Общество с ограниченной ответственностью
«СТРОЙ ИНВЕСТ»
ИНН 2378000120 КПП 237801001 ОГРН 1242300013152

Пояснительная записка к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

1. *Информация об Обществе*

Общество с ограниченной ответственностью «Строй Инвест» (далее по тексту - ООО «Строй Инвест»)

Организация не допускала при формировании бухгалтерской отчетности отступления от правил бухгалтерского учета и отчетности, так как применение этих правил не позволило бы сформировать достоверное и полное представление о финансовом положении, финансовых результатах деятельности и изменениях в финансовом положении организации.

Основным видом деятельности является деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях (ОКВЭД2 – 71.12).

Дополнительные виды деятельности: Организация имеет 28 дополнительных видов деятельности по ОКВЭД, включая разработку строительных проектов (41.10), строительство жилых и нежилых зданий (41.20), строительство инженерных коммуникаций (42.21) и др.

Участником Общества является физическое лицо Качалов Олег Анатольевич (доля участия 100%).

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников. Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор. До 27.05.2025 Генеральным директором Общества являлся Габдрахманов Габдрашит Габдльсаматович (с 02.11.2024 по 19.05.2025 г.). С 28.05.2025г Генеральным директором Общества является Савенков Кирилл Сергеевич.

Общество зарегистрировано по адресу: 354340, Краснодарский край, ф.т. Сириус, пгт. Сириус, пр-кт Континентальный, дом 6, офис 2

Средняя численность работников за 2025 год составляет 45 человек.

Бухгалтерский учет в обществе ведётся автоматизированным методом с использованием 1С: ERP

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

2. *Основа составления бухгалтерской отчетности*

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Состав отчетности: Бухгалтерская отчетность за 2025 год включает бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и настоящие пояснения. Отчетность сформирована в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и иными действующими федеральными стандартами бухгалтерского учета.

3. *Информация об учетной политике*

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета на 2025 год утверждена приказом генерального директора от 27.05.2024 № 11/СИ. Учетная политика разработана в соответствии с требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и действующими ФСБУ.

В 2025 году изменения в учетную политику не вносились. Организация применяет стандартные (неупрощенные) способы ведения бухгалтерского учета.

Существенные положения Учетной политики	Нормативно-правовые акты
Способы оценки материально-производственных запасов по их группам (видам) предусмотрен по фактической себестоимости	
В фактическую себестоимость незавершенного производства не включаются затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса (сверхнормативный расход сырья, материалов, энергии, труда, потери от простоев, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины). Такие затраты предварительно аккумулируются на счетах учета затрат на производство, обособляются в аналитическом учете (или определяются расчетным путем) и списываются на прочие расходы.	(Основание: пп. "а" п. 26 ФСБУ 5/2019, п. 11 ПБУ 10/99) (Основание: абз. 3 п. 11, п. 13 ПБУ 2/2008)
Косвенные затраты в виде общих расходов организации на исполнение всех договоров строительного подряда распределяются между объектами строительства пропорционально сумме прямых затрат, осуществленных в отношении каждого из объектов строительства за отчетный период. В составе прямых расходов отражаются:	(Основание: пп. "а" п. 26 ФСБУ 5/2019, п. 11 ПБУ 10/99) (Основание: абз. 3 п. 11, п. 13 ПБУ 2/2008)

расходы на приобретение строительных материалов, используемых при выполнении работ; амортизация основных средств, непосредственно используемых при выполнении работ; расходы на оплату работ субподрядчиков; другие расходы, непосредственно связанные с выполнением работ.	
Способы начисления амортизационных отчислений по отдельным группам объектов основных средств линейный. Стоимостный лимит основных средств выше 100 тыс. руб	ФСБУ 6/2020
Принятые организацией сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам) определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта и утверждается приказом руководителя	ФСБУ 6/2020
Порядок признания коммерческих и управленческих расходов, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода в качестве условно-постоянных списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90.08 "Управленческие расходы ", в полной сумме	ПБУ 10/99 п. 20

4. *Внеоборотные активы*

4.1. Нематериальные активы (ФСБУ 14/2022) строка 1110 Формы 1

· Амортизация НМА начисляется линейным способом.

· Срок полезного использования НМА определяется исходя из ожидаемого периода получения экономических выгод.

· Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.

Расшифровка по статье баланса 1110

Тыс. руб.

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
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	1 000	-	-	(500)	-	-	-	-	-	1 000	(500)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														

Прочие нематериальные активы	За 2025 г.	-	-	1 000	-	-	(500)	-	-	-	-	-	1 000	(500)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Основные средства (ФСБУ 6/2020) строка 1150 Формы 1

· Лимит стоимости отнесения активов к основным средствам: 100 000 рублей (в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020)

· Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

· Сроки полезного использования определяются исходя из Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы (Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 № 1).

· По состоянию на 31.12.2025 признаков обесценения не выявлено.

Расшифровка по статье баланса 1150

Тыс. руб.

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.	-	-	575	-	-	(11)	-	-	-	-	-	575	(11)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	-	-	275	-	-	(7)	-	-	-	-	-	275	(7)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	300	-	-	(4)	-	-	-	-	-	300	(4)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3 Финансовые вложения строка 1170 Формы 1

Финансовые вложения отражаются по строке 1170 Баланса.

Сальдо по состоянию на 01.01.2025 года составило 0 тыс. руб.,

На субсчете 58.03 учитываются предоставленные займы контрагентам на общую сумму 7050 тыс. руб.

В 2025 году Общество выдало долгосрочный займ в сумме 7050 тыс. руб. ООО "5ДЕВЕЛОПМЕНТ" (по Договору займа № СИ-ПК/1 от 15.07.2025).

На 31.12.2023 сумма финансовых вложений Общества составила 7 050 тыс. руб.

4.4 Прочие внеоборотные активы

В составе строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражены следующие показатели:

- проценты по долгосрочным выданный займам.

Ниже приведен состав строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» по состоянию на отчетные даты:

Тыс. руб.

Наименование	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Проценты по долгосрочным выданным займам	371	0
Итого прочие внеоборотные активы	**371**	0

5. Оборотные активы

5.1 Материально-производственные запасы (ФСБУ 5/2019) строка 1210Формы 1

Оценка материально-производственных запасов при списании производится по средней себестоимости.

Материалы, приобретенные для выполнения проектных и изыскательских работ, списываются на затраты по мере их фактического использования на основании отчетов материально-ответственных лиц.

Информация о наличии и движении МПЗ за отчетный период представлена ниже в таблице:

Тыс. руб.

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.	-	-	1 068 883	(851 056)	-	-	X	X	217 827	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	44 252	(1 018)	-	-	(22 672)	-	20 562	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	1 024 631	(850 038)	-	-	22 672	-	197 266	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2 Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с по строке баланса 1230 «Дебиторская задолженность» на сумму 406 346 тыс. руб.:

Расшифровка дебиторской задолженности

Тыс. руб.

Бухгалтерский счет/субсчет	Наименование счета/субсчета	Сумма на 31.12.2025	Сумма на 31.12.2024
60.02	Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	294 895	143 425
62.01	Задолженность покупателей и Заказчиков	19 626	
62.ГУ	Задолженность покупателей и Заказчиков по гарантийным удержаниям	54 674	
68.02	Авансы по налогу на добавленную стоимость	22 859	
68.04.1	Авансы по налогу на прибыль	12 686	
68.90	Единый налоговый счет	1 641	
76.01	Расчеты по добровольному страхованию		8
76.02	Расчеты по претензиям	114 858	
76.05	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	1 967	2 081
76.09	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	89	
76.41	Расчеты по исполнительным документам работников	111	135
76 ВА	НДС по авансам и предоплатам выданным	- 50 145	
63	Резерв по сомнительным долгам	-66 915	
	Итого	**406 346**	**145 649**

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена ниже в таблице:

Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Тыс. руб

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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	145 649		460 395		(132 412)		(13 983)		473 631	(66 915)
	За 2024 г.	-		145 649		-		-		145 649	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	143 425		233 591		(132 267)		-		244 750	(66 915)
	За 2024 г.	-		143 425		-		-		143 425	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-		74 299		-		(13 983)		74 299	-
	За 2024 г.	-		-		-		-		-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	2 081		-		(114)		-		1 967	-
	За 2024 г.	-		2 081		-		-		2 081	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	143		114 947		(32)		-		115 059	-
	За 2024 г.	-		143		-		-		143	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-		12 686		-		-		12 686	-
	За 2024 г.	-		-		-		-		-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-		22 859		-		-		22 859	-
	За 2024 г.	-		-		-		-		-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-		1 641		-		-		1 641	-
	За 2024 г.	-		-		-		-		-	-
Итого	За 2025 г.	145 649		460 395		(132 412)		(13 983)	X	473 631	(66 915)
	За 2024 г.	-		145 649		-		-	X	145 649	-

5.3 Финансовые вложения строка 1240 формы 1

Сальдо по состоянию на 01.01.2025 года составило 0 тыс. руб. На субсчете 58.03 учитываются предоставленные краткосрочные займы контрагентам на общую сумму 860 тыс. руб.

В 2025 году Общество выдало краткосрочный займ в сумме 860 тыс. руб. ООО "Приморская-Компани" (по Договору займа № СИ-ПК/1 от 25.06.2025).
На 31.12.2023 сумма финансовых вложений Общества составила 860 тыс. руб.

5.4 Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и

подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Тыс. руб.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024
Средства на расчетных счетах	3 622	56 096
Средства на депозитных счетах	132 145	
Итого денежные средства	**135 767**	**56 096**

6. Капитал и резервы

6.1 Уставный капитал

По состоянию на 31.12.2025 уставный капитал Общества полностью оплачен и составляет 10 тыс. руб.

6.2 Нераспределенная прибыль (не покрытый убыток)

По состоянию на 31.12.2025 нераспределенная прибыль Общества составляет 1 906 тыс. руб.

7. Краткосрочные обязательства

7.1 Краткосрочные заемные средства

По состоянию на 31.12.2025 Краткосрочные заемные средства составляют 5015 тыс. руб.

Расшифровка статьи 1510 Заемные средства

Тыс. руб.

Наименование кредитора	Наименование, дата и номер договора	Срок окончания договора	Сумма основного долга и процентов на 31.12.2023
МОСКВА ПАРК ООО	Договор займа 2/2024 от 25.04.2024	31.12.2026	2 335
	Проценты начисленные по договору займа		344
МОСКВА ПАРК ООО	Договор займа 3/2024 от 22.03.2023	31.12.2025	1 840
	Проценты начисленные по договору займа		496
	Итого		5015

7.2 Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2023 Кредиторская задолженность составляет 775 539 тыс. руб.

Расшифровка Кредиторской задолженности

Тыс. руб.

Бухгалтерский счет/субсчет	Наименование счета/субсчета	Сумма на 31.12.2025	Сумма на 31.12.2024
60.01	Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	13 524	41
60.ГУ	Задолженность перед поставщиками и подрядчиками в валюте	60 162	0
62.02	Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	833 900	201 366
76.09	Задолженность прочим кредиторам	156	12
76.41	Расчеты по исполнительным документам работников		23
68.01	Расчеты по Налогам и сборам	418	237
68.90	Сальдо ЕНС		343
70	Задолженность по заработной плате	3 520	1 994
71	Расчеты с подотчетными лицами		10
69.11	ФСС НС	19	9
68.02	Налог на добавленную стоимость	0	31 550
69.09	Страховые взносы по единому тарифу	2 820	1 364
76АВ	НДС по авансам и предоплатам	-138 980	-31 551
	Итого	**775 539**	**205 398**

8. Оценочные обязательства, условные обязательства и активы

В составе оценочных обязательств по состоянию на 31.12.2025 года на балансовом счете 96 «Резервы предстоящих платежей» отражен остаток резерва на оплату отпуска в сумме 3 175 тыс. руб.

9. Пояснения к отчету о финансовых результатах

9.1 Расшифровка строки ОФР 2110 Выручка

Выручка от реализации услуг определялась по мере выставления и предъявлению покупателю расчетных документов по закрытию работ/услуг на объектах, на основании подписанных актов сдачи-приемки выполненных работ (форма КС-2, КС-3 — для строительных работ).

Тыс. руб.

Доходы	Сумма 2025	Сумма 2024
Доходы от реализации работ, услуг	1 071 778	0
Итого	1 071 778	0

9.2 *Расшифровка строки ОФР 2120 Себестоимость продаж*

Тыс. руб.

Расходы (статьи затрат)	Сумма по данным бухгалтерского учета 2025	Сумма по данным бухгалтерского учета 2024
Себестоимость реализованных работ, услуг	870 640	0
Итого	870 640	0

9.3 Расшифровка строки ОФР 2340 Прочие доходы

Тыс. руб.

Наименование дохода	Сумма по данным бухгалтерского учета 2025	Сумма по данным бухгалтерского учета 2024
Реализация прочего имущества (материалов)	267	7
Итого	**267**	7

9.4 Расшифровка строки ОФР 2350 Прочие расходы

Тыс. руб.

Расходы (статьи затрат)	Сумма по данным бухгалтерского учета в 2025	Сумма по данным бухгалтерского учета в 2024
Гос пошлины	1 072	
Прочие расходы	1 801	
Расходы на услуги банков	708	144
Расходы на компенсацию проживания сотрудников	225	
Реализация прочего имущества (материалов)	246	
Резервы по сомнительным долгам	65 746	
Списание выделенного НДС на прочие расходы	2	
Итого	**69 800**	**144**

9.5 Расшифровка строки ОФР 2220 Управленческие расходы

Тыс. руб.

Расходы статьи затрат	2025	2024
Амортизация	2	
Амортизация НМА	500	
Аренда нежилого помещения	7011	34
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	203	17
Доставка курьером	7	
Использование компьютерных программ	367	16
Командировочные расходы	58	356
Нотариальные услуги	119	67
Обучение, повышение квалификации	503	
Оплата труда	102 416	8 308
Прочие затраты (счет 26)	343	
Списание материалов	383	
Страховые взносы	29 710	2 489

Трансфер	2 014	
Услуги оценки	99	
Итого	**143 735**	**11 287**

10.Сведения о связанных сторонах

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

Перечень связанных сторон в 2025г.

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество, связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанными	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества (%)	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны (%)	Дата наступления основания	Дата прекращения
1	Габдрахманов Габдрашит Габдльсаматович	РФ	Генеральный директор	-	-	02.11.2024	19.05.2025
2	Савенков Кирилл Сергеевич	РФ	Генеральный директор	-	-	28.05.2025	
3.	Качалов Олег Анатольевич	РФ	Собственник (доля 100%)	100%	-	11.03.2024	-

В 2025 году операции со связанными сторонами:
- начисление и выплата заработной платы Габдрахманов Габдрашит Габдльсаматович 1 028 тыс. руб.;
- начисление и выплата заработной платы Савенков Кирилл Сергеевич —7 017 тыс. руб.;
-начисление и выплата дивидендов не производилась.

11. События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты (с 01.01.2026 до даты подписания отчетности), которые могли бы повлиять на оценку имущественного и финансового положения организации, не произошло.

12.Заключение

Бухгалтерская отчетность ООО «Строй Инвест» за 2025 год составлена в соответствии с действующими правилами бухгалтерского учета и отчетности, и

достоверно отражает финансовое положение организации на 31.12.2025 и финансовые результаты ее деятельности за 2025 год.

Генеральный директор _____ /Савенков К.С./

ИО Главного бухгалтера _____ /Переверзева Е.С./

«31» марта 2026 г