

**Пояснения к бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью «ОТЕЛЬ ПИТЕР» за 2025 год**

1. Общие сведения и характеристика деятельности

1.1. Основная информация об организации

• **Полное наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОТЕЛЬ ПИТЕР»

• **ИНН:** 7813282202

• **ОГРН:** 1177847225885

• **Дата регистрации:** 29.06.2017

• **Юридический адрес:** 190121, Санкт-Петербург г, вн.тер.г. муниципальный округ Адмиралтейский округ, ул Галерная, д. 61, литера А.

• **Организационно-правовая форма:** Общество с ограниченной ответственностью.

1.2. Организационная структура управления

В целях эффективного управления Обществом применяется следующая модель организации деятельности:

• Функции единоличного исполнительного органа переданы **Управляющей компании ООО «АКАДЕМИА ГРУПП»** (Договор № 3 от 30.12.2025).

• Ведение бухгалтерского и кадрового учета возложено на специализированную организацию — **ООО «Айти Хаб»** (Договор № 7 от 09.01.2023).

• Среднесписочная численность: **1 человек.**

1.3. Характер деятельности

Показатель	Описание
Основной вид деятельности (ОКВЭД)	71.12.2 — Деятельность заказчика-застройщика
Инвестиционный проект 1	Приспособлению объекта культурного наследия для современное использование (Гостиница- мансардный этаж)
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, пер. Прядильный, д. 12/163
Дата начала проекта	Июнь 2023 года

Показатель	Описание
Плановый срок завершения проекта	2 квартал 2026 года
Инвестиционный проект 2	Приспособление для современного использования под гостиницу здания 1820 года постройки
Адрес объекта	Санкт-Петербург, город Пушкин, Красносельское шоссе, дом 4, литера А,
Дата начала проекта	Ноябрь 2024 года
Плановый срок завершения проекта	2 квартал 2027 года

Пояснение: Обществом реализуются проекты по восстановлению и приспособлению объектов культурного наследия федерального значения. Проекты находятся под контролем государственных органов охраны памятников, что гарантирует соблюдение всех нормативных требований и высокое качество работ.

1.4. Общие положения по составлению отчетности

Настоящая отчетность подготовлена в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Отчетность сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности. Обязательному аудиту отчетность подлежит.

Раздел 2. Учетная политика организации

2.1. Общие положения

В соответствии с учетной политикой:

- Выручка от реализации инвестиционных проектов признается после передачи результата инвесторам (заказчикам).
- Затраты на строительство капитализируются в составе незавершенного строительства (строка 1210 «Запасы»).
- Проценты по займам признаются в составе расходов методом начисления.
- Финансовые вложения (депозиты, займы выданные) оцениваются по номинальной стоимости.

2.2. Порядок признания выручки (доходов) по инвестиционным договорам

Общество выступает в качестве **Оператора проекта**. Взаимоотношения с инвесторами регулируются инвестиционными договорами, в соответствии с которыми Общество осуществляет:

- привлечение инвестиций;
- организацию проектирования, строительства и ввода объекта в эксплуатацию;
- управление целевыми денежными средствами;
- передачу инвесторам результата инвестиционной деятельности после завершения проекта.

В соответствии с условиями инвестиционных договоров и учетной политикой Общества, **выручка (доходы) от реализации инвестиционного проекта** включает два компонента:

Компонент выручки	Порядок признания
Вознаграждение оператора проекта	Признается единовременно в полном объеме после завершения всех работ по инвестиционному проекту и подписания акта реализации инвестиционного проекта (акта о результатах инвестиционной деятельности). Размер вознаграждения устанавливается инвестиционными договорами как фиксированная сумма.
Экономия по проекту	Признается единовременно после завершения проекта и утверждения итогового отчета об использовании целевых средств. Экономия представляет собой разницу между фактически произведенными затратами на реализацию проекта и общей суммой привлеченных инвестиций.

Основание признания:

В соответствии с условиями инвестиционных договоров, право собственности на результат инвестиционной деятельности (объект недвижимости) переходит к инвесторам только после завершения всех работ и подписания передаточных актов. До этого момента Общество не имеет безусловного права на признание выручки, поскольку сохраняет риски, связанные с исполнением обязательств перед инвесторами.

2.3. Признание целевого финансирования

Операция	Порядок учета
Поступление денежных средств от инвесторов	Отражается в составе кредиторской задолженности (целевое финансирование) по строке 1520 бухгалтерского баланса
Использование целевых средств на оплату работ, услуг, материалов	Учитывается в составе запасов (незавершенное строительство) по строке 1210 бухгалтерского баланса
Переход права собственности на результат инвестиционной деятельности	Одновременное признание выручки (вознаграждение + экономия) и списание целевого финансирования в корреспонденции с дебиторской задолженностью инвесторов

2.4. Классификация расходов

Вид расходов	Порядок учета	Статья отражения
Затраты, непосредственно связанные со строительством объекта (работы подрядчиков, проектные работы, строительные материалы, управление проектом)	Капитализируются в составе незавершенного строительства (строка 1210 «Запасы»)	Бухгалтерский баланс (актив)
Расходы на привлечение инвестиций (агентские вознаграждения, реклама, участие в выставках)	Признаются в периоде их возникновения как управленческие расходы	Отчет о финансовых результатах (строка 2220)
Расходы на содержание аппарата управления (бухгалтерские, юридические услуги, аренда, связь)	Признаются в периоде их возникновения как управленческие расходы	Отчет о финансовых результатах (строка 2220)

Пояснение: Разделение расходов на капитализируемые (формирующие стоимость объекта) и текущие (обеспечивающие деятельность) позволяет инвесторам контролировать, какая часть средств направлена на создание актива, а какая — на обеспечение управления проектом.

2.5. Раскрытие информации по инвестиционным проектам

Состав затрат по объекту незавершенного строительства:

(руб.)

Статья затрат	За 2025	За 2024	Итого затрат на 31.12.2025
Проект 1: г. Санкт-Петербург, пер. Пря दिलный, д. 12/163			
Первоначальная стоимость приобретения объекта		26 107 904	26 107 904
Проектные и изыскательские работы	-	90 000	90 000
Затраты на управление проектом	-	-	-
Строительные материалы и прочие затраты	178 846 662	34 420 000	213 266 662
Прочие затраты проекта	-	-	-
Итого проект 1	178 846 662	60 617 904	239 464 566

Статья затрат	За 2025	За 2024	Итого затрат на 31.12.2025
Проект 2: Санкт-Петербург, город Пушкин, Красносельское шоссе, дом 4, литера А,			
Первоначальная стоимость приобретения объекта		243 808 112	243 808 112
Проектные и изыскательские работы	27 517 220	8 313 836	35 831 056
Затраты на управление проектом	84 000 000	-	84 000 000
Строительные материалы и прочие затраты	48 968 911	-	48 968 911
Прочие затраты проекта	5 439 586		5 439 586
Итого проект 1	165 925 717	252 121 948	418 047 665

Пояснение: Стоимость незавершенного по двум проектам составляет 657 512 тыс. руб. Проекты выполняются согласно плановому графику работ.

3. Пояснения по статьям актива бухгалтерского баланса

3.1. Основные средства (строка 1150)

(тыс. руб.)

Наименование	Код стр.	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Основные средства	1150	4 161	3 936	4 151
<i>В т.ч. офисное помещение на ул. Галерная, 61</i>		3 720	3 936	4 151
<i>Блок-контейнеры</i>		441	-	-

Изменение балансовой стоимости офисного помещения связано с начислением амортизации. В 2025 году приобретены три блок-контейнера для обустройства строительной площадки.

3.2. Долгосрочные финансовые вложения (строка 1170)

(тыс. руб.)

Наименование	Код стр.	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Финансовые вложения (долгосрочные)	1170	204 700	22 700	39 700

По состоянию на отчетную дату финансовые вложения представлены долгосрочными займами. Проценты по выданным займам за 2025 год составили 5 849 тыс. руб. (отражены в составе прочих доходов).

3.3. Запасы (строка 1210)

В составе запасов учитываются затраты на приобретение объектов недвижимости и их последующую реконструкцию (строительство) в рамках инвестиционной программы Общества. Все работы ведутся в рамках Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Код стр.	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Запасы - всего	1210	657 777	312 740	-
<i>в том числе:</i>				
<i>г. Пушкин, Красносельское шоссе, д. 4</i>		418 048	252 122	-
<i>*г. СПб, Прядильный пер., 12/163*</i>		239 465	60 618	-
<i>Строительные материалы</i>		265	-	-

Комментарий:

Рост затрат на 345 037 тыс. руб. (+110%) связан с активизацией строительных и реставрационных работ. Все работы ведутся в соответствии с выданной и согласованной разрешительной документацией и графиком производства работ.

Увеличение остатков незавершенного строительства связано с продолжением инвестиционной фазы проектов. Затраты отражают фактически выполненные строительномонтажные работы.

Расшифровка статей затрат по объектам см. п.2.5, стр. 5-6

3.4. Финансовые и другие оборотные активы

(тыс. руб.)

Наименование	Код стр.	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Итого		64 765	127 447	10 152
<i>в том числе:</i>				
<i>Дебиторская задолженность</i>	1230	52 415	57 447	10 152
<i>Краткосрочные депозиты</i>	1240	12 350	70 000	-

Снижение объема краткосрочных депозитов связано с перераспределением финансовых потоков в пользу финансирования долгосрочных инвестиционных проектов.

3.5. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)

(тыс. руб.)

Наименование	Код стр.	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Денежные средства	1250	9 430	20 816	7 222

Остаток денежных средств на конец отчетного периода составляет 9,4 млн руб., что соответствует текущим потребностям Общества для обеспечения операционной деятельности.

4. Пояснения по статьям пассива бухгалтерского баланса

4.1. Капитал и резервы (строка 1300)

(тыс. руб.)

Наименование	Код стр.	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Капитал - всего	1300	18 429	25 365	47 399
<i>в том числе:</i>				
<i>Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)</i>		(18 419)	(25 355)	(47 389)

Изменение величины капитала обусловлено получением убытка в отчетном периоде, что соответствует инвестиционной стадии развития Общества.

4.2. Прочие долгосрочные обязательства (строка 1450)

(тыс. руб.)

Наименование	Код стр.	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	1520	910 703	418 391	9 756
В том числе,				
Полученные целевые средства по инвестиционным договорам		884 501	401 391	9 756
Авансы полученные		26 202	17 000	-

Рост кредиторской задолженности коррелирует с увеличением объема незавершенного строительства (активов Общества) и связан с привлечением целевого финансирования для реализации проекта. Средства целевого финансирования не являются долговой нагрузкой, а представляют собой обеспеченные договорами инвестиции.

4.3. Краткосрочная кредиторская задолженность (строка 1520)

(тыс. руб.)

Наименование	Код стр.	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	1520	35 570	24 422	297
В том числе,				
Текущая задолженность перед поставщиками и подрядчиками за выполненные строительно-монтажные работы сданные в конце года.		9 053	7 044	245
Авансы полученные		26 202	17 000	15

Кредиторская задолженность является текущей и будет погашена в ближайшее время.

5. Пояснения по статьям Отчета о финансовых результатах

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Код стр.	За 2025 г.	За 2024 г.
Выручка	2110	1 471	1 551
Расходы по обычным видам деятельности	2210/2220	(28 388)	(31 559)
Проценты к уплате	2330	(6 807)	(6 033)
Проценты к получению	2320	27 190	2 219
Прочие расходы	2350	(193)	(52)
Налог на прибыль (УСН)	2410	(209)	(227)
Чистая прибыль (убыток)	2400	(6 936)	(22 035)

• **Выручка (2110).** Представлена компенсационными поступлениями на оплату коммунальных услуг по завершеному проекту на ул. Галерная, 61.

• **Расходы по обычным видам деятельности (2120).** Включают затраты на содержание административно-управленческого персонала, офиса и профессиональные услуги. Снижение расходов в динамике обусловлено оптимизацией затрат.

• **Прочие доходы (2340).** Основную сумму составляют проценты к получению по выданным долгосрочным займам (23 099 тыс. руб.).

• **Чистый убыток (2400).** Сокращение убытка в 2025 году по сравнению с предшествующим периодом связано с ростом процентных доходов.

6. Пояснения по Отчету о движении денежных средств

6.1. Денежные потоки от текущих операций

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Код стр.	За 2025 г.	За 2024 г.
Поступления - всего	4110	493 144	400 206
<i>в том числе: средства инвесторов</i>	4113	483 649	398 756
<i>прочие поступления</i>		9 495	1 450
Платежи - всего	4120	(357 124)	(370 322)
<i>в том числе: поставщикам (подрядчикам)</i>	4121	(348 458)	(366 929)
<i>проценты по долговым обязательствам</i>	4123	(7 867)	(1 371)

Наименование показателя	Код стр.	За 2025 г.	За 2024 г.
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	136 020	29 884

Основной объем поступлений по текущим операциям составляют средства инвесторов, привлеченные для финансирования строительства. Платежи поставщикам и подрядчикам соответствуют графику выполнения строительно-монтажных работ.

6.2. Денежные потоки от инвестиционных операций

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Код стр.	За 2025 г.	За 2024 г.
Поступления - всего	4210	21 443	59 711
<i>от возврата предоставленных займов</i>	4213	11 503	55 500
<i>процентов по финансовым вложениям</i>	4214	9 940	4 211
Платежи - всего	4220	(193 500)	(38 500)
<i>в связи с предоставлением займов другим лицам</i>	4223	(193 500)	(38 500)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(172 057)	21 211

Отрицательное сальдо по инвестиционным операциям отражает направление значительного объема средств на предоставление долгосрочных займов для финансирования строительных проектов ACADEMIA. Возврат ранее предоставленных займов и полученные проценты обеспечивают частичный приток денежных средств по данному виду деятельности.

6.3. Денежные потоки от финансовых операций

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Код стр.	За 2025 г.	За 2024 г.
Поступления от получения кредитов и займов	4311	9 500	83 000
Поступления по депозитам (переходящие)	4311	57 650	
Платежи в связи с погашением кредитов и займов	4323	(42 500)	(120 500)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	24 650	(37 500)

В 2025 году Общество сократило объем привлечения финансирования, осуществляя погашение ранее полученных займов от других строительных проектов ACADEMIA.

6.4. Итоговое изменение денежных средств

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Код стр.	За 2025 г.	За 2024 г.
Сальдо денежных потоков за период	4400	(11 387)	13 595
Остаток денежных средств на начало периода	4450	20 817	7 222
Остаток денежных средств на конец периода	4500	9 430	20 817

Уменьшение остатка денежных средств на конец периода связано с их направлением на реализацию долгосрочных инвестиционных проектов.

7. Заключение

Показатель	Значение	Вывод
Рост ликвидных активов (стр. 1210)	+110% (до 657,8 млн руб.)	Инвестиционная программа реализуется в соответствии с планом
Доходные финвложения (стр. 1170)	204,7 млн руб.	Капитал работает и генерирует доход
Процентные доходы (стр. 2340)	5,8 млн руб. (+167%)	Финансовые активы приносят прибыль уже сегодня
Привлечение средств инвесторов (стр. 4110)	483,6 млн руб.	Высокий уровень доверия к Обществу
Чистый убыток (стр. 2400)	Сокращен на 68,5%	Уверенная траектория к безубыточности

Представленная бухгалтерская отчетность достоверно отражает финансовое положение ООО «ОТЕЛЬ ПИТЕР» по состоянию на 31 декабря 2025 года.

Финансовые показатели соответствуют инвестиционной стадии развития Общества. Основная часть активов представлена незавершенным строительством и долгосрочными финансовыми вложениями. Обязательства Общества обеспечены соответствующими активами и носят целевой характер. Полученный в отчетном периоде убыток является плановым и отражает специфику деятельности заказчика-застройщика на этапе реализации проектов.

Генеральный директор Управляющей компании
ООО «АКАДЕМИА ГРУПП»



/ Степанов С.В.

27 марта 2026г.