

ТЕХНОСТРОЙ

Акционерное общество (АО)

Место нахождения 143051, Московская область,

Одинцовский район, р.п. Большие Вяземы, Городок-17, дом № 26-А

Электронная почта tehnostraj@bk.ru Телефон/Факс (495) 253-17-48

ОГРН 1105032009587

ОКПО 99118637 ОКАТО 46241552000

ИНН 5032232170 КПП 503201001 ОКФС 16 ОКОПФ 67

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Акционерного общества «Технострой» за 2025 год

1. Общие сведения:

Акционерное общество «Технострой» преобразовано (создано) 16 декабря 2010г. в соответствии с Решением Единственного Участника №1 10 01 002 от 02 декабря 2010г.

В настоящее время Акционерами Общества являются физические лица:

1. Шульц Андрей Липманович (38%),
2. Султанова Ирина Валентиновна (38%),
3. Русов Николай Валерьевич (24%).

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей. Номинальная стоимость акции-1рубель, в том числе; Султанова Ирина Валентиновна -38%, акций (3800р.), Шульц Андрей Липманович-38% акций (3800р.), Русов Николай Валерьевич-24% акций (2400р.).

Адрес местонахождения Общества: 143051, Московская область, г. Одинцово, р.п. Большие Вяземы, Городок-17, дом №26-А.

Отдельные реквизиты Общества: ИНН 5032232170; КПП 503201001; ОГРН 1105032009587

Акционерное общество «Технострой» сдает в аренду собственное недвижимое имущество (ТДЦ «Радужный»), что составляет основную часть выручки в 2025г.

Деятельность, подлежащая лицензированию АО, не велась.

Учетная политика АО «Технострой» на 2025г. утверждена приказом №2-241219/1-1 от 19.12.2024г.

Согласно учетной политике:

- 1) В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью выше 100 тыс. руб. Срок полезного использования основных средств

определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта ОС, и утверждается приказом руководителя.

Переоценка основных средств не проводится, начисление амортизации основных средств осуществляется линейным методом. Применение в БУ нового стандарта ФСБУ 6/2020 началось 01.01.2022г. Организация, по требованиям нового стандарта на конец 2021г. пересчитала всю бухгалтерскую информацию об имеющихся основных средствах за прошедшие периоды. Так как стандарт допускает упрощенный вариант перехода, организация не проводила ретроспективный пересчет за прошедшие периоды.

Единовременно провела эти операции 01.01.2022г.

По всем оставшимся основным средствам, пересчитана амортизация с учётом ликвидационной стоимости, и также отнесена разница на нераспределённую прибыль. (Дт 02 Кт 84).

Остаточная стоимость ОС единовременно на 01.01.2022г. списалась на нераспределённую прибыль (Дт 84 Кт 01);

- 1) Сырьё и материалы принимаются к учету по фактической себестоимости. Транспортно-заготовительные расходы включаются в себестоимость приобретенных ценностей. Единицей бухгалтерского учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер. При отпуске материалов в производство или на иные цели их оценка производится по средней себестоимости (ФСБУ 5/2019)
- 2) Учет доходов и расходов ведется методом начисления.
- 3) Управленческие расходы (к управленческим расходам относим заработную плату сотрудникам), накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в качестве условно-постоянных ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.08 «Управленческие расходы» в полной сумме (п.9 ПБУ 10/99).
- 4) Расходы на продажу, учитываются на счете 44.02 «Расходы на продажу», ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме (п.9 ПБУ 10/99).
- 5) Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п.8 ПБУ 10/99).
- 6) Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается по мере готовности работы, услуги, продукции.

Лицом, отвечающим за корпоративное управление в организации, является Управляющий АО «Технострой» ИП Григорьева Елена Андреевна.

Управляющий ИП Григорьева Е.А. осуществляет полномочия генерального директора с 30.11.2021г., по Договору возмездного оказания услуг Управляющим №б/н от 30.11.2021г. Ответственным за составление годового отчета является Главный бухгалтер

Шарафутдинова Фируза Адельшаевна.

Существенной неопределенности в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности в 2025 году, не наблюдалось.

Финансовый анализ АО "ТЕХНОСТРОЙ" за 2025 год

Основной вид деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

Показатели за 2025 год (В тысячах рублей)

Продажи 31 895

Прибыль -498

Чистые активы 24 429

Анализ показателей

Коэффициент текущей ликвидности 2,598

Коэффициент быстрой ликвидности 2,598

Коэффициент абсолютной ликвидности 0,271

Коэффициент наличия собственных средств 0,847

Рентабельность продукции 3,23 %

Рентабельность компании -1,56 %

Рентабельность активов -1,73 %

Рентабельность продаж 3,33 %

Оценка риска банкротства Устойчивое финансовое состояние

Оценка кредитоспособности Кредитование требует взвешенного подхода

Бухгалтерская отчетность

Информация о бухгалтерской отчетности сформирована по данным учета

Бухгалтерский баланс

(В тысячах рублей) Код 2025 2024 2023 2022

Актив

I. Внеоборотные активы

Основные средства 1150 17 376 19 412 21 448 23 484

Итого по разделу I 1100 17 376 19 412 21 448 23 484

II. Оборотные активы

Дебиторская задолженность	1230	3 287	2 463	1 719	1 564
Финансовые вложения	1240	6 983	5 983	6 983	4 983
Денежные средства	1250	1 196	1 671	2 172	2 183
Итого по разделу II	1200	11 467	10 117	10 874	8 730
Баланс	1600	28 843	29 529	32 322	32 213

Пассив

III. Капитал и резервы

Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)

1310 10 10 10 10

Резервный капитал 1360 1 1 1 1

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) 1370 24 418 24 916 27 490 28

070

Итого по разделу III 1300 24 429 24 927 27 500 28 081

IV. Долгосрочные обязательства

Итого по разделу IV 1400 0 0 0 0

V. Краткосрочные обязательства

Кредиторская задолженность 1520 4 414 4 602 4 822 3 991

Резервы предстоящих расходов 1540 0 0 0 141

Итого по разделу V 1500 4 414 4 602 4 822 4 133

Баланс 1700 28 843 29 529 32 322 32 213

Отчет о финансовых результатах

(В тысячах рублей) Код 2025 2024 2023 2022

Выручка	211	31 895	30 493	30 196	30 069
Себестоимость продаж	2120	(2 180)	(1 633)	(1 722)	(2 966)
Валовая прибыль (убыток)	2100	29 715	28 860	28 474	27 103
Коммерческие расходы	2210	(28 686)	(30 193)	(27 484)	(26 388)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 029	(1 333)	990	715
Проценты к получению	2320	677	571	249	295
Прочие доходы	2340	264	231	430	32
Прочие расходы	2350	(1 019)	(32)	(44)	(60)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	951	(563)	1 625	982

Текущий налог на прибыль 2410 (1 449)(1 487)(1 826)(1 416)

Чистая прибыль (убыток) 2400 (498) (2 050)(201) (434)

Анализ отчетности

Данные бухгалтерской отчетности	2025	2024	2023	2022
(В тысячах рублей)				
Продажи	31 895	30 493	30 196	30 069
Прибыль	-498	-2 050	-201	-434
Деньги	1 196	1 671	2 172	2 183
Материалы, товары, полуфабрикаты (запасы)	0	0	0	0
Здания, оборудование, автомобили, земля (ОС)	17 376	19 412	21 448	23 484
Авансы выданные, задолженность контрагентов		10 270	8 446	8 702
Авансы полученные, задолженность поставщикам		4 414	4 602	4 822
Полученные кредиты и займы	0	0	0	0
Чистые активы	24 429	24 927	27 500	28 081

Коэффициенты

Коэффициент текущей ликвидности

Коэффициент текущей ликвидности 2,598.

Соответствует высокой платежеспособности.

Значение коэффициента показывает, что оборотные активы (деньги, задолженность контрагентов, запасы), которые могут быть обращены в деньги, значительно больше обязательств на ближайший год.

Такая ситуация говорит о высокой платежеспособности.

Если коэффициент ≥ 1.5 , то это соответствует высокой финансовой устойчивости.

Если $1 \leq$ коэффициент < 1.5 , то это соответствует средней финансовой устойчивости.

Если коэффициент < 1 , то это соответствует низкой финансовой устойчивости.

Коэффициент текущей ликвидности = (деньги + дебиторская задолженность + НДС полученный + запасы + финансовые вложения + прочие оборотные активы) / краткосрочные обязательства

	2025	2024	2023	2022
Деньги	1 196	1 671	2 172	2 183
Задолженность контрагентов	3 287	2 463	1 719	1 564

	Запасы	0	0	0	0		
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям					0	0	0
0							
Финансовые вложения	6 983	5 983	6 983			4 983	
Прочие оборотные активы	0	0	0			0	
Краткосрочные обязательства	4 414	4 602	4 822			3 991	
Коэффициент текущей ликвидности	2,598	2,198			2,255	2,187	

Коэффициент быстрой ликвидности

Коэффициент быстрой ликвидности 2,598.

Соответствует высокой платежеспособности.

Значение коэффициента показывает, что деньги и другие наиболее ликвидные оборотные активы (задолженность контрагентов), которые могут быть обращены в деньги, больше краткосрочных обязательств.

Такое значение коэффициента говорит о высокой платежеспособности.

Если коэффициент ≥ 0.8 , то это соответствует высокой финансовой устойчивости.

Если $0.5 \leq$ коэффициент < 0.8 , то это соответствует средней финансовой устойчивости.

Если коэффициент < 0.5 , то это соответствует низкой финансовой устойчивости.

Коэффициент быстрой ликвидности = (деньги + дебиторская задолженность + финансовые вложения) /

краткосрочные обязательства	2025	2024	2023	2022
Деньги	1 196	1 671	2 172	2 183
Задолженность контрагентов	3 287	2 463	1 719	1 564
Финансовые вложения	6 983	5 983	6 983	4 983
Краткосрочные обязательства	4 414	4 602	4 822	3 991
Коэффициент быстрой ликвидности	2,598	2,198	2,255	2,187

Коэффициент абсолютной ликвидности

Коэффициент абсолютной ликвидности 0,271.

Соответствует высокой платежеспособности.

Значение коэффициента показывает долю кредиторской задолженности, которую можно погасить за счет имеющихся денежных средств. Текущее значение коэффициента говорит о высокой платежеспособности.

Если коэффициент ≥ 0.1 , то это соответствует высокой финансовой устойчивости.

Если $0.05 \leq$ коэффициент < 0.1 , то это соответствует средней финансовой устойчивости.

Если коэффициент < 0.05 , то это соответствует низкой финансовой устойчивости.

Коэффициент абсолютной ликвидности = деньги / краткосрочная кредиторская задолженность

	2025	2024	2023	2022
Деньги	1 196	1 671	2 172	2 183
Краткосрочные обязательства	4 414	4 602	4 822	3 991
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,271	0,363	0,450	0,547
Коэффициент наличия собственных средств				
Коэффициент наличия собственных средств	0,847.			
Высокая финансовая устойчивость.				

Значение коэффициента показывает, что доля собственных средств в источниках финансирования составляет 84,7%, остальное – заемные средства. Доля собственных средств больше значений, которые считаются отличными при оценке кредитоспособности по методике Сбербанка.

Высокая доля собственных средств является признаком хорошей финансовой устойчивости и позволяет привлекать заемные средства.

Если коэффициент ≥ 0.25 , то это соответствует высокой финансовой устойчивости.

Если $0.15 \leq$ коэффициент < 0.25 , то это соответствует средней финансовой устойчивости.

Если коэффициент < 0.15 , то это соответствует низкой финансовой устойчивости.

Коэффициент наличия собственных средств = собственный капитал / пассивы

	2025	2024	2023	2022
Собственный капитал	24 429	24 927	27 500	28 222
Пассивы	28 843	29 529	32 322	32 213
Коэффициент наличия собственных средств	0,847	0,844	0,851	0,876

Рентабельность

Рентабельность продукции

Рентабельность продукции 3,23%.

Средняя рентабельность продукции.

Значение рентабельности продукции является средними при оценке кредитоспособности по методике Сбербанка.

Рентабельность продукции характеризует деловую активность.

Если рентабельность $\geq 6\%$, то показатель считается высоким.

Если $0\% \leq$ рентабельность $< 6\%$, то показатель считается средним.

Если рентабельность $< 0\%$, то показатель считается низким.

Рентабельность продукции = прибыль от продаж / выручка

	2025	2024	2023	2022
Прибыль от продаж	1 029 -1 333	990	715	
Выручка	31 895 30 493	30 196 30 069		
Рентабельность продукции, %	3,23	-4,37	3,28	2,38

Рентабельность компании

Рентабельность компании -1,56%.

Низкая рентабельность компании.

Значение рентабельности компании меньше значений, которые считаются низкими при оценке кредитоспособности по методике Сбербанка.

Рентабельность компании характеризует деловую активность.

Если рентабельность $\geq 10\%$, то показатель считается высоким.

Если $0\% \leq$ рентабельность $< 10\%$, то показатель считается средним.

Если рентабельность $< 0\%$, то показатель считается низким.

Рентабельность компании = чистая прибыль / выручка

	2025	2024	2023	2022
Чистая прибыль	-498	-2 050	-201	-434
Выручка	31 895 30 493	30 196 30 069		
Рентабельность компании, %	-1,56	-6,72	-0,67	-1,44

Рентабельность активов

Рентабельность активов -1,73%.

Значительно ниже средней по отрасли.

Рентабельность активов является показателем способности эффективно получать прибыль. Сравнение рентабельности активов со средней по отрасли позволяет сделать вывод о конкурентоспособности и успешности компании на рынке. Низкие показатели рентабельности (ниже 90% от средней рентабельности по отрасли) являются одним из критериев для назначения выездной налоговой проверки.

Если рентабельность $\geq 3,9\%$, то показатель выше среднего по отрасли.

Если $3,51\% \leq$ рентабельность $< 3,9\%$, то показатель незначительно меньше среднего по отрасли.

Если рентабельность < 3,51%, то показатель может стать основанием для назначения выездной налоговой проверки.

Рентабельность активов = чистая прибыль / активы.

	2025	2024	2023	2022	
Чистая прибыль	-498	-2 050	-201	-434	
Активы	28 843	29 529	32 322	32 213	
Средняя рентабельность активов по отрасли, %	3,90	3,90	2,60	1,60	
Предельная рентабельность (90% от средней), %		3,51	3,51	2,34	1,44
Рентабельность активов, %	-1,73	-6,94	-0,62	-1,35	

Средняя рентабельность приведена по данным Росстата для вида деятельности "деятельность по операциям с недвижимым имуществом"

Рентабельность продаж

Рентабельность продаж 3,33%.

Значительно ниже средней по отрасли.

Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг является индикатором способности контролировать издержки. Сравнение рентабельности продаж со средней по отрасли позволяет сделать вывод о конкурентоспособности и успешности на рынке. Низкие показатели рентабельности (ниже 90% от средней рентабельности по отрасли) являются одним из критериев для назначения выездной налоговой проверки.

Если рентабельность $\geq 34,8\%$, то показатель выше среднего по отрасли.

Если $31,32\% \leq$ рентабельность < 34,8%, то показатель незначительно меньше среднего по отрасли.

Если рентабельность < 31,32%, то показатель может стать основанием для назначения выездной налоговой проверки.

Рентабельность продаж = прибыль от продаж / себестоимость продаж

	2025	2024	2023	2022	
Прибыль от продаж	1 029	-1 333	990	715	
Себестоимость продаж (с учетом коммерческих и управленческих расходов)	30 866	31 826	29 206	29 354	
Средняя рентабельность продаж по отрасли, %	34,80	34,80	32,00	31,30	
Предельная рентабельность (90% от средней), %		31,32	31,32	28,80	28,17
Рентабельность продаж, %	3,33	-4,19	3,39	2,44	

Средняя рентабельность приведена по данным Росстата для вида деятельности "деятельность по операциям с недвижимым имуществом"

Оценки

Оценка риска банкротства

Индекс Альтмана $Z = 10,401$.

Устойчивое финансовое состояние.

Для оценки риска банкротства используется четырехфакторная модель Альтмана для производственных видов деятельности. В рамках этой модели показателем риска банкротства является значение индекса Альтмана (Z), который определяется по следующей формуле:

$$Z = 6.56 * T1 + 3.26 * T2 + 6.72 * T3 + 1.05 * T4$$

Если $Z \leq 1.1$, есть существенная вероятность банкротства.

Если $1.1 < Z < 2.6$, вероятность банкротства невысока, но не исключается.

Если $Z \geq 2.6$, финансовое состояние устойчивое, вероятность банкротства низкая.

	2025	2024	2023	2022	
T1 (оборотный капитал / активы)	0,245	0,187	0,187	0,143	
T2 (нераспределенная прибыль / активы)	0,847		0,844	0,851	0,871
T3 (ЕВИТ / активы)	0,033	-0,019	0,050	0,030	
T4 (собственный капитал / заемный капитал)	5,534	5,417	5,703	6,794	
Индекс Альтмана Z	10,401	9,538	10,325	11,113	

Кредитоспособность

Оценка кредитоспособности $S = 1,35$.

Кредитование требует взвешенного подхода.

Для определения финансового состояния и кредитоспособности заемщика используется анализ отчетности по методике Сбербанка РФ (утверждена Комитетом Сбербанка России по предоставлению кредитов и инвестиций от 30 июня 2006 г. N 285-5-р). По данным отчетности определяются финансовые коэффициенты и рентабельность. В зависимости от значений каждый показатель относится к первой, второй или третьей категории. Итоговый показатель кредитоспособности заемщика определяется путем суммирования значений категорий отдельных показателей, взятых с весами категории показателей. Показатель кредитоспособности S рассчитывается по формуле:

$S =$ сумма значений категорий по всем показателям, умноженных на веса. При этом рентабельность продукции первоклассного заемщика должна соответствовать 1 категории, второго класса — 2 категории.

Если $S \leq 1.25$, кредитоспособность заемщика не вызывает сомнений.

Если $1.25 < S \leq 2.35$, кредитование заемщика требует взвешенного подхода.

Если $S > 2.35$, кредитование связано с повышенным риском.

Окончательное решение об отнесении заемщика к определенному классу кредитоспособности, а также о выдаче кредита принимается банком.

	2025		2024		2023		2022		
	знач/кат	знач/кат	знач/кат	знач/кат	знач/кат	знач/кат	знач/кат		
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,271	1	0,363	1	0,450	0,547	1	0,05	
Коэффициент быстрой ликвидности	2,598	1	2,198	12,255	1	2,187	1	0,10	
Коэффициент текущей ликвидности	2,598	1	2,198	1	2,255	1	2,187	1	
	0,40								
Коэффициент наличия собственных средств	0,847	1	0,844	1	0,851	1	0,876	1	
	0,20								
Рентабельность продукции	0,032	2	-0,044	3	0,033	2	0,024	2	0,15
Рентабельность компании	-0,016	3	-0,067	3	-0,007	3	-0,014	3	0,10
Показатель кредитоспособности S	1,35		1,5		1,35		1,35		

Бухгалтерская отчетность АО «Технострой» сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

При осуществлении хозяйственной деятельности применялись следующие методики и способы оценки использования отдельных видов имущества и фактов хозяйственной деятельности:

- для обобщения информации о произведенных расходах по экономической деятельности предприятия (издержки обращения) используются соответствующие субсчета 44.02 счета 44 «Расходы на продажу»;
- расходы, связанные с оплатой труда, отражаются на счете 26 «Общехозяйственные расходы»;
- лимит отнесения объектов основных средств к материально-производственным запасам – не более 40 000 рублей за единицу;
- стоимость основных средств погашается линейным способом;
- Основные средства, срок амортизации по которым истек, но они пригодны для использования, учитываются на забалансовом счете- 013- Активы стоимость не более 40 тыс. рублей и со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Порядок отражения изменения учетной политики отражается в бухгалтерской отчетности ретроспективно.

Новые стандарты расширяют перечень информации в бухгалтерской отчетности с учётом её

существенности:

- необходимость отражения сведений об инвестиционной недвижимости и других видах основных средств, в разрезе групп: балансовая стоимость, амортизация, движение за отчётный период.
- информация о переоценке и обесценении основных средств, в том числе сведения, предусмотренные стандартом МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».
- сведения о балансовой стоимости особых групп основных средств: объектах, которые пригодны для использования, но не используются, кроме случаев, когда это обусловлено сезонностью; основных средствах, сданных в аренду; объектах, в отношении которых имущественные права организации ограничены.
- информация об элементах амортизации основных средств и их корректировках, если таковые были.

Новый стандарт устанавливает следующие причины для списания объекта ОС в бухгалтерском учёте (п. 40 ФСБУ 6/2020):

1. Фактическое выбытие: передача другому лицу по любым основаниям или физическая утрата.
2. Невозможность дальнейшего использования (истечение предельного срока эксплуатации).
3. Утрата способности приносить экономические выгоды в будущем. В этом случае ОС надо демонтировать или утилизировать иным способом.

Накопленную амортизацию и обесценение, необходимо отнести на уменьшение первоначальной (переоценённой) стоимости объекта. (п. 42 ФСБУ 6/2020). (Дт 02 Кт 01).

Если в процессе выбытия организация получила материальные ценности, то их стоимость тоже уменьшает первоначальную стоимость объекта. (Дт 10 Кт 01).

Оставшуюся балансовую стоимость отнести на расходы периода (п. 44 ФСБУ 6/2020) (Дт 91.2 Кт 01).

Затраты на выбытие основных средств, за счёт текущих расходов (п. 43 ФСБУ 6/2020) (Дт 91.2 Кт 60,70,69,71... и др.).

Основное средство, представляющие собой недвижимость (в нашем случае здание ТДЦ), предназначенное для сдачи в аренду или для предоставления за плату во временное пользование и получения дохода от прироста её стоимости образует группу ОС (Инвестиционная недвижимость). Организация является субъектом малого предпринимательства.

Договора аренды с арендаторами классифицируются как операционные. (ФСБУ 25/2018).

Аренда отражается как периодические платежи способом, применяемым до ввода ФСБУ 25/2018. Договоры аренды не предусматривают перехода права собственности арендаторам, срок аренды существенно меньше, чем срок пригодности по использованию предмета аренды, на дату предоставления предмета аренды. Приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды, при этом, справедливая

стоимость не равна кадастровой стоимости, нет условий для выкупа, экономические выгоды и риски остаются у арендодателя.

2. Информация по отчетным сегментам

АО «Технострой» не относится к организациям, в обязательном порядке формирующим и представляющим информацию по сегментам в бухгалтерской отчетности в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010). Применение Положений ПБУ 12/2010 учетной политикой АО «Технострой» не закреплено.

3. Информация об участии в совместной деятельности

АО «Технострой» не является участником договоров о совместной деятельности.

4. Информация о событиях после отчетной даты

Не существует фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности АО «Технострой», и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

В 2025г. АО «Технострой» не проводило хозяйственных операций с юридическими и (или) физическими лицами, способными оказывать влияние на его деятельность.

5. Информация о существенных рисках хозяйственной деятельности

5.1 Финансовые риски

5.1.1. Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для АО «Технострой» (далее – Общество) последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги).

АО «Технострой» не производит вложений в иностранную валюту, не выдает работникам займов с плавающей ставкой.

Банковские гарантии не получало.

В связи, с этим, такие элементы рыночного риска как валютный и процентный риск отсутствуют.

Для уменьшения такой составляющей рыночного риска как ценовой риск, АО «Технострой» проводятся следующие мероприятия:

1. Отслеживание случаев неоплаты арендаторами – отв. Главный бухгалтер.
2. Контроль, за объемами реализации, анализ величины материальных затрат и соответствие фактических цен на услуги (товары, работы) к плановым показателям - проводится Управляющим.

5.1.2. Кредитные риски, связанные с возможными неблагоприятными последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) заемщиками обязательств по предоставленным им заемным средствам, не присутствуют, от АО «Технострой» Выданы займы Русову Николаю Валерьевичу:

Всего финансовых вложений на 31.12.2025г. на сумму 4 983 тыс. руб.

1. Акционер-Русов Н.В.- 4 983 тыс. руб.;

Всего на 31.12.2025г. Долгосрочных финансовых вложений-2 570 тыс. руб., краткосрочных- 2 413 тыс. руб.

5.1.3. Риск ликвидности связан с возможностями АО «Технострой» своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, оплату налогов в бюджет.

Учет и контроль хода выполнения плановых заданий, сбор и обработку информации по произведенным и технико-экономическим показателям работ, экономический анализ производственно-хозяйственной деятельности проводятся Управляющим – индивидуальным предпринимателем (далее Управляющим).

5.1.4. Налоговый риск, согласно Приказу ФНС России от 30 мая 2007г. №ММ-3-03/333@ «Об утверждении Концепции системы планирования выездных налоговых проверок», представляют собой вероятность наступления в будущем для налогоплательщика неблагоприятных правовых последствий.

Организация контрольных процедур в части исчисления и уплаты налогов и сборов возложена на Управляющего - индивидуального предпринимателя, (Далее Управляющий) Общества. Управляющий Общества систематически проводит анализ взаиморасчетов с бюджетом по налогам и сборам.

5.1.5. Инфляционный риск.

АО «Технострой» осуществляет контроль уровня рентабельности продаж, закладываемого в расчетную стоимость товаров (работ, услуг) с целью снижения воздействия инфляции на финансовые результаты деятельности.

5.1.6. Инвестиционные риски связаны с возможными финансовыми потерями вследствие ошибок, допущенных при осуществлении инвестиций, включая выбор объектов для инвестиций (ст. 105.5 «Сопоставимость коммерческих и (или) финансовых условий сделок и функциональный анализ» НК РФ).

С целью снижения инвестиционных рисков Управляющим осуществляется:

- разработка планов технического перевооружения Общества, осуществление реализации планов;
- курирование вопросов, связанных с использованием капитальных вложений.

5.2 Нефинансовые риски

5.2.1. Правовой риск

Правовые риски связаны с изменением гражданского, трудового и налогового законодательства.

С целью снижения правовых рисков составление правовых, гражданско-правовых договоров, хозяйственных договоров с контрагентами на соответствие действующему законодательству проводится силами юридического отдела.

5.2.2. Репутационный риск

Репутационный риск связан с уменьшением числа арендаторов Общества вследствие общей экономической ситуации, в связи с общей неплатежеспособностью населения.

(вследствие чего, риску подвергаются наши Клиенты (арендаторы), считая нецелесообразным вести бизнес при нулевой прибыли), для нас это потеря занятых арендаторами площадей. Задержка с оплатой арендных платежей.

С целью снижения репутационного риска Обществом проводится постоянный учет качества услуг, контроль, за соблюдением сроков оказания услуг и поступлением платежей по арендным договорам.

Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах

Раздел капитал и резервы

Чистые активы Общества на 31.12.25г. составили 24 773 тыс. руб.

(Актив Баланса-29 452 (К-задолженность- 4 679)- 24 762

- Уставный капитал-10 тыс. рублей
- Резервный капитал-1 тыс. рублей
- Нераспределенная прибыль-24 762 тыс. рублей

Активы и Пассивы Общества

Остаток по расчетному счету- 1 196 тыс. рублей.

Депозит в ПАО «Сбербанк»- 2 000 тыс.рублей

АО «Технострой» имеет расчетный счет, открытых в ПАО «Сбербанк» г. Москва, (Остаток на 31.12.2025г.-3 196 тыс. руб.). Все расчеты с арендаторами, учитываются на расчетном счете.

Для расчетов с покупателями (арендаторами), не имеющими банковские счета, для операций по зачислению денежных средств используется счет 57 (Переводы в пути, субсчет 57.01).

Организация имеет кассовый аппарат ПАО СБЕРБАНКА, арендованный на три года. Ежемесячная аренда кассового аппарата -1 т, руб.

Состав дебиторской и кредиторской задолженности на 31.12.2025г.

Дебиторская задолженность составила 3 286 тыс. руб.

Основными дебиторами являются:

(60.02- 465 тыс. рублей) в том числе

1. ПАО «Мосэнергосбыт»-462 тыс. рублей,
2. ООО «Объединенные сети»- 3 тыс. рублей

(62.01- 51 тыс. рублей) в том числе,

арендаторы, покупатели 51 тыс. рублей:

1. ИП Верховина -21 тыс. рублей,
2. ИП Борисенков-16 тыс.рублей
3. ИП Каркоцкий-3 тыс. рублей
4. ООО «АППОГЕЙ»-3 тыс. рублей,
5. ИП Розова Е.А.-4 тыс.
6. ИП Толстая Е.Э.-4 тыс. рублей

(76.09- 2 504 тыс.руб. - проценты по займам) в том числе,

2. (76.09.5)- Русов Николай Валерьевич- 2504 тыс. рублей, Договор займа №4з-2016 от 21/12/2016 (11% годовых), Договор №5з-2017 от 24/01/2017 (11% годовых), Договор №7з-2017 от 21/03/2017 (11% годовых), Договор №8з-2017 от 28/03/2017 (11% годовых), Договор №9з-2017 от 18/07/2017 (11% годовых), Договор №10з-2017 от 31/08/2017 (11% годовых), Договор №11з-2017 от 02/10/2017 (11% годовых), Договор №12з-2017 от 04/12/2017(11% годовых), Договор №13з-2018 от 07/03/2018 (11% годовых, Договор №14з-2022 от 16/05/2022г.(11% годовых), Договор №15з-2022 от 29/09/2022 (11% годовых), Договор №16з-2022 от 12/12/2022 (11% годовых), Договор №17з-2022 от 16/12/2022 (11% годовых), Договор №18з-2022, от 20/12/2022г. (11% годовых) .

Остаток на ЕНС (68.9)-266 тыс. рублей

Кредиторская задолженность составила 4 679 тыс. руб.

Основными кредиторами являются:

(62.02-авансы покупателей-3 602 тыс. руб.) в том числе,

1. АО «ДИКСИ Юг»- 2 291 тыс. рублей,
2. ИП Борисенков Б.Ю.- 211 тыс. рублей,
3. ИП Бурякова М.Ю.- 15 тыс. рублей,
4. ИП Косинов И.А. -11 тыс. рублей,
5. ИП Макеева Н.В.- 38 тыс. рублей,
6. ИП Тивякова А.А.- 46 тыс. рублей,

7. ООО «Интернет Решения»-8 тыс. рублей
8. ИП Родкин Р.В. – 32 тыс. рублей,
9. ООО «ШЕНГЕН» - 317 тыс. рублей,
10. ООО «ХОУМ АКССОРИЗ» -6 тыс. рублей
11. ИП Филимонов-75 тыс. рублей
12. ООО «ПИЛАДА»- 1 тыс. рублей
13. ИП Косинова С.С.-9 тыс. рублей
14. ООО «Аптека-А.в.е-1»- 115 тыс. рублей.
15. ИП Толстая Е.Э. -22 тыс. рублей
16. Давыдов Н.Н.-67 тыс. рублей
17. Карапетян А.Л.-32 тыс. рублей
18. ИП Розова Е.А.-15 тыс. рублей
19. ИП Спицын А.А.-16 тыс. рублей
20. Т2 Мобайл ООО-23 тыс. рублей,
21. ООО «ЯРД-СЕРВИС»-48 тыс. рублей
22. ИП Манукян Н.А. - 8 тыс. рублей
23. ИП Дадабоев Д.К.-161 тыс. рублей
24. ЖКХ СЕРВИС ООО-10 тыс. рублей
25. ИП Арманишина О.Ю.-25 тыс. рублей

(60.01- задолженность поставщикам- 151 тыс. руб.) в том числе,

1. ИП Григорьева Е.А.- 127 тыс. рублей,
2. РУЗСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР ООО -24 тыс. рублей

68.08-Налог на имущество-296 тыс.рублей

68.12 – УСН (6%) – 365 тыс. рублей.

Основные средства

Амортизация находящихся в эксплуатации основных средств начисляется линейным способом. Сроком полезного использования является период, в течение которого использование объекта основных средств приносит экономические выгоды (доход) организации.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется организацией при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Основные средства Общества на 31.12.2025г. (42 605 тыс. руб.), в т.ч.

Первоначальная стоимость основных средств на 01.01.2025г.- 42 605 тыс. руб.

на 31.12.2025г.- 42 605 тыс. руб.

Амортизация основных средств, начисленная на 01.12.2025г.- 25 230 тыс. руб.

Основные средства организации:

1. Здание ТДЦ «Радужный» (3311,3 кв. м) - 40 889 тыс. руб.,
2. Здание КПП (40кв. м)- 100 тыс. руб.-100 т.р.
3. Стол бильярдный- 175 тыс. руб.-175 т.р.
4. Пожарная сигнализация – 523 тыс. руб.-523 т.р.
5. Земельные участки- 918 тыс. руб. Не амортизируются,
в т.ч. Земельный участок 50:20:0414116:196-(2008кв. м) -715 тыс. руб.
Земельный участок 50:20:041411:253-(547кв. м) – 203 тыс. руб.

Запасы

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости на счет 10.09 – «Инвентарь и хозяйственные принадлежности» и по мере отпуска в эксплуатацию списываются на счет 44 «Расходы на продажу».

Налог по упрощенной системе налогообложения

За 2025г. выручка АО «Технострой» составила – 32 543 тыс. руб.

Т.к. Общество отчитывается по Упрощенной системе налогообложения «доходы»:

Расчет производился следующим образом,

32 543х 6%=1 953 тыс. руб.

Налоговые вычеты (страховые взносы) -**504 тыс. руб.**

Сумма налога к уплате -1 449 тыс. руб. (Все авансовые платежи уплачено в срок)

Финансовый результат 2025г.

За 2025г. реализация услуг по аренде АО «Технострой» составила –**31 895 тыс. руб.**

Расходы Общества составили –**30 270тыс.руб.**

44.02 Расходы на продажу-	28 763 тыс. руб.
В том числе:	
- Поставщики	<u>23 769</u> тыс. руб.
- (ПАО «Мосэнергосбыт»)	4 974 тыс. руб.
- (ООО «ОДИНЦОВСКАЯ ТЕПЛОСЕТЬ»)	1 385 тыс. руб.
- ООО «Рузский региональный оператор» (вывоз ТБО)	256 тыс. руб.
- ИП Адрианов А.А.	87 тыс. руб.

- Охрана объекта (ЧОП «Поиск»)	1 140 тыс. руб.
- Вознаграждение Управляющего (ИП Григорьева Е.А.)	5 553 тыс. руб.
- Эксплуатация здания (ИП Тимошенков А.П.)	7 035 тыс. руб.
- Развитие бизнеса (ИП Кузьминов С.В.)	600 тыс. руб.
Системы пожаротушения (ООО «МДМ-Безопасность»)	135 тыс. руб.
-Услуги регистратора (АО «Сервис-реестр»)	34 тыс. руб.
- Аренда транспортного ср-ва с экипажем ИП Султанов А.А.	1 742 тыс. руб.
- Программа 1С-Предприятие (ООО «ФОРМУЛА ИТ»)-	50 тыс. руб.
-Электронная сдача отчетности (ООО «РЕМИКОМ-ГАРАНТ»)-	35 тыс. руб.
-Яндекс ООО-	54 тыс. руб.
-ИП Лебедев С.И.	17 тыс. руб.
- ИП Сухарев М. (Дезинсекция и дератизация)	83 тыс. руб.
-АКТИОН-ПРЕСС	12 тыс. руб.
-ИП Плотников Н.А.	13 тыс. руб.
СВЕТЛОЯРСКИЙ ООО-	200 тыс. руб.
СТРОЙЭКОСЕРВИС ООО	10 тыс. руб.
ЛИФТЕК-ГРУПП ООО-	139 тыс. руб.
ТЕЗАУРУС ООО-	115 тыс. руб.
ИП Болотников А.В.	20 тыс.руб.
МООВДПО-	13 тыс. руб.
Нотариус Безуглова С.А.-	18 тыс. руб.
Объединенные сети ООО-	40 тыс. руб.
И прочие	9 тыс. руб.
-Амортизация -	2 035 тыс. руб.
- Земельный налог	294 тыс. руб.
- Налог на имущество (по кадастр. стоимости)	2 665 тыс. руб.
Управленческие расходы-	2 180 тыс. руб
(счет 26 - Оплата труда) (2 180) тыс. руб.	
Сумма процентов к получению за 2025 г. составила-	677 тыс. руб.
Проценты к получению- 677 тыс. руб. (Заемщики-акционеры, проценты по Договорам займов)	
Прочие доходы-	264 (проценты по депозитам)
Прочие расходы –	(1019) тыс. руб. (услуги банка)
Прибыль до налогообложения-	951тыс. руб.

Налог УСН (доходы- 6%) -

(1 449) тыс. руб.

В 2025г. по результату деятельности образовалась убыток, в размере-(498) тыс. руб.

1. Информация о событиях после отчетной даты

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), утвержденного приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. N2 56н.

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Организацией проведена оценка влияния коронавирусной инфекции, ведение международных санкций в связи с началом проведения специальной военной операции Российской Федерации на Украине.

Установлено:

не существует фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности АО «Технострой» и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

В 2025г. АО «Технострой» не проводило хозяйственных операций с юридическими и (или) физическими лицами, способными оказывать влияние на его деятельность.

Главный бухгалтер

Шарафутдинова Ф.А.