Общество с ограниченной ответственностью «Апарт-отель на Петра Великого»

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025
и отчету о финансовых результатах
за 2025 год
в текстовой и табличной форме

1 Краткая характеристика деятельности организации.

1.1 ООО «Апарт-отель на Петра Великого» (далее Общество) ИНН 4726003619, КПП 472601001 является юридическим лицом, филиалов и представительств не имеет.

1.2 Зарегистрировано за основным государственным номером 1184704006233 27 апреля 2018 г.

1.3 Юридический адрес: 188541, Ленинградская обл, Сосновый Бор г, Красных Фортов ул, дом 20а, помещение Н-227

1.4 Численность постоянного персонала на конец 2025 года: 4 человека.

1.5 Размер уставного капитала составляет 100 000 рублей.

Участниками Общества являются:

Нагинская Татьяна Ивановна. Доля: 50000 руб. (50%) ИНН: 471402042505

Нагинская Елена Григорьевна. Доля: 50000 руб. (50%) ИНН: 781418232390

1.6 Виды деятельности:

Деятельность гостиниц.

Деятельность заказчика-застройщика.

1.7 Сведения о руководстве и главном бухгалтере.

Генеральный директор Мохов Вячеслав Васильевич до 10.10.2025г. Нагинская Елена Григорьевна с 11.10.2025 г. (приказ 3ЛС от 14.10.2025 г.)

Независимо от Генерального директора в части управления гостиничной деятельностью общества Управляющая организация осуществляет переданные ей полномочия единоличного исполнительного органа по договору.

Управляющая организация ООО «Ковач», генеральный директор Подрезов Виктор Евгеньевич, действовала на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № 2-гд от 21.06.2024г. (протокол №3 от 11 июня 2024 года внеочередного общего собрания участников) до 10.11.2025г.

Управляющая организация ООО «Сосновый парк», генеральный директор Нагинская Елена Григорьевна, действует на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № 2-гд2 от 11.11.2025 г. (протокол №4/2025 от 10.11.2025 года внеочередного общего собрания участников).

Учет ведет специализированная организация ООО «БУХГАЛТЕРИЯ БИЗНЕСА» ИНН 4707055315 по договору 8/2024 от 16.05.2024 г. Генеральный директор Курьян Юлия Николаевна.

1.8 Аудит бухгалтерской отчетности Общества.

ООО «Апарт-отель на Петра Великого» подлежит обязательному аудиту. Утверждено аудитором Общество с ограниченной ответственностью "АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ "ИВАНОВА И ПАРТНЕРЫ" (ИНН 4726005020, ОГРН 1204700001340). СРО аудиторов Ассоциации "Содружество" (СРО ААС) за основным регистрационным номером 12006145462 от 28.04.2020 г.

2 Стандарты, по которым составлена отчетность и база оценок показателей отчетности.

2.1 Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с РСБУ – Российскими стандартами бухгалтерского учета. Это ныне действующие ФСБУ и ПБУ.

2.2 Бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена на основе исторической и первоначальной стоимости. Корректировки активов и обязательств, которые учитываются по справедливой стоимости и чистой стоимости продажи в силу норм стандартов бухучета и отчетности или выбора учетной политики в ООО «Апарт-отель на Петра Великого» не проводилось.

3 Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

3.1 Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации федеральных законов, стандартов и правил, в частности Федерального закона

«О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» , утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 4 октября 2023 г., и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

3.2 Учетная политика Общества для целей бухгалтерского и налогового учета на 2025 год утверждена приказом № 4 от 31.12.2024 г.

4 Информация об учетной политике.

4.1 Учет основных средств.

ФСБУ 6/2020 «Основные средства» не применяется к ОС, чья стоимость несущественна для отражения в бухгалтерской отчетности (несущественные активы). Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. К несущественным активам организации относятся:

ОС стоимостью за единицу до 10 000 руб.;

затраты на ремонт и техническое обслуживание ОС периодичностью более 12 месяцев стоимостью до 100 000 руб. Стоимостной лимит для несущественных ОС проверяется ежегодно. Амортизация начисляется ежемесячно с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания основного средства в бухучете, линейным способом по всем объектам.

4.2 Учет объектов аренды.

Оценка необходимости признания права пользования активом (ППА) и обязательства по аренде производится в отношении каждого предмета аренды.

Способ амортизации ППА по арендным договорам, по которым признается право пользования, — линейный.

Для определения срока договора аренды (СПИ права пользования активом) анализируются следующие факторы:

срок, указанный в договоре;

условия продления и выхода из договора;

условия повышения (сохранения) стоимости арендных платежей;

уровень цен на аренду в районе расположения предмета аренды и по городу;

иные факторы, стимулирующие продление договора аренды.

Право пользованиям активом не переоценивается, даже если предмет аренды относится по характеру использования к группе основных средств, по которой принято решение о проведении переоценки.

4.3 Организация формирует резерв по оплате предстоящих отпусков.

Резерв расходов на оплату отпусков определяется в соответствии со следующим порядком:

Определяется предельная сумма отчислений (то есть предполагаемая годовая сумма расходов на оплату отпусков с учетом страховых взносов) и ежемесячный процент отчислений в резерв. Начисление резерва производится ежемесячно.

4.4 Резерв по сомнительным долгам создается исходя из требования осмотрительности.

Резерв по сомнительным долгам в бухгалтерском учёте создается, чтобы отразить достоверность данных о дебиторской задолженности в бухгалтерской отчётности по состоянию на 31 декабря. Сомнительный долг — это объём дебиторской задолженности в денежном выражении, по которой сохраняется высокий риск невозврата в установленные соглашениями сроки либо уже просроченная дебиторская задолженность. Резерв нужно создать, если одновременно выполняются следующие условия:

- Долг не погашен в установленный срок, либо компания оценивает вероятность просрочки как высокую.
- Задолженность не обеспечена залогом, поручительством или иными гарантиями.

Способ создания резерва: Экспертный способ. Резерв по сомнительным долгам создаётся по каждому сомнительному долгу в сумме, которая, по мнению организации, не будет погашена в срок.

4.5 Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

4.6 Учет доходов и расходов.

Учет прямых расходов осуществляется на счете 20 «Основное производство» по каждому виду деятельности (номенклатурной группе), по подразделениям и по статьям затрат.

К управленческим затратам относятся затраты, не связанные напрямую с производством продукции, работ, услуг или капитальными вложениями при строительстве объектов. Они учитываются на счете 26 "Общехозяйственные расходы" и в конце месяца в полном объеме признаются в составе расходов (Дт 90.08 "Управленческие расходы" Кт 26).

Доходы, связанные с деятельностью по предоставлению за плату во временное пользование активов по договору аренды (субаренды) в рамках осуществления уставных целей предприятия признаются доходами по обычным видам деятельности.

С 2025 года в отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и прочих расходов зачитываются, когда они возникли в результате одного или нескольких аналогичных фактов хозяйственной жизни.

Перечень статей зачитываемых прочих доходов и прочих расходов: реализация прочего имущества (материалов); резервы по сомнительным долгам; списание дебиторской (кредиторской) задолженности; доходы (расходы) связанные с реализацией права требования, прочие внереализационные доходы (расходы).

Зачет не проводится, если раздельное представление таких доходов и расходов способно повлиять на решения пользователей бухгалтерской отчетности или если иной порядок представления показателей таких доходов и расходов установлен федеральными или отраслевыми стандартами (п. 28 ФСБУ 4/2023).

4.7 Учет процентов по займам.

Проценты по заемным средствам включаются в состав прочих расходов.

При строительстве объектов на продажу капитализацию, начисление процентов, включать в фактическую себестоимость запасов, если:

- организация может обоснованно соотнести указанные затраты с конкретной единицей или партией продукции для производства которой требуются длительное время (как правило, более года);
- расходы существенные (более 100 000 000 рублей);
- договор займа (кредита) содержит условие о цели привлечения денежных средств.

4.8 Учет НЗП, готовой продукции.

В прямые затраты на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг включаются:

материальные затраты (сырье и материалы), используемые при производстве продукции, работ, услуг;

затраты на оплату труда и иные выплаты производственным рабочим (в т.ч. страховые взносы с зарплаты);

амортизация основных средств, используемых непосредственно в производстве;

иные затраты, которые напрямую относятся к производству конкретной продукции, работ, услуг.

Расходы группируются по видам деятельности (при возможности такой идентификации), структурным подразделения и статьям расходов.

Стоимость незавершенных капитальных вложений на строительство в том числе за счет инвесторов/дольщиков учитывать с использованием счета 08.

Распределение капитальных вложений при создании нескольких объектов производится пропорционально базовым показателям (площадь застраиваемых земельных участков).

Остаток по счету 08 по незавершенным капитальным вложениям при строительстве объектов для продажи отражать в бухгалтерском балансе в отдельно введенной подстроке к строке "Запасы" (ФСБУ 5/2019).

4.9. Учет запасов (материалов, товаров).

К запасам относятся активы, используемые в течение 12 месяцев:

для производства продукции, выполнения работ, оказания услуг, а также для продажи в ходе обычной деятельности.

Обесценению не подлежат активы, чья справедливая стоимость за вычетом затрат на продажу поддается определению и превышает их балансовую стоимость.

При выбытии запасов их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка).

Авансы, оплаченные в связи с приобретением запасов, отражаются в составе дебиторской задолженности.
Авансы поставщикам и подрядчикам по вложениям в строительство объектов недвижимости для продажи учитываются на счете 60.02. «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», формируют показатель строки 1230 «Дебиторская задолженность» и отдельно раскрываются по подстроке «Авансы поставщикам и подрядчикам по вложениям в строительство объектов недвижимости для продажи»
Авансы, часть недоплаченного аванса при строительстве объекта на продажу, в связи с приобретением запасов, при наличии в договоре с генподрядчиком (поставщиком) гарантийных удержаний, учитываются на балансе по дебету на счете 60.02. «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» и за балансом по дебету на счете 008 «Обеспечение обязательств и платежей полученные». Расчеты по освидетельствованным, но не принятым работам, за минусом гарантийных удержаний, учитываются на балансе по дебету на счете 76.09. «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Полная сумма освидетельствованных работ учитывается по кредиту на счете 76.09. «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Сальдо по кредиту счета 76.09. «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» соответствует сумме гарантийных удержаний, которые учитываются с целью выплаты следующего аванса на балансе по дебету на счете 60.02. «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» и за балансом на счете 008 «Обеспечение обязательств и платежей полученные».
При формировании бухгалтерской отчетности освидетельствованные, но не принятые до готовности объекта работы не учитываются, показатели строки 1230 «Дебиторская задолженность» и отдельно раскрытые по подстроке «Авансы поставщикам и подрядчикам по вложениям в строительство объектов недвижимости для продажи» отражают только авансы, фактически оплаченные генподрядчику (поставщику). Отраженные за балансом на счете 008 «Обеспечение обязательств и платежей полученные» гарантийные удержания учтенные с целью выплаты последующих авансов в бухгалтерской отчетности не отражаются.
4.10. Учет финансовых вложений и денежные эквиваленты.
Займы, векселя, и другие вложения Организации, не приносящие доход, не отражаются в составе финансовых вложений Организации, а учитываются как дебиторская задолженность. Операции по этим вложениям отражаются на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».
Доходы по финансовым вложениям признаются прочими поступлениями (прочими доходами).
К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости.
В случае соответствия указанным критериям в отчете о движении денежных средств в качестве денежных эквивалентов организации, в частности, указываются:
Депозиты до востребования.

5 Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской (финансовой) отчетности.

5.1 Нематериальные активы.
Движение на счетах учета нематериальных активов в 2025 году отсутствовало. На начало и конец отчетного периода нематериальные активы у Общества отсутствуют.
5.2 Основные средства.
Информация о наличии и движении основных средств в разрезе групп приведена в таблицах пояснений номер раздела 4 «Основные средства» подразделах 4.1 «Наличие и движение основных средств», 4.3. «Амортизируемые и неамортизируемые основные средства», 4.5. «Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости), пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
На 31.12.2025 года у Общества отсутствуют неоплаченные на отчетную дату основные средства и в отношении которых имеются ограничения использования.
Основные средства, полученные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, отсутствуют.
Объекты, учитываемые в составе доходных вложений в материальные ценности, отсутствуют.
Основные средства, подлежащие обесценению, по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствуют.

5.3 Финансовые вложения.

Информация о наличии и движении финансовых вложений в разрезе показателей приведена в таблицах пояснений номер раздела 5 «Финансовые вложения» подраздел 5.1. «Наличие и движение финансовых вложений»

5.4 Запасы.

В бухгалтерском балансе запасы на отчетную дату показаны по балансовой стоимости. Балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом резерва под обесценение.

Движение запасов за отчетный и предшествующий периоды представлено в таблицах пояснений номер раздела 6 «Запасы» подраздел 6.1 «Наличие и движение запасов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Запасы, подлежащие обесценению, по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствуют.

Авансы, оплаченные в связи с приобретением запасов, отражаются в составе дебиторской задолженности.

5.5 Дебиторская задолженность.

Наличие и движение дебиторской и кредиторской задолженности представлено в таблицах пояснений номер раздела 7 «Дебиторская задолженность» подраздел 7.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности», подраздел 7.2. «Просроченная дебиторская задолженность» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Суммы полученных авансов показываются в балансе за вычетом соответствующей суммы НДС, принятой к вычету с перечисленной контрагенту предварительной оплаты. По состоянию на 31.12.2025г. сумма НДС, принятая к вычету с полученных авансов, отсутствует.

Резерв по сомнительным долгам не создавался исходя из требования осмотрительности. По имеющейся просроченной задолженности получены гарантийные письма с графиками погашения долга.

При формировании бухгалтерской отчетности освидетельствованные, но не принятые до готовности объекта работы не учитываются, показатели строки 1230 «Дебиторская задолженность» и отдельно раскрытые по подстроке «Авансы поставщикам и подрядчикам по вложениям в строительство объектов недвижимости для продажи» отражают только авансы, фактически оплаченные генподрядчику (поставщику).

5.6 Денежные средства.

Остатки денежных средств организации, находящихся на рублевых счетах, составляют 30 068 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025г., 175 928 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2024г., 29 402 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2023г. соответственно. Валютных счетов у организации нет.

Ограничений на использование денежных средств на отчетные даты нет.

5.7 Кредиты и займы.

Наличие и движение обязательств по кредитам и займам представлено в таблицах пояснений номер раздела 8 «Обязательства» подраздел 8.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств». Все займы долгосрочные.

ООО "Апарт-отель на Петра Великого"

Сведения по договорам займа
тыс.руб.

Контрагенты	Задолженность с учетом процентов
Договоры	на 31.12.2025
БИГ ХОЛДИНГ ООО	
3-З/25 от 15.12.2025 (целевой на строительство для продажи МКД ставка ЦБ +3%) до 31.12.2027	34 268
Нагинская Елена Григорьевна	
1-З/25 от 27.05.2025 (целевой на строительство для продажми МКД ставка ЦБ +3%) до 31.12.2027	138 660
2-З/25 от 27.02.2025 (целевой на строительство для продажи МКД ставка ЦБ +3%) до 31.12.2027	278 299
1-З/24 от 16.04.2024 (ставка ЦБ) до 31.12.2027	109 531
6-З от 20.09.2022 (Фиксированная ставка 10%) до 31.12.2028	39 838

7-З от 05.10.2022 (Фиксированная ставка 10%) до 31.12.2028	92 630
8-З от 06.10.2022 (Фиксированная ставка 10%) до 31.12.2028	92 243
9-З от 10.10.2022 (Фиксированная ставка 10%) до 31.12.2028	60 430
Нагинская Татьяна Ивановна	
1-З/03 от 17.07.2023 (Фиксированная ставка 12 %) до 31.12.2028	71 039
1 от 15.06.2018 (договор беспроцентного займа) до 31.12.2028	14 025
Пайн Проперти ООО	
Соглашение о новации обязательства из договора купли-продажи в заемное обязательство от 01.04.2024 (Фиксированная ставка 2%) до 31.12.2038	1 160 953
Итого	2 091 916

5.8 Обязательства.

Наличие и движение обязательств представлено в таблицах пояснений номер раздела 8 «Обязательства» подраздел 8.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств», подраздел 8.2. «Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)» подраздел 8.3. «Оценочные обязательства» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5.9 Обеспечения обязательств.

Наличие и движение обеспечения обязательств представлено в таблицах пояснений номер раздела 9 «Обеспечения обязательств».

5.10 Договоры аренды.

Информация о договорах аренды, в которых Общество является арендатором по предметам аренды которых признается ППА.

ООО "Апарт-отель на Петра Великого"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 76.07 за 2025 г.
тыс.руб.

Контрагенты	Сальдо на 31.12.2024		Обороты за период		Сальдо на 31.12.2025	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
76.07, Расчеты по аренде						
УФК по Ленинградской области (КУМИ Сосновоборского городского округа, л/с 04453004070)						
Договор аренды земельного участка № 2023-ДА 046 от 08.12.2023г.		11 123	5 900	2 950		8 173
Договор аренды зем. уч. № 2023-ДА 047 от 08.12.2023г.		5 656	3 000	1 500		4 156
Итого		16 779	8 900	4 450		12 329

Аренда земельных участков под строительство многоквартирных домов (строительство недвижимости на продажу) учитывается на балансе.

Информация о наличии и движении права пользования активом раскрыта в таблицах номер раздела 4 «Основные средства» подраздел 4.2 «Наличие и движение прав пользования активами», пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности по аренде представлена в таблицах пояснений номер раздела 8 «Обязательства» подраздел 8.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В бухгалтерской отчетности право пользования активом отражается по строке 1150 «Основные средства», с расшифровкой по отдельной строке.

Права пользования активами учитываются по группам основных средств, соответствующим предметам аренды, обособленно по группе статей «Основные средства».

5.11 Выручка и себестоимость продаж.

Наименование показателя		тыс.руб.	
		За 2025 г.	За 2024 г.
Выручка		166 849	51 163
	в том числе:		
	Услуги гостиничные Комплекса апартаментов "Устиа"	166 505	51 028
	Аренда помещений Комплекса апартаментов "Устиа"	344	135
Себестоимость продаж		(122 997)	(99 599)
	в том числе:		
	Услуги гостиничные Комплекса апартаментов "Устиа"	(122 997)	(99 599)
	Валовая прибыль (убыток)	46 651	(48 436)
Управленческие расходы		-	(1 316)
	Прибыль (убыток) от продаж	43 852	(49 752)

Расходы по статьям затрат представлены в таблицах пояснений номер раздела 10 «Расходы по обычным видам деятельности».

5.12 Прочие доходы и расходы.

Наименование показателя		тыс.руб.	
		За 2025 г.	За 2024 г.
Прочие доходы		457	140
	в том числе:		
	Результаты инвентаризации	73	-
	Неустойка, возмещение убытков	384	-
	Оценочные обязательства по оплате труда		104
	Прочие внереализационные доходы (расходы)		36
Прочие расходы		(756)	(306)
	в том числе:		
	Доходы и расходы не принимаемые к налогообложению (взнос в СРО)	(536)	(220)
	Иная операционная деятельность	(91)	(36)
	Расходы на услуги банков	(129)	(50)

Согласно п. 28 ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» в 2025 году Обществом произведен зачет показателей прочих доходов и прочих расходов, связанных с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни.

Свернуто в 2025 году отражены показатели по реализации прочего имущества (материалов).

5.13 Пояснения к отчету о движении денежных средств.

Денежные потоки от текущих операций, от инвестиционных операций, от финансовых операций классифицируются в порядке, установленном в п. 9-11 Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), утвержденного Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 № 11н.

Суммы НДС, полученные от покупателей и заказчиков за реализованные товары, работы, услуги, основные средства и ТМЦ, и уплаченные поставщикам и подрядчикам за приобретенные товары, работы, услуги, основные средства и ТМЦ, а также суммы НДС, уплаченные в бюджет РФ и возмещенные из бюджета, показаны свернуто в составе денежных потоков от текущих операций по строке 4129 «Прочие платежи». Возврат положительного сальдо ЕНС из бюджета в составе денежных потоков от текущих операций по строке 4114 в 2024 году, по строке 4119 в 2025 году.

НДС уплаченный организацией поставщикам по расходам на строительство многоквартирных домов отдельно не выделен из потоков денежных средств в связи с тем, что с очень высокой вероятностью НДС не будет подлежать вычету (при продаже жилых помещений застройщик имеет право на освобождение НДС).

6 Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности.

6.1 С мая 2024 года общество начало осуществлять деятельность по предоставлению гостиничных услуг в построенном комплексе апартаментов. На 31 декабря 2024 года из 367 номеров было занято 267, свободно 100 номеров. На 31 декабря 2025 года из 367 номеров было занято 358, свободно 9 номеров Полноценная деятельность позволила увеличить прибыль от продаж в 2025 году на 93 604 тыс. руб. по отношению к 2024 году.

6.2 С 2025 года Общество исчисляет и оплачивает в бюджет туристический налог по гостиничным услугам. За 2025 год туристический налог составил 2 799 тыс. руб.

6.3 В 2025 году проценты к получению увеличились на 22 703 тыс. руб. в основном за счет выданного процентного займа.

6.4 В 2025 году проценты к уплате выросли на 13 755 тыс. руб. На рост процентов к уплате повлиял расчетный период пользования заемными средствами полученными в 2024 году (полный год пользования в 2025 году).

6.5 В 2025 году чистая прибыль составила 1 414 тыс. руб. что на 74 363 тыс. руб. больше чем в 2024 году.

7 Инвентаризация.

7.1 В ходе проведения годовой инвентаризации недостач и излишков не установлено.

Объект учета	Номер и дата приказа	Итоги отражены по состоянию на дату
Основные средства	№ 1-24 от 23.12.2024	31.12.2024
Материально-производственные запасы	№ 1-25 от 23.10.2025	31.10.2025
Денежные средства на счетах в кредитных и иных организациях; финансовые вложения; активы в виде дебиторской задолженности и иные аналогичные обязательства; отложенные налоговые активы и обязательства; источники финансирования деятельности компании и др.	№ 2-25 от 23.12.2025	31.12.2025

8 Учет расчетов по налогу на прибыль.

8.1 Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2025 год	2024 год
Прибыль до налогообложения	2 064	(100 355)
Отложенный налоговый актив на начало периода	66 353	13 801
Отложенное налоговое обязательство на начало периода	29 448	4 302
Отложенный налоговый актив на конец периода	62 753	66 353
Отложенное налоговое обязательство на конец периода	23 940	29 448
Постоянная разница за период	536	229
Отложенный налог на начало периода	36 906	9 499
Отложенный налог на конец периода	38 814	36 906
Отложенный налог за отчетный период	1 908	27 406
Эффект изменения временных разниц	-	20 025
Эффект изменения ставки будущего налога	-	7 381
Текущий налог на прибыль	**(2 558)**	-

Расход по налогу за отчетный период	(650)	-
Доход по налогу за отчетный период		27 406
Условный расход по налогу	(516)	
Условный доход по налогу		20 071
Постоянный налоговый расход	(134)	(46)
Чистая прибыль	**1 414**	**(72 949)**

9 Корректировки в числовых показателях форм бухгалтерской отчетности и пояснений.

9.1 Данные бухгалтерской отчетности должны быть сопоставимы с данными за предшествующие отчетные периоды. В 2025 году корректировки числовых показателей не вносились.

10 События после отчетной даты.

10.1 Существенных событий, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние и результаты деятельности Общества, имевших место в период между отчетной датой и датой подписания отчетности за 2025 год - нет.

11 Условные факты хозяйственной деятельности.

11.1 Для целей бухгалтерского учета в 2025 году создавалось оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков. Сведения об оценочных обязательствах представлено в таблицах пояснений номер раздела 8 «Обязательства» подраздел 8.3. «Оценочные обязательства» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

12 Прочая информация об отдельных фактах хозяйственной деятельности предприятия.

12.1 В отчетном году операций в иностранной валюте нет.
12.2 Отчетных сегментов не выделено.
12.3 В отчетном году государственная помощь Обществу не предоставлялась.
12.4 В течение отчетного и предшествующего периодов целевое финансирование Обществу не предоставлялось.
12.5 В отчетном периоде Обществом не принимались решения о прекращении части деятельности.
12.6 Совместная деятельность в отчетном периоде не осуществлялась.
12.7 Информация об экологической деятельности организации не раскрывается в связи с отсутствием деятельности по производству продукции.
12.8 Информация об инновациях и модернизации производства не раскрывается в связи с отсутствием деятельности по производству продукции.
12.9 Информация по учету договоров строительного подряда не раскрывается, Общество не выполняет работы в качестве подрядчиков либо в качестве субподрядчиков.

13 Непрерывность деятельности. Чистые активы Общества.

13.1 Показатели, характеризующие изменения чистых активов и уставного капитала за три последних периода, составили:

Отчетный период	Стоимость чистых активов (тыс. руб.)	Размер уставного капитала (тыс. руб.)
По состоянию на 31.12.2023 г.	(37 711)	100
По состоянию на 31.12.2024 г.	(110 660)	100
По состоянию на 31.12.2025 г.	(109 246)	100

13.2 Общество намерено непрерывно продолжать деятельность в обозримом будущем.
13.3 Основными стратегическими задачами Общества в долгосрочной перспективе являются развитие компании, повышение прибыли участников путем ежегодного наращивания выручки от оказания гостиничных услуг, продажи жилых квартир в двух строящихся домах в 2027 году (срок окончания строительства декабрь 2026 год), обеспечение безубыточной производственно-хозяйственной деятельности Общества.
13.4 Наиболее эффективным способом в плане по оздоровлению финансово-хозяйственной деятельности Общества является продажа квартир в строящихся жилых домах.

Расчет планового финансового результата при продаже квартир в строящихся многоквартирных домах

Показатель	тыс.руб.	Примечания
Планируемая выручка	3 749 787	(12 930,3 кв.м. х 290'000 руб./кв.м.)
Планируемая себестоимость	3 300 000	Плановая предельная величина
Планируемый финансовый результат (до налогообложения)	449 787	
Рентабельность (до налогообложения)		
Фин.рез./Себестоимость	13,63%	
Фин.рез./Выручка	12,00%	
Налог на прибыль 25%	112 447	
Плановая чистая прибыль организации	337 340	
Рентабельность (после налогообложения)		
Чистая прибыль/Себестоимость	10,22%	
Чистая прибыль/Выручка	9,00%	

13.5 Чистые активы в настоящее время имеют отрицательную величину, однако, Общество в случае возникновения трудностей с выполнением обязательств перед третьими лицами, может реализовать имеющиеся у Общества активы – комплекс апартаментов, мебель, бытовую технику. Участники Общества подтвердили возможность в будущем, в случае необходимости, предпринять действия в проведении: реструктуризации долга, сокращению или отсрочке расходов, или увеличению капитала и т.д.

13.6 По оценке руководства Общество способно продолжать непрерывно свою деятельность как минимум в течении 12 месяцев после отчетной даты. У руководства Общества нет намерений в дальнейшем прекратить деятельность, сократить объемы деятельности, отсутствуют планы его ликвидации, следовательно, обязательства в будущем будут погашаться, выручка от деятельности гостиницы приносит положительный финансовый результат и обеспечивает ведение текущей деятельности, в будущем это также должно положительно повлиять на рост чистых активов.

13.7 Какие-либо события или условия за пределами периода 12 месяцев, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствуют.

14 Информация о связанных сторонах, бенефициарных владельцах, работниках основного управленческого персонала.

14.1 Связи и взаимные расчеты между связанными сторонами.

14.2 Сведения об учредителях (участниках), исполнительном органе ООО «Апарт-отель на Петра Великого» Нагинская Елена Григорьевна, размер доли, % - 50, ИНН 781418232390.

Учрежденные и (или) возглавляемые организации Нагинской Еленой Григорьевной имели взаимные расчеты с ООО «Апарт-отель на Петра Великого» в 2025 году.
ООО «АЙ БИ КЕЙ» - по договору №05/2025 оказания гостиничных услуг по групповому и индивидуальному размещению от 01.03.2025г. оказаны услуги на сумму 3 743 тыс. руб.
ООО «БИГ ХОЛДИНГ» - предоставило заем целевой на строительство МКД на сумму 34 000 тыс. руб., начислены проценты на сумму 268 тыс. руб.
ООО «КОВАЧ» (Генеральный директор Подрезов Виктор Евгеньевич – ИНН 471400445107) - осуществляло управление гостиничной деятельностью на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № 2-гд от 21.06.2024г. Сумма вознаграждения составила 9 714 тыс. руб. По договору аренды помещения была начислена арендная плата на сумму 188 тыс. руб.
ООО «СОСНОВЫЙ ПАРК» - осуществляло управление гостиничной деятельностью на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № 2-гд2 от 11.11.2025г. Сумма вознаграждения составила 1 733 тыс. руб. По договору аренды помещения была начислена арендная плата на сумму 21 тыс. руб. По агентскому договору приобрело товары и услуги на сумму 21 тыс. руб.
ООО «ТИТАНЖИЛКОМ» (Генеральный директор Подрезов Виктор Евгеньевич – ИНН 471400445107) - оказывало электротехнические и сантехнические услуги по договору У-24-310 от 01.07.2024 на сумму 720 тыс.

руб. По договору №13/2025 оказания гостиничных услуг по групповому и индивидуальному размещению от 01.03.2025г. услуги на сумму 229,4 тыс. руб.
Предоставила займы целевые на строительство МКД в 2025 году на сумму 388 238 тыс. руб. начислены проценты на сумму 28 720 тыс. руб. Начислены проценты по ранее предоставленным займам на сумму 37 906 тыс. руб.

14.3 Сведения об учредителях (участниках) Нагинская Татьяна Ивановна, размер доли, % - 50, ИНН 471402042505.

Учрежденные организации Нагинской Татьяной Ивановной имели взаимные расчеты с ООО «Апарт-отель на Петра Великого» в 2025 году.
ООО «ТЖК-2» (Генеральный директор Подрезов Виктор Евгеньевич – ИНН 471400445107) - осуществляло уборку номерного фонда и офиса на сумму 57 тыс. руб.
В 2025 году начислены проценты по ранее полученным займам на сумму 6 600 тыс. руб.

14.4 Сведения об исполнительном органе ООО «Апарт-отель на Петра Великого» Мохов Вячеслав Васильевич – ИНН 782574223170.

Учрежденные организации Моховым Вячеславом Васильевичем имели взаимные расчеты с ООО «Апарт-отель на Петра Великого» в 2025 году.
ООО «ВОДОКАНАЛ» - осуществляло поставку коммунальных ресурсов и водоотведение здания гостиницы по договору № П-200/23 ХВС от 02.11.2023 на сумму 6 635 тыс. руб. Выполнены работы в рамках строительства объектов недвижимости на сумму 801 тыс. руб.
ООО «Титан-Сервис» - выдан заем на сумму 110 000 тыс. руб. Произведен частичный возврат на сумму 26 336 тыс. руб. Начислены проценты на сумму 16 641 тыс. руб. Погашены проценты на сумму 12 025 тыс. руб.

14.5 Сведения о бенефициарных владельцах.

Нагинская Елена Григорьевна гражданство Российское ИНН 781418232390.

Нагинская Татьяна Ивановна гражданство Российское ИНН 471402042505.

14.6 Информация об операциях основного управленческого персонала организации.

Краткосрочные вознаграждения:

Генеральному директору ООО «Апарт-отель на Петра Великого» Мохову В.В. до 10.10.2025 года в 2025 году сделаны следующие выплаты: оплата труда в сумме 3 232 тыс. руб. Иные выплаты отсутствуют.

Генеральному директору ООО «Апарт-отель на Петра Великого» Нагинской Е.Г. с 11.10.2025 года в 2025 году сделаны следующие выплаты: оплата труда в сумме 16 тыс. руб. Иные выплаты отсутствуют.

14.7 Все расчеты осуществляются в денежной форме.

14.8 Резервы по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами в 2025г. не создавались.

14.9 Списание безнадежных долгов не осуществлялось.

15 Информация о рисках хозяйственной деятельности.

15.1 Общая информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности.

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

15.2 Основные риски для деятельности могут быть объединены в следующие укрупненные группы: риск непрерывности деятельности, финансовые риски, правовые риски; репутационные риски, страновые и региональные риски. Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности.

15.3 Финансовые риски.

Общество подвержено риску ликвидности. Риск ликвидности связан с возможностями своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства. Общество управляет ликвидностью за счет поддержания достаточного объема остатков денежных средств,

регулярного мониторинга прогнозных и фактических денежных поступлений, и расходов, а также за счет поддержания равновесия сроков погашения финансовых активов и обязательств. На ежемесячной основе Общество подготавливает финансовый план, одной из целей которого является обеспечение наличия достаточных денежных средств для своевременной оплаты необходимых расходов, погашения существующих обязательств. Кроме того, Общество осуществляет постоянный комплекс процедур по анализу финансовых результатов своей деятельности, стремится оперативно выявлять недостатки в работе предприятия и принимать меры для их ликвидации.

15.4 Правовые риски.

Правовые риски представлены главным образом рисками, связанными с изменением налогового законодательства. Общество внимательно следит за текущими изменениями законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области. Судебных разбирательств, возникших в ходе обычной хозяйственной деятельности, способных оказать существенное негативное влияние на деятельность или финансовое положение Общества по состоянию на отчетную дату нет.

15.5 Репутационные риски.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на репутацию в следствие негативного представления о качестве оказываемой услуги Обществом, соблюдением сроков. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

15.6 Мировые, страновые и региональные риски.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

15.7 Ситуация, связанная с экономическими санкциями в связи с СВО и ее влияния на деятельность организации.

На экономическую ситуацию в Российской Федерации повлияли обострившаяся геополитическая напряженность в регионе, а также продолжающиеся международные санкции в отношении отдельных российских организаций и граждан. Эти факторы привели к росту нестабильности на финансовых рынках, частным и существенным изменениям цен, падению курса рубля по отношению к основным мировым валютам, волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа. В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе руководство организации предпринимает все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности организации.

15.8 Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

15.9 Руководство не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Общества. Общество подтверждает, что, исходя из нашего текущего понимания ситуации, обострение геополитической напряженности, а также дополнительные санкции, введенные со стороны иностранных государств, не вызывают значительных сомнений в нашей способности осуществлять свою деятельность непрерывно в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

16 Чрезвычайные и форс-мажорные обстоятельства, а также их последствия

16.1 Чрезвычайные и форс –мажорные обстоятельства, а также их последствия отсутствуют.

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	1 201 563	(38 006)	1 698	(51)	11	(57 264)	-	-	-	-	-	1 203 209	(95 259)
	За 2024 г.	6 772	-	1 194 791	-	-	(38 006)	-	-	-	-	-	1 201 563	(38 006)
в том числе: Здания	За 2025 г.	1 062 841	(23 553)	-	-	-	(35 330)	-	-	-	-	-	1 062 841	(58 883)
	За 2024 г.	-	-	1 062 841	-	-	(23 553)	-	-	-	-	-	1 062 841	(23 553)
Сооружения	За 2025 г.	-	-	206	-	-	(6)	-	-	-	-	-	206	(6)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	-	-	1 378	-	-	(92)	-	-	-	-	-	1 378	(92)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	За 2025 г.	46	(6)	-	-	-	(9)	-	-	-	-	-	46	(15)
	За 2024 г.	-	-	46	-	-	(6)	-	-	-	-	-	46	(6)
Земельные участки	За 2025 г.	6 772	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 772	-
	За 2024 г.	6 772	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 772	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	131 904	(14 447)	114	(51)	11	(21 827)	-	-	-	-	-	131 967	(36 263)
	За 2024 г.	-	-	131 904	-	-	(14 447)	-	-	-	-	-	131 904	(14 447)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	21 508	(4 450)	-	-	-	(4 450)	-	-	-	21 508	(8 900)
	За 2024 г.	21 508	-	-	-	-	(4 450)	-	-	-	21 508	(4 450)
в том числе: Земельные участки	За 2025 г.	21 508	(4 450)	-	-	-	(4 450)	-	-	-	21 508	(8 900)
	За 2024 г.	21 508	-	-	-	-	(4 450)	-	-	-	21 508	(4 450)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	1 120 559	1 180 615	28 280
в том числе: Здания	1 003 957	1 039 287	-
Сооружения	200	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 286	-	-
Офисное оборудование	31	40	-
Земельные участки	19 380	23 830	28 280
Другие виды основных средств	95 704	117 457	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4.4. *Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования*

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. *Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)*

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	23 973	-	(22 275)	(1 698)	-	-
	За 2024 г.	-	-	131 525	-	-	(131 525)	-	-
в том числе: Оборудование (объекты основных средств)	За 2025 г.	-	-	23 653	-	(22 275)	(1 378)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Сооружения	За 2025 г.	-	-	206	-	-	(206)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	114	-	-	(114)	-	-
	За 2024 г.	-	-	131 479	-	-	(131 479)	-	-
Офисное оборудование	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	46	-	-	(46)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 063 266	-	-	(1 063 266)	-	-
в том числе: Система видеонаблюдения в аппартаментах	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	425	-	-	(425)	-	-
Комплекс апартаментов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 062 841	-	-	(1 062 841)	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. *Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость*

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	110 000	(26 336)	-	-	-	-	83 664	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Предоставленные займы	За 2025 г.	-	-	110 000	(26 336)	-	-	-	-	83 664	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	110 000	(26 336)	-	-	-	-	83 664	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
					списано			изменения видов запасов			
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 2025 г.	42 769	-	319 374	(120 598)	-	-	X	X	241 547	-
	За 2024 г.	1 077 109	-	152 569	(1 186 909)	-	-	X	X	42 769	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	1 616	(400)	-	-	-	-	1 216	-
	За 2024 г.	17 499	-	6 970	(24 469)	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	120 198	(120 198)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	99 599	(99 599)	-	-	-	-	-	-
Комплекс апартаментов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 059 555	-	3 286	(1 062 841)	-	-	-	-	-	-
Вложения в строительство недвижимости для продажи ЖК Коблицкого ЗУ 10078 кв.м. 47:15:0106005:69	За 2025 г.	28 136	-	127 437	-	-	-	-	-	155 573	-
	За 2024 г.	19	-	28 117	-	-	-	-	-	28 136	-
Вложения в строительство недвижимости для продажи ЖК на Муравьева ЗУ 5128 кв.м 47:15:0106004:74	За 2025 г.	14 633	-	70 123	-	-	-	-	-	84 758	-
	За 2024 г.	36	-	14 597	-	-	-	-	-	14 633	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	35 716	-	-	-	-	-	-	(35 716)	-	-
	За 2024 г.	-	-	35 716	-	-	-	-	-	35 716	-
в том числе: Авансы поставщикам Вложения в строительство объектов недвижимости для продажи	За 2025 г.	35 716	-	-	-	-	-	-	(35 716)	-	-
	За 2024 г.	-	-	35 716	-	-	-	-	-	35 716	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	31 217	-	577 922	300	(146 516)	-	-	35 716	498 639	-
	За 2024 г.	154 307	-	47 471	13	(170 574)	-	-	-	31 217	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	301	-	25 846	-	(25 340)	-	-	-	807	-
	За 2024 г.	150 098	-	16 611	-	(166 408)	-	-	-	301	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	10 944	-	55 893	-	(10 798)	-	-	-	56 039	-
	За 2024 г.	-	-	10 944	-	-	-	-	-	10 944	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	281	-	7 369	300	(123)	-	-	-	7 827	-
	За 2024 г.	4 166	-	269	13	(4 166)	-	-	-	281	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	779	-	404	-	-	-	-	-	1 183	-
	За 2024 г.	-	-	780	-	-	-	-	-	779	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	120	-	-	-	(44)	-	-	-	76	-
	За 2024 г.	44	-	76	-	-	-	-	-	120	-
Авансы поставщикам Вложения в строительство объектов недвижимости для продажи	За 2025 г.	18 792	-	488 410	-	(110 211)	-	-	35 716	432 707	-
	За 2024 г.	-	-	18 792	-	-	-	-	-	18 792	-
Итого	За 2025 г.	66 933	-	577 922	300	(146 516)	-	-	X	498 639	-
	За 2024 г.	154 307	-	83 187	13	(170 574)	-	-	X	66 933	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	30 451	30 451	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	30 451	30 451	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 595 792	518 342	-	(9 889)	-	-	2 104 245
	За 2024 г.	335 082	1 268 861	-	(8 151)	-	-	1 595 792
в том числе: Расчеты по аренде	За 2025 г.	16 779	-	-	(4 450)	-	-	12 329
	За 2024 г.	21 224	-	-	(4 445)	-	-	16 779
Долгосрочные займы	За 2025 г.	1 500 525	422 238	-	-	-	-	1 922 763
	За 2024 г.	285 025	1 215 500	-	-	-	-	1 500 525
Проценты по долгосрочным займам	За 2025 г.	78 488	96 104	-	(5 439)	-	-	169 153
	За 2024 г.	28 833	53 361	-	(3 706)	-	-	78 488
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	17 750	12 208	-	(12 145)	-	-	17 814
	За 2024 г.	1 033 972	12 175	-	(1 028 397)	-	-	17 750
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	7 531	11 485	-	(7 462)	-	-	11 555
	За 2024 г.	24 340	1 981	-	(18 789)	-	-	7 531
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	142	21	-	(129)	-	-	34
	За 2024 г.	1 008 831	142	-	(1 008 831)	-	-	142
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	10 077	702	-	(4 554)	-	-	6 225
	За 2024 г.	36	10 052	-	(11)	-	-	10 077
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	690	-	-	(690)	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	76	-	-	(76)	-	-	-
Итого	За 2025 г.	1 613 542	530 550	-	(22 034)	-	X	2 122 059
	За 2024 г.	1 369 054	1 281 036	-	(1 036 548)	-	X	1 613 542

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. *Оценочные обязательства*

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	269	850	641	-	478
	За 2024 г.	208	303	138	104	269
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	269	850	641	-	478
	За 2024 г.	208	303	138	104	269

9. *Обеспечения обязательств*

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	22 787	-
в том числе: ИНТАЛИЯ ООО Договор № 1-ГП/2021 от19.07.2021г.гарантия №550G00SAOMF от 12/02/2024 до 02/11/2025	-	17 807	-
ИНТАЛИЯ ООО Договор № 2-ГП/2023 от 09.03.2023г. зарезервированная сумма гарантийных обязательств 2% удержания по договору	-	4 980	-
Выданные - всего	19	19	-
в том числе: "УК ПОРТАЛ ООО Договор № 20-АР/05-2021 от 01.05.2021г.обеспечительный платеж п.5.6.договора - сумма аренды за 1 месяц на дату подписания договора	19	19	-

10. *Расходы по обычным видам деятельности*

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	395	24 467
Затраты на оплату труда	347	1 047
Отчисления на социальные нужды	105	247
Амортизация	57 232	38 005
Прочие затраты	64 918	37 149
Итого по элементам	122 997	100 915
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	122 997	100 915

Генеральный директор _____ Нагинская Е.Г.

27 марта 2026 г.

М.П.