

Общество с ограниченной ответственностью
«Проектинвест»
ИНН 9722078637, КПП 772201001, ОГРН 1247700441933,

Пояснения
к Бухгалтерскому балансу и Отчету о целевом использовании денежных
средств
за отчетный период с 01.01.2025 год по 31.12.2025 год

г. Тула

"23" марта 2026 г.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Проектинвест» (далее ООО «Проектинвест») за период с 01.01.2025г. по 31.12.2025 год, сформированной ООО «Проектинвест» исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (Приказ Минфина России от 02.07.2010 № 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций").

Информация об организации

Реквизиты юридического лица: ООО «Проектинвест»

ИНН/КПП 9722078637/772201001,

ОГРН 11247700441933,

Юридический и почтовый адрес: 11250 г. Москва, проезд Невельского,
д.1. корп.1, кв.115

ФЗПГ ТО является юридическим лицом с 19.06.2024г.

Ф.И.О., должность руководителя организации: Генеральный директор –
Бормина М.В.

ИНН руководителя организации: 712800791664.

Ф.И.О., должность главного бухгалтера организации: Фирюлина Ю.В.

ИНН главного бухгалтера организации: 710300962710.

ОКВЭД (основной вид деятельности): 68.20 Аренда и управление
собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 2 человек.

Размер уставного капитала организации: 10 000,0 руб.

ООО «Проектинвест» действует на основании Устава. Функции и
полномочия учредителя ООО «Проектинвест» осуществляет Бормина М.В.

Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Финансово-хозяйственная деятельность ООО «Проектинвест» в 2025 году осуществлялась в соответствии с утвержденными планами финансово-хозяйственной деятельности.

Бухгалтерская отчетность формируется исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности:

- Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете";
- Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н;
- Приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций";
- Учетной политикой ФЗПГ ТО;
- федеральных стандартов бухгалтерского учета, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организаций в Российской Федерации.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тыс. руб.

Форма ведения учета - автоматизированная с применением компьютерных программ: 1С:Предприятие 8.3.

Критерий существенности: существенной признается ошибка не менее 10% от итогового раздела Баланса или Отчета о финансовых результатах соответственно.

Учет основных средств

В ООО «Проектинвест» основные средства принимаются к бухгалтерскому учету согласно ФСБУ 6/2020 "Основные средства". Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом, исходя из установленного срока полезного использования. Срок полезного использования определяется при принятии объектов к учету в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01 января 2002 № 1.

Недвижимое имущество, предназначенное для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста его стоимости, формирует отдельную группу внеоборотных активов «Инвестиционная недвижимость». В случае, если часть площади объекта

недвижимости подлежит передаче во временное пользование за плату или используется для удержания в целях получения выгоды от прироста стоимости, а другая часть, которая составляет менее 25 % общей площади, используется при производстве продукции, продаже товаров, при выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд, и указанные части не учитываются в качестве самостоятельных объектов, весь объект признается в составе инвестиционной недвижимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат ООО «Проектинвест» на приобретение, сооружение и изготовление. Для учета основных средств в бухучете используются счет 01 «Основные средства», первоначальная стоимость инвестиционной недвижимости погашается путем начисления амортизации (п. 27 ФСБУ 6/2020). Суммы начисленной амортизации отражаются на счете 02 «Амортизация основных средств».

В 2025 году были приобретены основные средства: нежилое помещение, проектная площадь помещения, 741,00 м² общей стоимостью 477 143 830,80 рублей, в том числе НДС 20%— 79 523 971,80 руб. По состоянию на 01.01.26 года сумма амортизационных отчислений составила 1 101 440,05 рублей. По состоянию на 01.01.2026 года за ООО «Проектинвест» числятся 20 объектов незавершенного строительства. Незавершенное строительство в балансе отражается по строке 1150, детализация — «в том числе незавершенные капитальные вложения» в сумме 458 410,35 тыс. руб. В подстроке указывают как раз сумму затрат на незавершенное капитальное строительство при ее существенности (п. 11 ФСБУ 4/2023).

Учет нематериальных активов

В 2025 года ООО «Проектинвест» зарегистрировало свои исключительные права на товарный знак (п. 2 ст. 1232, ст. 1479 и 1480 ГК). Товарный знак является нематериальным активом (НМА), что соответствует критериям, установленным в ПБУ 14/2007 и ФСБУ 14/2022. Обладая исключительными правами, ООО «Проектинвест» становится единственным правообладателем, кто может использовать этот знак, распоряжаться им и запрещать его использование другим лицам. В бухгалтерском учете товарный знак отражается в строке 1110 «Нематериальные активы» по балансовой стоимости, которая определяется на основе данных учетных счетов.

Финансовые вложения

В 2024 году заключен Договор займа на заемное финансирование с TIGERA LIMITED сроком до 31 декабря 2029г, согласно договора кредитор

не является участником российского общества. В бухгалтерском балансе по строке 1410 «Долгосрочные займы в валюте» отражена сумма долгосрочного займа и составляет 1 168 836,0 тыс. руб.

Согласно пункту 1 статьи 8 Закона от 21 ноября 1996 г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», стоимость активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учете и отчетности нужно пересчитать в рубли. Кроме того, Гражданский кодекс также предусматривает возможность устанавливать обязательства по оплате в рублях в сумме, эквивалентной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах (п. 2 ст. 317 ГК). Если платеж осуществляется в иностранной валюте, то в бухгалтерском и налоговом учете возникают курсовые разницы. Если же оплата – в рублях, то в бухучете появляются курсовые разницы, а в налоговом учете – суммовые. Порядок расчета и отражения курсовых разниц в бухгалтерском учете регулируется ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (утв. приказом Минфина России от 27 ноября 2006 г. № 154н). Проценты по каждому траншу рассчитываются ежемесячно и вся сумма начисленных процентов отражены в бухгалтерском балансе в составе заемных средств по строке 1510 «Проценты по займам и кредитам».

Финансовые вложения.

Порядок учёта регулирует ПБУ 19/02, утверждённое Минфином России. Актив признают финансовым вложением, только если одновременно выполняются три условия:

- есть документы и право,
- к компании перешли финансовые риски,
- актив принесёт экономические выгоды (проценты, дивиденды, прирост стоимости).

Для оперативного размещения свободных денежных средств на привлекательных условиях ООО «Проектинвест» заключил Депозитарный договор № DS00005170 от 03.07.2024г. с АО «ТБанк» который является профессиональным участником ценных бумаг- брокером и действует на основании лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление брокерской деятельности № 045-14050-100000 от 06.03.2018, выданная Банком России.

В соответствии с Депозитарным договором № DS00005170 были открыты следующие счета депо и разделы:

- Счет депо владельца № S0240703060546;
- Торговый счет депо № S1240703060547; Раздел: MEX;
- Торговый счет депо № S2240703060552; Раздел: DVP;
- Торговый счет депо № S3240703060549; Раздел: BEB.

По Депозитарному договору доходы и выплаты по ценным бумагам, которые учитываются на счетах депо, выплачиваются на указанные выше лицевые счета, в соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации путем присоединения к Регламенту оказания услуг на финансовом рынке АО «ТБанк» (далее – Регламент) и Условиям осуществления депозитарной деятельности АО «ТБанк». В бухгалтерском балансе по строке 1170 «Финансовые вложения» отражена сумма биржевого овернайт 376 000,0 тыс. руб.

Отложенные налоговые активы и обязательства

ПБУ 18/02 — Положение по бухгалтерскому учёту «Учёт расчётов по налогу на прибыль организаций». Утверждено приказом Минфина России от 19.11.2002 №114н применяют все плательщики налога на прибыль (кроме кредитных организаций и организаций государственного сектора).

На отчетную дату дебетовое сальдо счета 09 «Отложенные налоговые активы» в бухгалтерском балансе отражена в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» в сумме 76 844,0 тыс. руб. которая учитывает отложенные налоговые активы, которые определяются как произведение вычитаемых разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль.

Кредитовое сальдо счета 77 «Отложенные налоговые обязательства» в сумме 131 286,0 тыс. руб в составе долгосрочных обязательств отражены по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства». Эта сумма принимается к бухучету в размере величины, определяемой как произведение налогооблагаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, действовавшую на отчетную дату.

Уставный капитал

Размер уставного капитала на отчетную дату соответствует Уставу ООО «Проектинвест» и составляет 10,0 тыс. руб. Отражена в бухгалтерском балансе по строке 1310 «Уставный капитал».

Расчеты с покупателями и поставщиками.

ООО «Проектинвест» по состоянию на 31.12.2025г. проведена инвентаризация расчетов с дебиторами и кредиторами и выявлена дебиторская задолженность в общей сумме 3 014,0 тыс. руб. в том числе:

- с поставщиками на сумму 596,76 тыс. руб.;

Наименование	31.12.2024	31.12.2025
«Яндекс.Такси ООО	52 622,80	41 096,80
БКПЯТЬ ЗВЕЗД ООО	8 770,00	1 970,00
ППР ООО	31 166,53	287,72
РОСПАТЕНТ	10 500,00	0
СЕРВИС ПЛЮС ООО	0	551 554,93
СПЕКТР ООО	0	1 847,00
ЭПСИЛОН АО	365 913 941,50	0
Итого	366 017 000,83	596 756,45

- по налогам и взносам в сумме 2 386,0 рублей.

Информация о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода представлена в Пояснениях 7 (Таблица 7.1.- «Наличие и движение дебиторской задолженности»).

По состоянию на 31.12.2025 г. кредиторская задолженность составляет 1 385,0 рублей, в том числе по налогу на имущество в сумме 1 343,93 тыс. руб. и по страховым взносам по единому тарифу в сумме 41,2 тыс. руб.

Информация о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода представлена в Пояснениях 5 (Таблица 5.3.- «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4. «Просроченная кредиторская задолженность»).

В бухгалтерском балансе на 31.12.2025г. по строке 1230 «Расчеты с факторинговыми компаниями» отражена стоимость размещения драгоценных металлов на общую сумму 151 086,06 тыс. руб. ООО «Проектинвест» в 2024 году приобрели драгоценные металлы на обезличенных металлических счетах (ОМС) в АО «Т-Банк» на общую сумму 100 198,56 тыс. руб. ООО «Проектинвест» в 2025 году приобрели у банка еще драгоценные металлы на сумму 50 887,50 тыс.руб.

Денежные средства

В бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2025г. по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» остаток денежных средств в кассе составил 10,0 тыс. руб. и на счетах ООО «Проектинвест» составил 20 339,58 тыс. Руб. в том числе:

- на счете в ПАО Сбербанк - 37, 5 тыс. руб.;
- на счете в АО «Т-Банк» - 20302,08 тыс.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу ООО «Проектинвест» относятся генеральный директор.

В 2025 фонд оплаты труда основного управленческого персонала составила: 1 786 534,09 руб., включая налог на доходы физических лиц.

Отчетность

ООО «Проектинвест» в составе годовой отчетности не представляет:

-«Отчет о целевом использовании средств»,

на основании приказа Минфина России от 02.07.2010 № 66н и Учетной политики ООО «Проектинвест».

События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактом хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности ООО «Проектинвест» в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, не происходили. Бухгалтерская отчетность составлена из допущения, что ООО «Проектинвест» будет продолжать свою деятельность непрерывно в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Существенная ошибка

Показатель считается существенным, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

Ситуация в стране в связи проведением Россией специальной военной операции

Следует отметить, что деятельность ООО «Проектинвест» в течение 2025 г. осуществлялась в условиях ужесточения экономических санкций в отношении ее экономических субъектов в связи с проведением Россией специальной военной операции по демилитаризации и денацификации Украины в соответствии с Решением Президента Российской Федерации от 24.02.2022 года. Более того существует риск введения дальнейших санкций. Это может иметь существенное отрицательное влияние на экономику России. Данные обстоятельства привели к повышенной волатильности на финансовых рынках, падению курса российского рубля, увеличению экономической неопределенности.

Представляется, что данные события могут оказать негативное влияние на экономику страны в целом, на деятельность российских компаний в различных отраслях и могут негативно повлиять на финансовое положение ООО «Проектинвест». Хотя достоверная оценка влияния и последствий вышеуказанных событий на данный момент затруднительны к прогнозированию.

Руководство следит за развитием ситуации и предпримет меры, чтобы минимизировать негативное влияние указанных событий на ООО «Проектинвест».

Генеральный директор
ООО «Проектинвест»



Бормина М.В.

«23» марта 2026 г.

