

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ТВЕРЬАГРОСТРОЙ»
ЗА 2025 ГОД**

1. Сведения об организации

1.1. Сокращенное наименование: АО СФ «ТВЕРЬАГРОСТРОЙ»

1.2. Юридический адрес: 170034, Тверская область, г Тверь, пр-кт Чайковского, д. 19а, к. 1

1.3. Дата государственной регистрации: 08.10.1992г. ОГРН 1026900517214

1.4. Среднегодовая численность работающих за отчетный период составляет: 11 человек.

1.5. Обособленные подразделения, в том числе филиалы и представительства отсутствуют.

Основной вид деятельности: строительство зданий и сооружений, ОКВЭД 41.20

Дополнительные виды деятельности:

- подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества, ОКВЭД 68.1

- сдача в наем собственного имущества, ОКВЭД 68.20.2

1.6. Уставный капитал составляет 10 338 752 руб. и состоит из 10 337 346 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая и 1 406 привилегированных акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая.

Акции оплачены полностью.

Акционерами общества являются:

1) Зверев Денис Викторович - имеющий 5 061 710 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая и 1 270 привилегированных акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая.

2) Зверев Виктор Алексеевич - имеющий 1 обыкновенную именную бездокументарную акцию номинальной стоимостью 1 рубль каждая.

3) Царьков Владислав Васильевич - имеющий 1 033 863 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая и 12 привилегированных акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая.

4) ООО СФ «ТВЕРЬАГРОСТРОЙ» - имеющий 4 241 772 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая и 124 привилегированных акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая.

1.7. Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов организации:

- высшим органом управления является общее собрание акционеров;

- единоличным исполнительным органом является генеральный директор Зверев Денис Викторович, назначенный на основании протокола общего собрания акционеров № 4 от 19.12.2025 г.

- совет директоров общества осуществляет общее руководство деятельностью общества, за исключением решения вопросов, отнесенных федеральными законами и уставом к компетенции общего собрания акционеров.

Состав совета директоров: Зверев Виктор Алексеевич, Зверев Денис Викторович, Черноусова Алена Александровна, Серяков Алексей Анатольевич, Царьков Владислав Васильевич.

1.8. Бенефициарными владельцами являются:

Зверев Денис Викторович – размер доли 5 063 тыс.руб.

1.9. Основные виды деятельности:

- услуги по представлению имущества и основных средств в аренду,
- продажа собственных квартир, нежилых помещений (машиномест), приобретенных от строительства,
- генподрядное строительство,

Прочие виды деятельности

- от продажи основных средств, имущества, ТМЗ, акций, долей, финансовых вложений,
- от выполнения прочих работ, услуг.

1.10. Акции

Показатель	2025год	2024 год
Информация о прибыли (убытке), приходящейся на акцию, руб.	0	0
Номинальная стоимость акций, находящихся в собственности акционерного общества, его дочерних и зависимых обществ, руб.	1 руб.	1 руб.

Количество акций, выпущенных акционерным обществом и полностью оплаченных составляет – 10337346 шт. обыкновенных акций, 1406 шт. привилегированных акций.

Номинальная стоимость акций, находящихся в собственности акционерного общества составляет 1 руб.

Величина базовой прибыли (убытка) в средневзвешенном количестве обыкновенных акций, находящихся в обращении, используемых для расчета базовой прибыли (убытка) составляет: $(3\,977) \text{ тыс. руб.} / 10337346 = 0 \text{ тыс. руб.}$

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

2. Основные положения учетной политики.

Учетная политика утверждена приказом № 1 от 28.12.2024 г.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции.

Бухгалтерская отчетность АО СФ «Тверьагросстрой» составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерская отчетность сформирована организацией без отступления от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Организация планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Ошибки в БУ и БО организации подлежат обязательному исправлению. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками

за один и тот же отчетный период составляет сумму по статье БО, отношение которой к общему итогу этой статьи за отчетный год составляет не менее 10%.

Ошибка, не являющаяся существенной, исправляется записями по соответствующим счетам БУ в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка. Прибыль или убыток, возникшие в результате исправления указанной ошибки, отражаются в составе прочих доходов или расходов текущего отчетного периода.

Доходы АО СФ «Тверьагрострой» подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Выручка от реализации выполненных работ, оказанных услуг признается по методу начисления и отражается в учете: в отношении работ и услуг - по факту их оказания на дату подписания акта об оказании услуг; в отношении доходов от сдачи в аренду - ежемесячно.

По способу включения в себестоимость услуг затраты для целей бухгалтерского учета подразделяются на прямые и косвенные.

Прямые расходы отражаются по дебету счетов 20 «Основное производство», на счете 25 «Общепроизводственные расходы».

Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются полностью в конце каждого месяца в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы».

На основании ФСБУ 5/2019 для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

На основании ФСБУ 6/2020 для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

а) имеет материально-вещественную форму;

б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;

в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).

Для каждого объекта основных средств организация определяет срок полезного использования. Сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не больше 100 000 руб.

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены (Д 20, 26 К 60, 76).

Организация обеспечивает контроль за наличием и движением таких активов на забалансовом счете в разрезе материально-ответственных лиц и видов активов МЦ.01.

На основании ФСБ 25/2018 в целях бухгалтерского учета объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий:

- 1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- 2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- 3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- 4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

На основании ФСБ 26/2020 для целей бухгалтерского учета под капитальными вложениями понимаются определяемые в соответствии со стандартом затраты организации на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также восстановление объектов основных средств. К капитальным вложениям относятся, в частности, затраты на:

- а) приобретение имущества, предназначенного для использования непосредственно в качестве объектов основных средств или их частей либо для использования в процессе приобретения, создания, улучшения объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также восстановления объектов основных средств;
- б) строительство, сооружение, изготовление объектов основных средств;
- в) коренное улучшение земель;
- г) подготовку проектной, рабочей и организационно-технологической документации (архитектурных проектов, разрешений на строительство, др.);
- д) организацию строительной площадки;
- е) осуществление авторского надзора;
- ж) улучшение и (или) восстановление объекта основных средств (например, достройка, дооборудование, модернизация, реконструкция, замена частей, ремонт, технические осмотры, техническое обслуживание);
- з) доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку;
- и) проведение пусконаладочных работ, испытаний;
- к) приобретение исключительных прав, прав в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование таких прав, на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, предназначенные для использования непосредственно в качестве объектов нематериальных активов (далее - права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации);
- л) создание объектов нематериальных активов, в том числе в результате выполнения научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ;
- м) улучшение объектов нематериальных активов, связанное с улучшением (повышением) первоначально принятых нормативных показателей функционирования таких объектов;
- н) приобретение (в частности, получение, продление, переоформление, подтверждение) прав на осуществление отдельных видов деятельности согласно специальному разрешению (лицензии).

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

а) понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана) в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

б) определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

На основании ФСБУ 27/2021 для целей бухгалтерского учета:

а) под документами бухгалтерского учета понимаются первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета;

б) под документооборотом в бухгалтерском учете понимается движение документов бухгалтерского учета в экономическом субъекте с момента их составления до завершения исполнения (в частности, использования для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, помещения в архив).

Общество в связи с обязательным введением с 01.01.2024 г. ФСБУ 14/2022 применило альтернативный порядок перехода на ФСБУ 14/2022 (упрощенно ретроспективно).

По результатам инвентаризации НМА не выявлены новые активы, которые должны учитываться в составе НМА в соответствии с ФСБУ 14/2022. Корректировка сравнительных показателей не требуется.

3. Информация о структуре доходов и расходов по обычным видам деятельности, о прочих доходах и прочих расходах организации

3.1. Информация о структуре доходов по обычным видам деятельности

Вид дохода (выручка без НДС)	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
Выручка от реализации товаров	417	333
Выручка от оказания услуг	2409	1720
Выручка от выполнения работ	3987	
Итого	6 813	2 053

В 2025 году не было выручки, полученной в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами.

3.2. Информация о структуре расходов по обычным видам деятельности

Вид расхода	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
Себестоимость проданных товаров	442	503
Себестоимость оказанных услуг	6957	7 482
Себестоимость выполнения работ	3705	
Итого:	11104	7985

3.3. Информация о структуре прочих доходов

Вид прочих доходов	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
Прибыль от реализации объектов основных средств		7 125
Прочие доходы	2828	7957
Итого:	2828	15082

3.4. Информация о структуре прочих расходов

Вид прочих расходов	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
Прочие расходы на уплату пени по налогам, сборам		14
Налог на имущество	3214	1975
Расходы по продаже доли в уставном капитале		
Расходы на услуги банка	107	45
Убытки прошлых лет		
Убыток от реализации основных средств		166
Прочие расходы	3951	5451
Итого:	7272	7651

4. ПБУ 18/02, налог на прибыль

Показатель	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс.руб.
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	1023	(1423)
Постоянный налоговый доход (расход)	33	95
Отложенное налоговое обязательство	1462	(971)
Отложенный налоговый актив	2107	(547)
Налоговая ставка, %	25%	20%
Текущий налог на прибыль	(1085)	0

Пересчет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств из-за повышения ставки по налогу на прибыль с 20 до 25 процентов с 01.01.2025 года

Показатель	До перерасчета, тыс. руб.	После перерасчета, тыс. руб.	Разницы, тыс. руб.	Отражение в учете разниц
Счет 09 «Отложенные налоговые активы»	5 068	5 599	531	Дебет 09 Кредит 99
Счет 77 «Отложенные налоговые обязательства»	5 230	6 205	975	Дебет 99 Кредит 77
Эффект изменения разниц			444	

Данные суммы разниц являются несущественными. В отчете о финансовых результатах отражены по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» без расшифровки.

5. Займы и кредиты

5.1. Займы и кредиты полученные

Договор	Срок погашения	Сумма задолженности на 31.12.2025, тыс. руб.	Проценты на 31.12.2025, тыс. руб.	Сумма задолженности на 31.12.2024, тыс. руб.	Проценты на 31.12.2024, тыс. руб.
ИП Зверев Денис Викторович	31.12.26		0	582	0
ООО СФ "ТВЕРЬАГРОСТРОЙ"	31.12.26	123	0	415	0
САВИН ИГОРЬ ВЛАДИМИРОВИЧ	31.12.25		304		
Итого:		123	304	997	

Сумма процентов, включенных в 2025 году:

- в прочие расходы 304 тыс. руб.;
- в стоимость инвестиционных активов 0 тыс. руб.

5.2. Займы выданные

Договор	Срок погашения	Сумма задолженности на 31.12.2025, тыс. руб.	Проценты на 31.12.2025, тыс. руб.	Сумма задолженности на 31.12.2024, тыс. руб.	Проценты на 31.12.2024, тыс. руб.
ООО СЗ "ТВЕРЬСТРОЙТРЕСТ"	31.12.28	115409	11320	124337	4605
ООО СЗ "ТВЕРЬСТРОЙТРЕСТ"	31.12.28	1800	684		324
ООО СЗ "ТВЕРЬСТРОЙТРЕСТ"	31.12.28	458	48		
ООО СЗ "ТВЕРЬСТРОЙТРЕСТ"	31.12.28	356	21		
ООО СЗ "ТВЕРЬСТРОЙТРЕСТ"	31.12.28	5960	829		
Итого:		123983	12902	124337	4929

6. Операции, проведенные со связанными сторонами

Связанными сторонами являются:

ООО СФ «Тверьагрострой»,

ИП Зверев Денис Викторович,

ООО "АГРОБИЛДИНГ"

Директор ООО СФ «Тверьагрострой» - Черноусова А.А.

Директор ООО "АГРОБИЛДИНГ" – Зверев Д.В.

Операции с взаимозависимыми компаниями: в 2024 г. был заключен договор беспроцентного займа на 10 000 тыс. руб. с ООО "АГРОБИЛДИНГ" со сроком погашения до 31.12.28, сумма задолженности на 31.12.2025 - 740 тыс. руб.

7. Сведения о вознаграждении основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу в организации относятся: генеральный директор.

Вознаграждение, выплаченное основному управленческому персоналу, в 2024 году (за исключением выплат по итогам 2023 года) составило 2 958 тыс. руб., не включая налога на доходы физических лиц в размере 442 тыс. руб.

С данных выплат начислены страховые взносы в размере 546 тыс. руб.

Вознаграждение, выплаченное основному управленческому персоналу, в 2025 году (за исключением выплат по итогам 2024 года) составило 1 857 тыс. руб., не включая налога на доходы физических лиц в размере 277 тыс. руб.

С данных выплат начислены страховые взносы в размере 393 тыс. руб.

8. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, произошедших в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год, способных существенно повлиять на финансовое состояние организации нет.

9. Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах

Условных обязательств и условных активов хозяйственной деятельности у организации нет.

Отсутствуют:

- на отчетную дату судебные разбирательства, в которых организация выступает истцом или ответчиком, решения по которым могут быть приняты лишь в последующие отчетные периоды, и исход, по которым организация оценивает, как неблагоприятный;
- неразрешенные на отчетную дату разногласия с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет, исход, по которым организация оценивает, как неблагоприятный;
- выданные на отчетную дату гарантии, поручительства и другие виды обеспечения обязательств в пользу третьих лиц, сроки исполнения по которым не наступили и вероятность уменьшения экономических выгод, по которым оценивается как высокая.

В организации резерв на выплату отпускных на конец отчетного периода составил 69 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода не формировался в связи с отсутствием просроченной дебиторской задолженности.

10. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

На основании оценки, выполненной руководством в отношении способности организации продолжать непрерывно свою деятельность сообщаем, что у организации отсутствует какая-либо неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в её способности продолжать непрерывно свою деятельность. Организация не имеет намерения или потребности в ликвидации, в прекращении уставной деятельности в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным.

Геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями не оказали существенного влияния на способность Организации продолжать свою деятельность непрерывно.

11. Информация по учету запасов

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов на 31.12.2025 составила 884 тыс.руб.

Информация о наличии и движении запасов, а также о величине и движении резервов под обесценение запасов представлена в **таблице № 6.1. Наличие и движение запасов.**

12. Информация по капитальным вложениям

Информация о движении незавершенных капитальных вложений представлена в **таблице № 6.1. Наличие и движение запасов.**

13. Информация по основным средствам

Информация о движении основных средств представлена в **таблице № 4. Основные средства.**

14. Информация по аренде

14.1. Информация арендатора о предметах аренды, которые не отражаются в качестве права пользования активом.

На 31.12.2024 организация списала право пользования активом и арендное обязательство по договору аренды имущества, арендная плата по которому установлена в виде переменных платежей, основанных на кадастровой стоимости в связи с изменением профессионального суждения. Информация о данном факте раскрыта в п. 2.2. Пояснений.

Информация о движении права пользования активом раскрыта в таблице 2.1. «Наличие и движение основных средств».

На 31.12.2025 у Организации отсутствуют договоры долгосрочной финансовой аренды.

Организация не признает право пользования активом и арендное обязательство в отношении арендной платы, рассчитываемой на основе кадастровой стоимости, установленные в переменной сумме, размер которых не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

Срок аренды земельного участка с 15.12.2017 по 24.10.2066, на 49 лет. Арендная плата по договору земельного участка №586-1 от 15.12.2017 устанавливается арендодателем ежегодно. Арендная плата на 2023 год – 458021 руб., арендная плата на 2024 год – 320614 руб. Арендная плата за 2025 год – 55 970 руб.

14.2. Информация арендодателя о предметах операционной аренды.

Дорогов аренды	Арендатор/ Субарендатор	Сумма арендной платы, тыс. руб.	Предмет аренды
Договоры, заключённые на срок менее 12 месяцев, без перехода экономических рисков и выгод к арендатору (без права выкупа).			
Договор аренды № 05 от 01.06.2015 г. ДС от 30.08.2023 г.	АВТОСТОП ООО	115	Нежилое помещение
Договор аренды нежилого помещения № 14 от 14.12.2023	КОНСТРУКТОР ООО	8	Нежилое помещение
Договор аренды № 20 от 01.10.2017г. (Стар.ш.,21), пролонгация, срок менее 12 мес.	ТВЕРЬАГРОСТРОЙ ООО СФ	38	Нежилое помещение
Дог.аренды легк.автом.без экипажа №2от 03.04.23г.	ТВЕРЬСТРОЙТРЕСТ ООО СЗ	6	Автомобиль
Договор аренды нежилого помещения от 01.04.2025	Майоров Максим Александрович ИП	102	Нежилое помещение
Долгосрочная аренда без перехода экономических рисков и выгод к арендатору (без права выкупа).			
Договор аренды недвижимого имущества №15/11-2023-1 от 15.11.2023, срок аренды 10 лет	ООО «Клиника Фомина Госпиталь»	Переменная: 5591 тыс. руб. за 2025 г.	Нежилое здание под размещение медицинского центра

Общая сумма дохода по операционной аренде за 2025 год составила 2 408 тыс. руб.

15. Информация об учете госпомощи

В 2025 г. организация госпомощь не получала.

16. Прочая информация

16.1. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности нет.

16.2. Выплата дивидендов

В 2025 году начисления и выплаты дивидендов участникам Общества не производилось. На 31.12.2025 задолженности перед учредителями по выплате дивидендов нет.

16.3. Об изменениях в капитале (уставном, резервном, добавочном и др.) организации

В 2025 г. изменений в уставном, добавочном капиталах не было. В 2025 г. был начислен Резерв, образованный в соответствии с учредительными документами на сумму 334 тыс. руб. На 31.12.2025 г. резервный капитал составил 575 тыс.руб.

16.4. О существенных ошибках предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде

В 2025 г. не было выявлено существенных ошибок за предшествующие отчетные периоды.

16.5. Учет договоров строительного подряда

В 2025 г. Обществом был заключен Договор генподряда с ООО СЗ ТВЕРЬСТРОЙТРЕСТ № 4/2 от 12.08.2025.

16.6. Информация по сегментам

В 2025 г. организация не являлась эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

Генеральный директор

Зверев Д.В.

10.03.2026г.

М.П.

