

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2025 ГОД

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Краткая информация об Обществе

Общество с ограниченной ответственностью «АП ИНВЕСТМЕНТ» («Общество») зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 19 февраля 2024 года за основным государственным регистрационным номером 1247700171080.

Общество зарегистрировано по адресу: Российская Федерация, 115093, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пер Партийный, д. 1, к. 11

Сведения об изменениях и дополнениях, внесенных в Устав Общества и зарегистрированных в установленном порядке

В 2025 году в Устав Общества изменения не вносились.

Сведения о размере, структуре уставного капитала Общества и участниках Общества, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного капитала

На 31 декабря 2024 года уставный капитал Общества составлял 10 тыс. руб. и представлял вклад в имущество денежными средствами единственного участника.

Уставный капитал Общества оплачен полностью.

Численность работающих на отчетную дату

Численность на 31 декабря 2025 года составила 3 человека (на 31 декабря 2024 года - 2 человека).

Сведения об органах управления Общества

Руководство текущей деятельностью Общества, согласно Уставу, осуществляется единоличным исполнительным органом – генеральным директором, который избирается Участником Общества.

С 10 июня 2025 года обязанности генерального директора исполняет Роенко Алексей Сергеевич.

Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества в 2025 году являлось управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (код ОКВЭД 68.32)

Деятельность Общества регламентируется законодательством Российской Федерации.

Непрерывность деятельности

Угроза непрерывности деятельности по итогам деятельности Общества на 31 декабря 2025 года отсутствует.

Анализ рисков, связанных с деятельностью Общества

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие.

Система управления Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Бухгалтерская отчетность не содержит исчерпывающего описания всех рисков, которые могут повлиять на деятельность Общества. Ниже описываются основные риски, которые могут существенным образом повлиять на деятельность Общества, его финансовое положение, операционные и финансовые результаты.

Страновой риск Российской Федерации

Начиная с 2014 года уполномоченные органы Соединенных Штатов Америки («США»), Великобритании, Европейского Союза («ЕС»), Швейцарии и некоторых других юрисдикций вводили и в течение времени, в том числе после 24 февраля 2022 года до даты отчетности, ужесточали и расширяли экономические санкции и регуляторные ограничения, в том числе в сфере международных финансов и торговли, в отношении как отдельных российских физических и юридических лиц, так и в ряде секторов экономики Российской Федерации и в международных отношениях, в том числе запрещали или ограничивали возможность совершения отдельных видов сделок с российскими контрагентами («секторальные» санкции и другие).

В 2025 году на финансовые рынки и деятельность Общества продолжали негативно влиять санкции вышеуказанных юрисдикций.

Санкции привели к ограничению доступа российского бизнеса к международному капиталу и некоторым экспортным рынкам, усилили волатильность российского рубля, рост инфляции, спад на рынках капитала и другие негативные экономические последствия. На Общество эти факторы могут иметь влияние опосредованно, так как это создает риски блокировок счетов, задержек в логистических цепочках и продаж. Существует риск дальнейшего расширения санкций и ухудшения условий осуществления экономической деятельности российскими компаниями на международных рынках.

Так как деятельность Общества ориентирована на российский рынок считаем, что данный риск является несущественным.

Кредитные риски

Кредитный риск заключается в том, что контрагент может не исполнить свои обязательства перед Обществом в срок, что повлечет за собой возникновение финансовых убытков. Общество минимизирует кредитный риск посредством его распределения на большее число контрагентов и тщательного отбора контрагентов с устойчивым финансовым положением.

Максимальная подверженность кредитному риску равна балансовой стоимости каждого из финансовых активов.

Финансовые риски

В процессе ведения хозяйственной деятельности Общества возникают следующие финансовые риски:

- риск изменения процентных ставок;
- неблагоприятное изменение валютных курсов.

Риск изменения процентных ставок – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки финансовых инструментов будут колебаться из-за изменения процентных ставок на рынке. Риск изменения процентных ставок, в основном, связан с изменением стоимости финансовых активов и обязательств, а также с существенным снижением в отчетном году ключевой ставки Банка России с 21% до 16%. Снижение ключевой ставки Банка России благоприятно влияет на снижение ставок по обязательствам и курс российского рубля к зарубежным валютам.

Общество также подвержено инфляционному риску, который оказывает влияние на себестоимость услуг.

Правовые риски

Правовые риски включают в себя следующие возможные негативные последствия:

- несоблюдение требований нормативных правовых актов и заключенных договоров;
- правовые ошибки при осуществлении деятельности;
- изменение налогового законодательства в части возможных изменений схем налогообложения, налоговых ставок, налоговых льгот.

В Обществе ведется непрерывный мониторинг изменения законодательства, проводится информирование персонала по возможным негативным событиям вследствие его изменения. Правовые риски в Обществе отнесены к группе приемлемых рисков.

Региональные риски

Регион, в котором Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, является достаточно благоприятным. Тем не менее, значительное влияние на деятельность Общества могут оказать решения местных, региональных и государственных властей в отношении тарифов, валютного регулирования, ограничения доли собственности нерезидентов, субсидий, лицензионной и антимонопольной политики, установления процентных ставок, ставок рефинансирования.

Опасность стихийных бедствий невелика, фактор удаленности и труднодоступности, а также вероятность прекращения транспортного сообщения крайне малы.

За рассматриваемый период основные значительные риски оказали существенное влияние на деятельность Общества, в том числе за счет неблагоприятного изменения валютных курсов и процентных ставок, а также роста уровня инфляции и общего странового риска Российской Федерации. Общество проводит работу по управлению рисками и минимизации их влияния, что позволит ему выполнять свои финансовые обязательства.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Общество ведет бухгалтерский учет в соответствии с законодательством Российской Федерации и принятой учетной политикой. Учетная политика разработана на основании законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете, федеральных и отраслевых стандартов, а также иных нормативно-правовых актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета. Учетная политика является внутренним нормативным документом, определяющим единую совокупность способов ведения бухгалтерского учета в Обществе.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности с учетом изложенных ниже особенностей, позволяющих, по мнению руководства Общества, сформировать наиболее полное и достоверное представление о его финансовом положении, финансовых результатах деятельности и движении денежных средств. При подготовке бухгалтерской отчетности были применены следующие основополагающие допущения: имущественная обособленность, непрерывность деятельности, временная определенность фактов хозяйственной деятельности, последовательность применения учетной политики.

Ведение бухгалтерского учета и формирование отчетности осуществляется с применением автоматизированной системы учета 1С: Предприятие.

Организация составляет упрощенную бухгалтерскую отчетность, включающую бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и пояснения к ним.

Факты неприменения правил бухгалтерского учета в отчетном году отсутствуют.

2.1. Запасы

Единицей бухгалтерского учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер.

К незавершенному производству относятся продукция или работы, не прошедшие всех стадий, предусмотренных технологическим процессом.

Незавершенное производство учитывается по фактической производственной себестоимости.

2.2. Финансовые вложения

Бухгалтерский учет финансовых вложений ведется по каждой единице либо по каждой партии для акций, облигаций по номинальной стоимости.

По сроку обращения финансовые вложения классифицируются на краткосрочные и долгосрочные:

- вложения, установленный срок погашения у которых превышает 12 месяцев или которые приобретены с намерением получать доходы по ним более 12 месяцев, являются долгосрочными;
- вложения, установленный срок погашения которых не превышает 12 месяцев или которые приобретены без намерения получать доходы по ним более 12 месяцев, являются краткосрочными.

2.3. Дебиторская задолженность

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам формируется по просроченной дебиторской задолженности: при отсутствии оплаты от контрагента свыше 60 дней – резерв формируется в размере 50% от суммы задолженности; при отсутствии оплаты свыше 180 дней – резерв формируется в размере 100% от суммы задолженности. В формировании резерва не участвует просроченная дебиторская задолженность по контрагенту, по которому имеется встречная кредиторская задолженность на соответствующую сумму.

2.4. Денежные средства и их эквиваленты

В состав денежных средств и денежных эквивалентов включаются: денежные средства в кассе, на расчетных, валютных, а также специальных счетах в банках, переводы в пути, депозитные вклады сроком не более трех месяцев.

2.5. Отложенные налоги и налог на прибыль

При составлении бухгалтерской отчетности суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются в Бухгалтерском балансе свернуто, кроме случаев, когда законодательством Российской Федерации о налогах и сборах предусмотрено раздельное формирование налоговой базы.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства на начало и конец периода определяются балансовым способом, который предусматривает определение временных разниц на начало и конец отчетного периода путем сравнения балансовой стоимости активов и обязательств с их стоимостью, которая будет учитываться при расчете налога на прибыль.

Общество определяет величину текущего налога на прибыль на основании данных, сформированных в бухгалтерском учете. Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый исходя из величины условного расхода (условного дохода), скорректированной на суммы постоянного налогового обязательства (актива), отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода.

При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

2.6. Выручка

Основным видом доходов от обычных видов деятельности являются суммы агентского вознаграждения.

Выручка от реализации представляет собой общую стоимость услуг и работ, оказанных Принципалу, без учета налога на добавленную стоимость и отражается при соблюдении всех следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- работа принята Принципалом, услуга оказана;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества;
- затраты, которые были понесены или будут понесены в связи с данной операцией, могут быть определены.

2.7. Расходы по обычным видам деятельности

Расходами по обычным видам деятельности являются:

- расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных запасов;
- расходы, возникающие непосредственно в процессе оказания услуг и их продажи;
- управленческие расходы;

2.8. Способ признания управленческих расходов

Управленческие расходы полностью признаются в текущем периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности.

2.9. Раскрытие информации о прочих доходах и расходах в бухгалтерской отчетности

Прочие доходы и связанные с ними расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности, в Отчете о финансовых результатах отражаются свернуто в следующих случаях:

- по операциям купли-продажи валюты;
- выбытия активов (основных средств, запасов и других активов) и принятия к учету имущества в результате их выбытия;
- по курсовым разницам;
- при увеличении (уменьшении) резерва по сомнительным долгам;

2.10. Распределение прибыли

Распределение прибыли и соответствующие налоги отражаются как обязательства в том периоде, в котором они объявлены и подлежат выплате в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.11. Отчет о движении денежных средств

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по курсу валюты к рублю, установленному Банком России на дату платежа.

Руководствуясь принципом рациональности при ведении бухгалтерского учета, в Отчете о движении денежных средств отражаются свернуто следующие денежные потоки:

- денежные потоки по косвенным налогам (включаются в состав прочих поступлений или прочих платежей);
- денежные потоки, характеризующие деятельность контрагентов, или, когда поступления от одних контрагентов обуславливают соответствующие выплаты другим контрагентам;

2.12. Инвентаризация

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности инвентаризации подлежат все виды активов и обязательств Общества, независимо от места нахождения.

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 13 января 2023 года №4н.

Общество проводит инвентаризацию ежегодно, за исключением основных средств.

По состоянию на 1 октября отчетного года Общество ежегодно проводит инвентаризацию запасов, незавершенных капитальных вложений, дебиторской и кредиторской задолженности. Остальные активы и обязательства подтверждаются инвентаризацией по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Инвентаризация основных средств проводится один раз в три года по состоянию на 1 октября.

Инвентаризация расходов и доходов будущих периодов – ежегодно по состоянию на 1 ноября.

2.13. Изменение сопоставимых показателей

2.13.1. Первое применение ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация»

13 января 2023 года Министерство финансов Российской Федерации приказом № 4н утвердило ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». Применение указанного стандарта не оказало существенного влияния на бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность Общества.

2.13.2. Первое применение ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»

4 октября 2023 года Министерство финансов Российской Федерации приказом № 157н утвердило ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», уточняющее содержание форм бухгалтерской отчетности и пояснений к ним, а также формирование отдельных показателей бухгалтерской отчетности. Общество применяет данный стандарт, начиная с бухгалтерской отчетности за 2025 год с учетом новых требований.

Первое применение ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» не оказало существенного влияния на показатели Бухгалтерского баланса Общества.

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1. Запасы

Структура запасов – незавершенный цикл проектных работ, по состоянию на 31 декабря 2025 года затраты на которые составили 155 325 тыс.руб.

Плановый срок завершения работ – 2 квартал 2026г.

3.2. Дебиторская задолженность

	2025	2024
Авансы выданные	31 551	15 438
Задолженность покупателей и заказчиков	1 050	—
Расчеты по НДС	—	525
Обеспечительный платеж по аренде	35	32
Итого	32 636	15 995

3.3. Финансовые вложения

Структура финансовых вложений по характеру и по форме	2025	2024
Краткосрочный депозит	—	50 000
Итого	—	50 000

3.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

	2025	2024
Расчетные счета	10 370	8 369
Итого	10 370	8 369

3.5. Кредиторская задолженность

Краткосрочная кредиторская задолженность	2025	2024
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	7	3 006
Задолженность перед покупателями и заказчиками	—	625
Задолженность по налогам и сборам	406	609
Задолженность перед прочими дебиторами и кредиторами	1 258	1 258
Задолженность перед персоналом	—	319
Итого краткосрочная кредиторская задолженность	1 671	5 817

Кредиторская задолженность на 31.12.2025 по налогам и сборам была погашена в установленные законодательством сроки.

3.6. Выручка

	2025	19.02-31.12.2024
Агентское вознаграждение	1 500	3 000
Итого	1 500	3 000

3.7. Себестоимость продаж

Расшифровка себестоимости по видам деятельности

	2025	19.02-31.12.2024
Агентское вознаграждение	(—)	(564)
Итого	(—)	(564)

Расшифровка себестоимости по элементам затрат

	2025	19.02-31.12.2024
Аренда нежилых помещений	(—)	(75)
Оплата труда	(—)	(201)
Страховые взносы	(—)	(48)
Информационно-консультационные услуги	(—)	(200)
Прочие затраты	(—)	(40)
Итого	(—)	(564)

3.8. Проценты к получению

	2025	19.02-31.12.2024
Проценты на остаток денежных средств	11 279	—
Проценты по депозиту	—	1 906
Итого	11 279	1 906

3.9. Проценты к уплате

	2025	19.02-31.12.2024
Проценты по займу	—	(183)
Итого	—	(183)

3.10. Прочие доходы

	<u>2025</u>	<u>19.02-31.12.2024</u>
Возврат пени (бюджет)	<u>38</u>	<u>—</u>
Итого	<u>38</u>	<u>(—)</u>

3.11. Прочие расходы

	<u>2025</u>	<u>19.02-31.12.2024</u>
Услуги кредитных организаций	(81)	(53)
Пени (бюджет)	<u>(29)</u>	<u>(86)</u>
Итого	<u>(110)</u>	<u>(139)</u>

3.12. Налог на прибыль

	<u>2025</u>	<u>19.02-31.12.2024</u>
	Ставка НП -25%	Ставка НП - 20%
Прибыль до налогообложения	12 707	4 020
Налог на прибыль	<u>(3 167)</u>	<u>(822)</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Чистая прибыль	<u>9 540</u>	<u>3 198</u>

3.13. Распределение прибыли

В 2025 году распределение прибыли не производилось.

3.14. Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах отсутствует.

3.15. События после отчетной даты

Событий, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания настоящей бухгалтерской отчетности, не произошло.