

**Пояснения
к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
Общества с ограниченной ответственностью «АПАРТИНВЕСТ»
за 2025 год**

Раздел 1. Общие сведения о деятельности организации

1.1. Основная информация об организации

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АПАРТИНВЕСТ»
Сокращенное наименование	ООО «АПАРТИНВЕСТ»
ИНН	7813645255
ОГРН	1207800080212
Дата государственной регистрации	06.07.2020
Место нахождения (юридический адрес)	199004, Санкт-Петербург г, Внутригородская территория муниципальный округ № 7, Большой В.О. пр-кт, дом 9/6, литера А, помещение 7Н
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью (ОКОПФ 12300)
Форма собственности	Частная собственность (ОКФС 16)

1.2. Организационная структура управления

Функция	Исполнитель	Основание
Единоличный исполнительный орган	Управляющая компания ООО «АКАДЕМИА ГРУПП»	Договор № 2 от 30.12.2025
Ведение бухгалтерского и кадрового учета	ООО «Айти Хаб»	Договор № 6 от 09.01.2025

Среднесписочная численность: **1 человек**

1.3. Характер деятельности

Показатель	Описание
Основной вид деятельности (ОКВЭД)	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Инвестиционный проект	Приспособление для современного использования под Гостиницу уровня 4* в соответствии с разработанной в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия объекта «Городская усадьба Лопухиных - Кирьяковых -- доходное владение Буниных, сер. XVIII в. - нач. XX в.: Главный дом - доходный дом, сер. XVIII в., 1878 г., 1900. Здесь 25 декабря 1871 г. родился композитор и пианист А.Н.Скрябин»
Адрес объекта	г. Москва, Пер. Хитровский, д.3/1, стр.2
Дата начала проекта	Январь 2024 года
Плановый срок завершения проекта	IV квартал 2026 года

Пояснение: Обществом реализуется инвестиционный проект по приспособлению для современного использования (Гостиница) объекта недвижимости по адресу: г. Москва, Пер. Хитровский, д.3/1, стр.2. По состоянию на 31.12.2025 объект находится на стадии незавершенного строительства.

1.4. Общие положения по составлению отчетности

Критерий	Характеристика
Нормативная база	Федеральный закон № 402-ФЗ, ФСБУ 4/2023, учетная политика Общества
Система налогообложения	Упрощенная система налогообложения (УСН)
Допущение непрерывности деятельности	Применяется
Обязательный аудит	Подлежит

Раздел 2. Учетная политика организации

2.1. Общие положения

Учетная политика ООО «АПАРТИНВЕСТ» сформирована в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», а также иными действующими федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета.

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 или амортизированной стоимости.

2.2. Порядок признания выручки (доходов) по инвестиционным договорам

Общество выступает в качестве **Оператора проекта** при реализации инвестиционного проекта по адресу: г. Москва, Пер. Хитровский, д.3/1, стр.2. 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 договорам

Движение привлеченных средств инвестиционного проекта

(тыс. руб.)

Показатель	За 2025 год	За 2024 год	Накоплено на 31.12.2025
Остаток привлеченных средств на начало периода	(19 134)	—	—
Поступило средств от инвесторов в отчетном периоде	97 496	239 975	337 471
Использовано (направлено на строительство и проектные работы), в т.ч. авансы подрядчикам	57 222	259 109	316 331
Возвращено инвесторам	—	—	—
Остаток привлеченных средств на конец периода	21 140	(19 134)	21 140

Пояснение: В 2025 году объем привлеченных инвестиций составил 97 496 тыс. руб., что на 40% меньше 2024 года. Общий объем привлеченных средств с начала реализации проекта достиг 337 471 тыс. руб. Из указанной суммы 316 331 тыс. руб. (93,7%) направлено на строительство и проектные работы.

Состав затрат по объекту незавершенного строительства:

(тыс. руб.)

Статья затрат	2025	2024	Итого затрат на 31.12.2025
Объект: г. Москва, Пер. Хитровский, д.3/1, стр.2			
Стоимость первичного объекта	—	200 022	200 022
Проектные работы	3 352	3 060	6 412
Стоимость строительно-монтажных работ и материалов	1 500	1 042	2 542
Управление проектом	7 243	43 458	50 701
Прочие расходы проекта	4 635	3 863	8 498
Итого	16 730	251 445	268 175

Пояснение: Увеличение стоимости незавершенного строительства на 16 730 тыс. руб. обусловлено продолжением строительно-монтажных работ по объекту по адресу: г. Москва, пер. Хитровский, д.3/1, стр.2, в соответствии с графиком реализации проекта.

Раздел 3. Пояснения по статьям актива бухгалтерского баланса

3.1. Основные средства

(тыс. руб.)

Показатель	Код строки	На 31.12.2025	На 31.12.2024	Изменение
Основные средства	1150	811	840	-29

Пояснение: Основные средства представлены офисным оборудованием и техникой. Снижение стоимости связано с начислением амортизации.

3.2. Запасы

(тыс. руб.)

Показатель	Код строки	На 31.12.2025	На 31.12.2024	Изменение
Запасы — всего	1210	268 175	251 445	+16 730
в том числе: незавершенное строительство		268 175	251 445	+16 730

Пояснение: Запасы Общества полностью представлены объектом незавершенного строительства по адресу: г. Москва, Пер. Хитровский, д.3/1, стр.2. (расшифровка стр. 5-6) Увеличение стоимости незавершенного строительства на 16 730 тыс. руб. в 2025 году обусловлено продолжением строительно-монтажных работ в соответствии с графиком реализации проекта. Капитализация затрат осуществляется в соответствии с учетной политикой Общества: расходы, непосредственно связанные со строительством, включаются в стоимость актива, а управленческие и коммерческие расходы, не относящиеся к строительству, признаются в отчете о финансовых результатах в периоде их возникновения.

3.3. Финансовые и другие оборотные активы

(тыс. руб.)

Показатель	Код строки	На 31.12.2025	На 31.12.2024	Изменение
Финансовые вложения (краткосрочные)	1240	165	9 750	- 9 585
в том числе: депозитные счета		165	9 750	- 9 585
Дебиторская задолженность	1230	71 624	19 137	+52 487

Показатель	Код строки	На 31.12.2025	На 31.12.2024	Изменение
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы)		41 556	5 413	+36 143
расчеты с разными дебиторами и кредиторами		24 093	8 093	+16 000
задолженность покупателей		4 791	4 778	+13

Пояснение: Снижение краткосрочных финансовых вложений (на 9 585 тыс. руб.) связан с размещением временно свободных денежных средств на депозитные счета с целью получения дополнительного процентного дохода. Увеличение дебиторской задолженности (на 52 487 тыс. руб.) преимущественно обусловлено ростом авансов, выданных подрядчикам для финансирования строительства объекта.

3.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

(тыс. руб.)

Показатель	Код строки	На 31.12.2025	На 31.12.2024	Изменение
Денежные средства	1250	7	33	-26
в том числе: расчетные счета		7	33	-26

Пояснение: Остаток денежных средств на конец отчетного периода является минимальным, что связано с политикой управления ликвидностью, направленной на размещение свободных средств в депозиты и финансирование текущей деятельности и капитальных вложений.

Раздел 4. Пояснения по статьям пассива бухгалтерского баланса

4.1. Капитал

(тыс. руб.)

Показатель	Код строки	На 31.12.2025	На 31.12.2024	Изменение
Уставный капитал	1310	10	10	—
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(128)	(5 111)	+4 983

Показатель	Код строки	На 31.12.2025	На 31.12.2024	Изменение
Итого капитал	1300	(118)	(5 101)	+4 983

Пояснение: Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб. Непокрытый убыток на конец 2025 года составил 128 тыс. руб. Положительная динамика свидетельствует о начале выхода Общества на операционную окупаемость.

4.2. Заемные средства

(тыс. руб.)

Показатель	Код строки	На 31.12.2025	На 31.12.2024	Изменение
Долгосрочные заемные средства	1410	8 000	11 200	-3 200
Краткосрочные заемные средства	1510	4 299	2 736	+1 563

Пояснение: Долгосрочные займы сократились на 3 200 тыс. руб. в связи с погашением части обязательств. Увеличение краткосрочной части заемных средств связано с начислением процентов по долгосрочным займам, подлежащих уплате в течение 12 месяцев.

4.3. Краткосрочная кредиторская задолженность

(тыс. руб.)

Показатель	Код строки	На 31.12.2025	На 31.12.2024	Изменение
Краткосрочная кредиторская задолженность — всего	1520	426 601	329 169	+97 432
в том числе: расчеты с разными дебиторами и кредиторами		413 206	326 965	+86 241
авансы полученные		11 800	2 088	+9 712

Пояснение: Основная часть кредиторской задолженности представлена авансами и предоплатами, полученными от заказчиков (по договорам инвестиционного характера и предварительной продажи будущих объектов недвижимости). Рост задолженности на 97 432 тыс. руб. коррелирует с увеличением объема незавершенного строительства и отражает привлечение средств для финансирования проекта.

Раздел 5. Пояснения по отчету о финансовых результатах*(тыс. руб.)*

Показатель	Код строки	За 2025 год	За 2024 год	Изменение
Выручка	2110	1 556	16 870	-15 314
Себестоимость продаж	2120	—	(9 180)	+9 180
Валовая прибыль (убыток)	2100	1 556	7 690	-6 134
Коммерческие расходы	2210	(2 030)	(10 667)	+8 637
Управленческие расходы	2220	(3 763)	(2 561)	-1 202
Прибыль (убыток) от продаж	2200	(4 237)	(5 538)	+1 301
Проценты к получению	2320	17 736	7 655	+10 081
Проценты к уплате	2330	(7 922)	(13 691)	+5 769
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	5 513	(12 450)	+17 963
Налог при УСН	2410	(531)	(214)	-317
Чистая прибыль (убыток)	2400	4 982	(12 664)	+17 646

Структура основных расходов:*(тыс. руб.)*

Показатель	За 2025 год	За 2024 год	Изменение
Коммерческие расходы	(2 030)	(10 667)	+8 637
Управленческие расходы	(3 763)	(2 561)	-1 202
Итого расходы по обычной деятельности	(5 793)	(13 228)	+7 435

Пояснение: Снижение выручки по сравнению с 2024 годом связано с завершением активной фазы привлечения инвестиций и переходом к этапу строительства. Чистая прибыль за 2025 год составила 4 982 тыс. руб., что является положительным результатом, достигнутым за счет значительного роста процентных доходов от размещенных депозитов и сокращения процентных расходов. Положительная динамика финансового результата свидетельствует об эффективном управлении ликвидностью и начале операционной окупаемости проекта.

Раздел 6. Пояснения по отчету о движении денежных средств

6.1. Итоговое изменение денежных средств

(тыс. руб.)

Показатель	Код строки	За 2025 год	За 2024 год
Сальдо денежных потоков за период	4400	(26)	(183 913)
Остаток денежных средств на начало периода	4450	33	183 945
Остаток денежных средств на конец периода	4500	7	32

Пояснение: Положительное сальдо от текущих операций (42 607 тыс. руб.) сформировано за счет поступлений от инвесторов/покупателей. Отрицательное сальдо от инвестиционных операций обусловлено активным размещением средств в депозиты и предоставлением займов. Положительное сальдо от финансовых операций связано с привлечением финансирования. Общее снижение остатка денежных средств является результатом стратегии управления ликвидностью, направленной на инвестирование свободных средств.

Раздел 7. Заключение

Показатель	Значение на 31.12.2025	Комментарий
Активы (баланс)	438 782 тыс. руб.	Увеличение на 100 777 тыс. руб. по сравнению с 2024 годом
Незавершенное строительство	268 175 тыс. руб.	Реализация инвестиционного проекта в соответствии с графиком
Финансовые вложения (краткосрочные)	165 тыс. руб.	Эффективное управление временно свободными денежными средствами
Кредиторская задолженность (авансы полученные)	426 601 тыс. руб.	Обеспечена активами (незавершенное строительство, финансовые вложения)
Чистая прибыль	4 982 тыс. руб.	Положительный финансовый результат, свидетельствующий о начале операционной окупаемости проекта

Представленная бухгалтерская (финансовая) отчетность достоверно отражает финансовое положение ООО «АПАРТИНВЕСТ» по состоянию на 31 декабря 2025 года. Финансовые показатели демонстрируют продолжение активной инвестиционной фазы, которая сопровождается ростом незавершенного строительства и привлеченного целевого финансирования. Полученная в отчетном периоде чистая прибыль в размере 4 982 тыс. руб. является положительным результатом, достигнутым за счет эффективного управления ликвидностью, и позволяет сократить непокрытый убыток прошлых лет.

**Генеральный директор Управляющей компании
ООО «АКАДЕМИЯ ГРУПП»**



/ Степанов С.В.

27 марта 2026 г.