



ООО «Монолит»
тел.: +7 812 614-11-90
ИНН 2721167056
ОГРН 1092721002516

юр адрес:
г. Санкт-Петербург,
ул. Моховая, д. 10, лит. А

Пояснения к бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «МОНОЛИТ» за 2025 год

1. Общие сведения и характеристика деятельности

1.1. Основная информация об организации

- **Полное наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МОНОЛИТ»
- **ИНН:** 2721167056
- **Юридический адрес:** 191028, г. Санкт-Петербург, ул. Моховая, д. 10, литера А.
- **ОГРН:** 1092721002516
- **Дата регистрации:** 22.04.2009 г.
- **Организационно-правовая форма:** Общество с ограниченной ответственностью.

1.2. Организационная структура управления

- Функции единоличного исполнительного органа переданы **Управляющей компании ООО «АКАДЕМИА ГРУПП»** (Договор № 1 от 30.12.2025).
- Ведение бухгалтерского и кадрового учета возложено на **ООО «Айти Хаб»** (Договор № 11 от 09.01.2025).
- Среднесписочная численность: **1 человек.**

1.3. Характер деятельности

Общество применяет УСН, с декабря 2025 года является плательщиком НДС.

Основные направления деятельности в 2025 году:

- Сдача в аренду собственных помещений.
- Техническое обслуживание электрооборудования.
- Завершение инвестиционного проекта по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Моховая, д. 10, лит. А, и передача помещений инвесторам.

1.4. Общие положения по составлению отчетности

Отчетность подготовлена в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ и ФСБУ 4/2023. Сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности. Обязательному аудиту не подлежит.

2. Информация по основным направлениям деятельности (анализ выручки)

Направление деятельности	Сумма за 2025 г. (тыс. руб.)
Реализация проекта на ул. Моховая, д. 10	127 977
Сдача в аренду помещений	5 088
Техническое обслуживание электрооборудования	2 359
Прочие услуги	1 100
ИТОГО выручка	136 524

3. Учетная политика организации

3.1. Общие положения

Учет ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ, ФСБУ и утвержденной учетной политикой.

3.2. Признание выручки по инвестиционным договорам

Выручка от инвестиционного проекта признается единовременно после завершения всех работ и подписания акта реализации проекта. Включает:

- вознаграждение оператора;
- экономию по проекту.

3.3. Признание целевого финансирования

- Поступление средств от инвесторов отражается как кредиторская задолженность.
- Использование средств учитывается в составе запасов (незавершенное строительство).
- После завершения проекта выручка признается одновременно со списанием целевого финансирования.

3.4. Классификация расходов

- Затраты на строительство капитализируются в составе незавершенного строительства.
- Управленческие и иные текущие расходы признаются в периоде их возникновения.

4. Информация по проекту «г. Санкт-Петербург, ул. Моховая, д. 10, лит. А.»

Начало проекта: апрель 2022г.

Окончание проекта: сентябрь 2025г.

Показатель	Сумма (тыс. руб.)
Привлечено средств	531 265
в т.ч. по договорам купли-продажи	226 177

Показатель	Сумма (тыс. руб.)
по инвестиционным договорам	305 088
Остаток не проданных объектов на 31.12.2025	93 518
Использовано на строительство	604 717
в т.ч. покупка первоначального объекта	279 027
строительные работы и материалы	274 757
проектные работы	36 020
прочие	14 913

5. Пояснения по статьям актива бухгалтерского баланса

5.1. Материальные внеоборотные активы (строка 1150)

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Первоначальная стоимость	157 280	18 230
Накопленная амортизация	(10 591)	(10 024)
Остаточная стоимость	146 689	8 206

В 2025 году Обществом были приобретены следующие объекты основных средств:

Наименование объекта	Первоначальная стоимость (тыс. руб.)
Нежилое административное здание (г. Санкт-Петербург, ул. Академика Павлова, 13а)	134 055
Трансформаторная подстанция (г. Санкт-Петербург, ул. Академика Павлова, 13а)	900
Теплотрасса (г. Санкт-Петербург, ул. Академика Павлова, 13а)	4 095
ИТОГО приобретено	139 050

Приобретение указанных объектов осуществлялось за счет собственных и заемных средств Общества. Данные объекты не относятся к инвестиционному проекту по адресу ул. Моховая, д. 10 и будут использоваться в текущей деятельности Общества (сдача в аренду, обслуживание).

Также на балансе Общества числятся объекты недвижимости по адресу: г. Хабаровск, ул. Флегонтова, д. 4 (помещения 52, 110, 176, 178, 179) общей первоначальной стоимостью 14 865 тыс. руб., по которым в 2025 году продолжала начисляться амортизация.

5.2. Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы (строка 1170)

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Финансовые вложения (долгосрочные)	15 645	53 215

Снижение связано с возвратом ранее выданных займов. Проценты по займам составили 3 720 тыс. руб.

5.3. Запасы (строка 1210)

В составе запасов учитывались затраты на реконструкцию объекта недвижимости (до момента завершения работ и передачи результата инвесторам). В 2025 году проект был завершен.

(тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Запасы — всего	109 782	456 235
<i>в т.ч. готовая продукция (помещения на Моховой, 10)</i>	109 782	—
<i>незавершенное строительство</i>	—	456 235

В 2025 году завершены строительно-монтажные и реконструкционные работы по объекту «Моховая, 10». В связи с завершением инвестиционной фазы и передачей результатов инвестиций (помещений) инвесторам, затраты, накопленные на счете 20 «Основное производство» в сумме **604 717 тыс. руб.**, были списаны. Расчет финансового результата см. п. 4 стр. 2-3, п.7.1 стр. 6-7

- Часть затрат сформировала себестоимость переданных инвесторам помещений.
- Остаток в размере **109 782 тыс. руб.** представляет собой стоимость готовых помещений, право собственности на которые еще не перешло к инвесторам на отчетную дату, и они учитываются в составе готовой продукции (товаров) на складе.

5.4. Финансовые и другие оборотные активы (строка 1240)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Финансовые и другие оборотные активы - всего	66 205	65 763	86 676
<i>в том числе:</i>			
<i>Задолженность покупателей</i>	40 630	1 274	10 247

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
<i>Авансы выданные поставщикам</i>	17 540	44 934	60 955
<i>Проценты к получению начисленные</i>	2 543	11 383	9 557
<i>Прочие дебиторы</i>	5 492	8 172	5 917

Рост задолженности связан с реализацией помещений с отсрочкой платежа.

5.5. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)

Остаток на 31.12.2025 — 112 тыс. руб. (снижение связано с размещением средств на депозите).

6. Пояснения по статьям пассива бухгалтерского баланса

6.1. Капитал и резервы (строка 1300)

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Уставный капитал	10	10
Нераспределенная прибыль	82 620	81 902
Капитал — всего	82 630	81 912

Увеличение за счет чистой прибыли 2025 года.

6.2. Долгосрочные заемные средства (строка 1410)

На 31.12.2025 — 147 435 тыс. руб. (рост на 83 735 тыс. руб. в связи с привлечением займов на приобретение ОС).

6.3. Краткосрочные обязательства (строки 1510, 1520)

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Краткосрочные займы	37 994	30 691
Кредиторская задолженность	70 374	407 516
в т.ч. средства по инвестдоговорам	—	337 525

Снижение кредиторской задолженности связано с завершением инвестиционного проекта и закрытием обязательств перед инвесторами.

7. Пояснения по статьям Отчета о финансовых результатах

Показатель	За 2025 г.	За 2024 г.
Выручка	136 524	7 092
Себестоимость продаж	(114 536)	—
Валовая прибыль	21 988	—
Управленческие расходы	(2 211)	(5 768)
Прибыль от продаж	19 004	(6 643)
Проценты к получению	3 720	6 193
Проценты к уплате	(15 175)	(20 152)
Прибыль до налогообложения	1 453	(2 224)
Чистая прибыль	718	(1 467)

7.1. Расчет финансового результата инвестиционного проекта г. Санкт-Петербург, ул. Моховая, д. 10, литера А

Период проекта: 2022 – 2025 гг.

В 2025 году Общество завершило инвестиционный проект по реконструкции объекта по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Моховая, д. 10, лит. А. В связи с окончанием строительных работ и началом передачи результатов инвесторам и реализации помещений третьим лицам, Обществом рассчитан совокупный финансовый результат по проекту нарастающим итогом за весь период его реализации.

Расчет финансового результата в разрезе способов реализации проекта.

(в рублях)

Показатель	Сумма (руб.)	Пояснения
1. Учет по договорам купли-продажи (реализация третьим лицам)		
Заключено договоров (выручка от продаж)	207 984 990	Доходы признаны в момент перехода права собственности на помещения к покупателям (отражены в составе выручки 2022-2025 года).

Показатель	Сумма (руб.)	Пояснения
Себестоимость объекта (проданная часть)	(190 160 354)	Фактические затраты, приходящиеся на реализованные помещения (списаны на себестоимость продаж в 2022 - 2025 году).
Итого финансовый результат по договорам купли-продажи	17 824 636	Прибыль от реализации помещений третьим лицам.
2. Учет по инвестиционным договорам (привлечение средств инвесторов)		
Заключено договоров (целевое финансирование)	305 088 328	Средства инвесторов, привлеченные для финансирования строительства. Учитывались в составе кредиторской задолженности (целевое финансирование).
Себестоимость объекта (затраты, покрытые инвесторами)	(304 774 858)	Затраты на строительство, профинансированные за счет средств инвесторов.
Вознаграждение оператора проекта	32 535 469	Вознаграждение Общества как застройщика за организацию проекта. Признано в составе выручки после завершения проекта.
Итого финансовый результат по инвестиционным договорам	32 848 939	Совокупный доход по инвестиционным договорам (включает вознаграждение застройщика и экономию средств инвесторов, предусмотрено договорами).
3. Учет по непроданным помещениям на 31.12.2025		
Себестоимость объекта (остаток)	109 781 789	Затраты, приходящиеся на помещения, не переданные инвесторам и не реализованные третьим лицам на отчетную дату. Учтены в составе готовой продукции (строка 1210 баланса). В 2026 году данные помещения будут реализованы третьим лицам, и полученная от их продажи выручка (за вычетом себестоимости) сформирует дополнительный финансовый результат от завершенного проекта

8. Пояснения по Отчету о движении денежных средств

Сальдо денежных потоков:

Вид операций	За 2025 г.	За 2024 г.
Текущие	14 328	(32 364)
Инвестиционные	(92 612)	45 249
Финансовые	114 635	104 055
Итого	36 351	116 940

Остаток денежных средств на конец 2025 года — 11 240 тыс. руб.

9. Заключение

9.1. Основные итоги деятельности

Показатель	Значение	Вывод
Завершение инвестиционного проекта	Объект «Моховая, 10» введен в эксплуатацию	Общество перешло от строительства к реализации оставшихся готовых помещений и операционной деятельности.
Рост выручки	До 136,5 млн руб.	Успешная реализация помещений и стабильная арендная деятельность.
Чистая прибыль	0,7 млн руб.	Выход на операционную прибыль после периода убытков.
Снижение обязательств	Кредиторская задолженность снижена на 337 млн руб.	Исполнение обязательств перед инвесторами, завершение проектного финансирования.

9.2. Расчет и анализ чистых активов

Расчет чистых активов произведен в соответствии с Порядком, утвержденным Приказом Минфина России от 28.08.2014 № 84н.

Динамика чистых активов:

Показатель	2023 г.	2024 г.	2025 г.	Изменение 2025/2024
Чистые активы, тыс. руб.	83 380	81 913	82 630	+717
Уставный капитал, тыс. руб.	10	10	10	—
Превышение чистых активов над уставным капиталом, тыс. руб.	83 370	81 903	82 620	+717

Выводы по чистым активам:

Соответствие требованиям законодательства: Стоимость чистых активов Общества на протяжении всех отчетных периодов многократно превышает величину уставного капитала (10 тыс. руб.), что соответствует требованию п. 4 ст. 30 Федерального закона № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью». Риски уменьшения чистых активов ниже установленного законом предела отсутствуют.

Обеспеченность обязательств: Чистые активы полностью покрывают все обязательства Общества. Соотношение чистых активов и суммарных обязательств составляет 0,32, что при отсутствии признаков неплатежеспособности оценивается как приемлемое для стадии завершения инвестиционного проекта.

Прогноз: В связи с завершением инвестиционного проекта и переходом к операционной деятельности, ожидается дальнейшее увеличение чистых активов за счет:

- реализации оставшихся помещений (балансовая стоимость 109 782 тыс. руб.);
- получения стабильной арендной выручки;
- снижения долговой нагрузки по мере погашения заемных средств.

9.3. Общий вывод

Представленная бухгалтерская отчетность достоверно отражает финансовое положение ООО «МОНОЛИТ» по состоянию на 31 декабря 2025 года. Финансовые показатели демонстрируют переход Общества от инвестиционной стадии к стадии генерации прибыли от реализованного проекта. Стоимость чистых активов превышает уставный капитал, что подтверждает финансовую устойчивость Общества и отсутствие оснований для применения процедур, предусмотренных законодательством о несостоятельности (банкротстве).

Генеральный директор Управляющей компании
ООО «АКАДЕМИА ГРУПП»



/ Степанов С.В.