

Акционерное общество
«Домострой»

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К БУХГАЛТЕРСКОМУ ОТЧЕТУ ОБЩЕСТВА
за 2025 год

1. Сведения об Обществе

1.1. Полное фирменное наименование: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ДОМОСТРОЙ». ИНН 2462020742

1.2. Место нахождения Общества: 660027, Россия, город Красноярск, проспект имени газеты «Красноярский рабочий», 30 «А», строение 11, офис 2-16.

1.3. Почтовый адрес Общества: 660027, город Красноярск, проспект имени газеты «Красноярский рабочий», 30 «А», строение 11, офис 2-16.

1.4. Дата государственной регистрации Общества и регистрационный номер: 30 октября 1998 года № 22607, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1022402058755.

1.5. Сведения об уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 1 914 500 рублей. Он разделен на 19145 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 рублей. Привилегированных акций нет.

1.6. Количество акционеров, зарегистрированных в реестре: 4

1.7. Информация об аудиторе Общества:

Информация об аудиторе Общества:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская компания «Эдвайс Аудит» ИНН 242465189345/ КПП 246501001, ОГРН 1182468064800.

Юридический адрес: 660077, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Алексеева, д.49 пом. 235, ком.14/01

Номер в реестре аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов: 11806101224;

1.8. Информация о реестродержателе Общества:

Наименование: Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.», ИНН 7705038503, ОГРН 1027739216757.

Лицензия на деятельность по ведению реестра № 045-13976-000001 от 03.12.2002

Адрес места нахождения: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. (стр.) 5Б, оф. помещение IX.

Почтовый адрес Красноярского филиала: 660017, город Красноярск, ул. Мира, д. 94, оф. 314.

1.9. Перечень средств массовой информации, в которых публикуется информация об Обществе: газета «Красноярский рабочий», официальный сайт в сети ИНТЕРНЕТ <https://www.e-disclosure.ru>

2. Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

3. Приоритетные направления деятельности Общества

Основными приоритетными направлениями деятельности Общества в первую очередь является сбережение основных средств, путем обновления основных средств и проведения капитального ремонта.

Целью является не только соблюдение условий договоров аренды, но и получение положительной оценки работы от Арендаторов и Заказчиков по договорам оказания услуг.

4. Основные акционеры, бенефициары, связанные стороны Общества

Уставной капитал Общества в соответствии с Уставом составляет 1 914 500 рублей. Он состоит из 19145 обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 100 рублей. Привилегированных акций нет.

Количество акционеров на 01.01.2025 зарегистрированных в реестре: 4

Главными акционерами и бенефициарами Общества являются :

- | | | |
|----|------------------------------|----------------------|
| 1. | Левковский Петр Владимирович | 4513 акции (23,57 %) |
| 2. | Редькин Олег Валерьевич | 8119 акций (42,41%) |
| 3. | Рябкова Ирина Владимировна | 5513 акций (28,8 %) |
| 4. | Левковская Лидия Дмитриевна | 1000 акций (5,22%) |

Связанные стороны:

1. ООО «ТЭК» (ИНН 2462206835)
2. ООО «ДОЗ-2 и К» (ИНН 2462077900)

Информация о связанных сторонах.

а. Состав связанных сторон на 31.12.2025г.

п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания)
	2	3	4
	ООО «Тепловая энергетическая компания»	660004, г. Красноярск, проспект имени газеты «Красноярский рабочий», 30А, стр.80	Учредители: Рябкова Ирина Владимировна, Левковский Петр Владимирович
	ООО «ДОЗ-2 и К»	660004, г. Красноярск, проспект имени газеты «Красноярский рабочий», 30А, стр.11, оф.2-20	Учредители : Редькин Олег Валерьевич, Рябкова Ирина Владимировна, Левковский Петр Владимирович

б. Реализация товаров и услуг связанным сторонам

Аренда недвижимости и транспорта, в том числе	2025г.	2024г.
ООО «ТЭК»	360	360

в. Приобретение имущества и услуг у связанных сторон

тыс. руб., без НДС	2025г.	2024г.
Услуги, в том числе		
Услуги охраны	300	300

Аренда помещения	106	106
Возмещение стоимости по отпуску питьевой воды	7	7
Содержание площадей общего пользования	120	120
Обслуживание электросетевого хозяйства	360	360
Возмещение потребленного тепла	2252	1663
Обслуживание тепловых сетей	638	732
ИТОГО	3288	3310

d. Информация о движении денежных средств по расчетам со связанными сторонами

	2025г.	2024г.
	Другие связанные стороны	Другие связанные стороны
Денежные потоки от текущих операций	-2928	-2950
Поступления	330	360
Платежи	4172	3288
Сальдо денежных потоков за отчетный период	-3842	-2928

e. Вознаграждение основному управленческому персоналу

	2025г.	2024г.	2023г.
Размер вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу			
в т.ч.			
Основной управленческий состав	1085	1082	1084

5. Информация об органах управления и контроля, лица отвечающие за корпоративное управление (ЛОКУ)

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества, директором Рябковой Ириной Владимировной.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизионная комиссия Общества. В 2025 г. Ревизором Общества избрана Савенкова Светлана Васильевна

В течении 2025 года: - сделок по приобретению акций Обществом не совершалось

6. Основа представления

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующего в Российской Федерации законодательства.

Числовые показатели выражены в тысячах российских рублей, если не указано иное.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «О бухгалтерском учете», а также принятых в соответствии с ним Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России.

Учетная политика на 2025 год, утверждена Директором Общества от 29.12.2024г № 1.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- Активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

7. Организация и формы бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет в АО «ДОМОСТРОЙ» ведется финансово-бухгалтерской службой, возглавляемой Главным бухгалтером. Для ведения бухгалтерского учета применяется:

- Программный продукт «1С Бухгалтерия 8» ред.3.0 для отражения хозяйственных операций в бухгалтерском учете.

8. Основные средства

Балансовая стоимость основных средств, находится на праве собственности на конец отчетного периода составляет 26 189 тыс. руб. остаточная стоимость основных средств 15 203 тыс. руб. Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости 15 203 тыс. рублей.

Земельные участки, право собственности, на которые зарегистрированы, отражены в составе основных средств, Амортизация по таким объектам не начисляется.

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным методом.
Срок полезного использования объекта основных средств определяется Обществом при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Доходы и расходы от реализации и от ликвидации основных средств подлежат включению в составе прочих доходов и расходов отчета о прибылях и убытках.

9. Финансовые вложения

С целью получения дополнительного дохода в 2025 году Обществом были размещены денежные средства на депозите в сумме 36 000 тыс. руб. Сумма полученных процентов с депозита составила 1269 тыс. руб.

10. Кредиты, займы, лизинг

За АО «ДОМОСТРОЙ» на 01.01.2026 год кредитов, займов, лизингов не числится.
В 2025 году АО «ДОМОСТРОЙ» предоставил краткосрочные займы организациям в размере 3 500 тыс. рублей:

ООО ПСК «Бастион» 2 000 тыс. руб.

Левковский П.В. 1 500 тыс. руб.

Сумма полученных процентов с займов составила 89 тыс.руб.

11. Расчеты с дебиторами и кредиторами

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Дебиторская задолженность по которой срок исковой давности истек, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации.

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключений договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Общества.

По состоянию на 01.01.2026г. Общество имеет кредиторскую задолженность в сумме 1 842 тыс.руб в том числе:

- Поставщики и подрядчики 209 тыс.руб.
- Авансы полученные 847 тыс.руб.
- Налоги (за 4кв.2025г., срок оплаты 1кв.2026г.) 784 тыс.руб.

По состоянию на 01.01.2026г. дебиторская задолженность Общества составляет 621 тыс.руб.

- Авансы выданные 435 тыс.руб.
- Покупатели и заказчики 20 тыс.руб.
- Единый налоговый счет 166 тыс.руб.

Долгосрочной дебиторской и кредиторской задолженности Общество не имеет.

У Общества отсутствует просроченная дебиторская задолженность, поэтому резервы по сомнительным долгам не создаются.

Остальные резервы не создаются в связи с отнесением Общества к субъектам малого предпринимательства.

12. Порядок создания резервов

Уставом общества предусмотрено создание резервного фонда, формирующегося путем обязательных ежегодных отчислений в размере 5% от чистой прибыли.

В 2025 году резервный фонд по итогам 2024 года не формировался.

13. Формирование доходов и расходов Общества

Учет доходов и расходов осуществляется в соответствии с требованиями Учетной политики по бухгалтерскому учету и ведется методом начисления.

Общество получает основной доход от сдачи нежилого имущества в аренду.

Выручка Общества за 2025 год составила 51 097 тыс.руб. в том числе:

- от аренды 46 082 тыс.руб.
- от оказанных услуг по передачи элект.энергии, воды и стоков 3 177 тыс.руб.
- от содержания площадей общего пользования 1 518 тыс.руб.
- от размещения оборудования 120 тыс. руб.

Расходы Общества за 2025 год составили 18 232 тыс.руб. в том числе:

- выплачено зар/платы 2 340 тыс.руб.
- потребление энергетических ресурсов 6 449 тыс.руб.в том числе:
 - эл.энергия на сумму 4 197 тыс.руб.
 - тепловая энергия на сумму 2 252 тыс.руб.
- обслуживание тепловых сетей 638 тыс. руб.
- Обслуживание электрохозяйства 375 тыс.руб.
- Содержание площадей общего пользования 120 тыс.руб.
- Промывка системы отопления 50 тыс.руб.
- Монтаж системы отопления 150 тыс. руб.
- услуги юриста 600 тыс. руб.
- услуги нотариуса 78 тыс. руб.
- услуги по обслуживанию пожарной сигнализации 234 тыс. руб.
- услуги клининговой компании 391 тыс. руб.
- обслуживание автоматических ворот 36 тыс. руб.
- аренда помещения 106 тыс.руб.
- контроль за датчиками охранной и пожарной сигнализаций 300 тыс.руб
- прочие 1 865 тыс.руб.
- возмещение ущерба 4 500 руб.

14. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов Общества

начислены дивиденды за девять месяцев 2025 г. в сумме 36 396 559 руб. 50 копеек. По решению акционеров дивиденды были выплачены по квартально, согласно протоколов внеочередных общих собраний акционеров.

• Выплачены дивиденды за 4 квартал 2024 г. в апреле 2025 г. – 3 082 345 (три миллиона восемьдесят де тысячи триста сорок пять) руб. 00 коп.

• Выплачены дивиденды за 1 квартал 2025 г. в апреле 2025 г. – 13 899 270 (тринадцать миллионов восемьсот девяносто девять тысяч двести семьдесят) руб. 00 коп.

- Выплачены дивиденды за полугодие 2025г. в августе 2025 г. –10 414 880 (десять миллионов четыреста четырнадцать тысяч восемьсот восемьдесят) руб.00 коп.
- Выплачены дивиденды за 9 месяце 2025г. в октябре 2025 г. –9 000 064 (девять миллионов шестьдесят четыре) руб. 50 копеек.

15. Оценка показателей отчетности и финансового состояния

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности фактическое наличие имущества соответствует аналитическому учету, остатки денежных средств на счетах соответствуют выпискам банка, наличие средств в кассе-записям кассовой книги.

Остаток денежных средств по состоянию на 01.01.2026г. составил 2 887 тыс.руб. в том числе:

- в кассе -955 руб.
- на расчетном счете 2 886 тыс.руб.

Чистая прибыль в 2025 году составила 34 179 тыс.руб.

16. Инвентаризация имущества и обязательств.

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета.

Инвентаризация основных средств, инвентаризация расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами, инвентаризация денежных средств и разных ценностей и документов находящихся в кассе проводится ежегодно на конец отчетного года.

17. Перспективы развития Общества

В планах развития Общества ремонт основных фондов, текущей ремонт помещений подлежащих сдачи в аренду, поиск новых арендаторов.

18. Основные факторы риска, связанные с деятельностью Общества

К факторам риска можно отнести возможность конкуренции в области аренды недвижимого имущества, повышения стоимости тепловой и электрической энергии, в результате чего арендная плата будет повышаться, следствии чего произойдет отток Арендаторов.

Тяжелое финансовое положение в стране и мире, повлияло и продолжает влиять на деятельность Общества в 2025 году.

19. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием

по каждой сделке ее существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении.

В 2025 году новые крупные сделки, а также иные сделки, на совершение которых в соответствии с Уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок – не совершалось.

20. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении.

В 2025 году Общество не совершало сделок, в которых имеется заинтересованность лиц.

21. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения

Кодекс корпоративного поведения Обществом не утверждался.

22. Иная информация, предусмотренная Уставом Общества или иным внутренним документом Общества

Иной информации нет

Директор _____ /И.В. Рябкова/

Главный бухгалтер _____ /Н.В. Шапоткина/



03 февраля 2026г.