73-14049/2024 (аренде земли, Департамент муниципальной собственности администрации города Хабаровска);

- Восстановление резерва под обесценение 1 299 тыс.руб.

По строке прочие расходы отражены внереализационные расходы за 2025 года – в размере 6 067 тыс. руб. (2024 год – 7 541 тыс.руб.) наибольшее влияние на формирование внереализационных расходов за 2025 год оказали следующие факторы:

- Выплачены субсидий банку 5 087 тыс.руб. при заключении ипотечных договоров; налоги 101 тыс.руб..;

- Расходы на услуги банков 251 тыс.руб.;

- Процентные расходы по договорам аренды офисов -149 тыс.руб.;

- Налог на имущество 102 тыс.руб.;

- Признаны расходы по решению суда 418 тыс.руб. по исполнительному производству и/п/делу 257656/25/27003-ИП (ИП Абрамов- дело А73-4478/2022).

По строке налог при упрощенной системе налогообложения на прибыль 2025 год – 6 644 тыс.руб. 2024 год – 8 973 тыс.руб.;(налог УСН «доходы»).

По строке 2460 «Прочее» - отражены пени по налогам, за несвоевременную уплату налоговых платежей.

В итоге совокупный финансовый результат Общества составил: 2025год – прибыль 33 697 тыс.руб./2024 год – прибыль 65 876 тыс.руб.

14. Отчет об изменении капитала

На 31.12.2023 года, капитал общества составил 136 526 тыс. руб., за счет

- уставного капитала 40 000 тыс.руб.;
- нераспределенной прибыли в размере 96 526 тыс.руб.

По итогам работы за 2024 год, капитал общества составил 200 436 тыс. руб., за счет

- полученной прибыли за 2024 год в размере 65 876 тыс.руб.;
- выплаченных дивидендов в 2024 году в размере 1 966 тыс.руб.;
- уставного капитала 40 000 тыс.руб.;

По итогам работы за 2025 год, капитал общества составил 164 165 тыс. руб., за счет

- полученной прибыли за 2025 год в размере 33 697 тыс.руб.;
- выплаченных дивидендов в 2025 году в размере 30 968 тыс.руб.;
- за счет изменения уставного капитала (снижения по решению единственного участника Общества) на 39 000 тыс.руб.;

По итогам работы за 2024 год и 2025 год планируется выплата дивидендов учредителю Общества. Конкретный размер на момент подписания отчетности не определен.

14. События после отчетной даты.

События после отчетной даты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности общества в период между отчетной датой и подписания бухгалтерской отчетности за отчетный период не происходили.

15. Информация о непрерывности деятельности

На дату составления бухгалтерской отчетности и на ближайшие 12 месяцев не существует каких-либо финансовых, производственных и других факторов или признаков, на основании которых может возникнуть сомнение в применимости допущения непрерывности деятельности ООО «ИНТЕР»

Генеральный директор _____ П.А. Подолякин
(подпись) (расшифровка подписи)