

УТВЕРЖДЕНО
АО «Строительное управление №2»

Генеральный директор **И. Г. Каракоз**
19.03.2025 г



Пояснительная записка к бухгалтерской отчётности
непубличного акционерного общества
«Строительное управление №2»
за 2025 год.

Общие сведения об обществе

- 1.1. Полное и сокращенное фирменное наименование: Акционерное общество «Строительное управление №2» и АО «СУ №2»
- 1.2. Место нахождения и почтовый адрес: Россия, Краснодарский край, 354340, город Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д.191
- 1.3. Дата государственной регистрации общества и регистрационный номер:
Общество создано путем преобразования государственного предприятия «Строительное управление №2» (зарегистрировано постановлением Главы администрации Адлерского района города Сочи № 1252/1 от 24.12.93 года, регистрационный номер 2104) в акционерное общество открытого типа «Строительное управление №2», зарегистрированное постановлением Главы администрации Адлерского района города Сочи 27.07.1994 года №841, регистрационный номер 2104 с изменениями в редакции от 02.06.1997 года.
- 1.4. Дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц и основной государственный регистрационный номер общества: 26 августа 2002г., ОГРН 1022302714389 Регистрирующий орган – ИМНС РФ по г. Сочи территориальный участок 2317 по Адлерскому району
- 1.5. Идентификационный номер налогоплательщика: 2317015602
- 1.6. Доли государства (муниципального образования) в уставном капитале общества и наличия специального права (золотой акции) нет.
- 1.7. Информация об аудиторе общества: не подлежит обязательному аудиту
- 1.8. Информация о независимом оценщике: оценщика не имеет.
- 1.9. Информация о регистраторе (реестродержателе) общества:
Наименование: **Акционерное общество ВТБ Регистратор.**
Сокращенное наименование: АО ВТБ Регистратор.
ИНН: 5610083568. КПП 771401001
ОГРН: 1045605469744.
Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра
выдана ФСФР России от 21.02.2008 г. за № 045-13970-000001 без ограничения срока действия
Основной государственный регистрационный номер: 1045605469744
Место нахождения: 127015, г. Москва, ул. Правды, д. 23
Почтовый адрес: 127137, г. Москва, а/я 54
Телефон/факс: (495) 787-44-83, (499) 257-17-00
E-mail: info@vtbreg.ru
Сайт: http://vtbreg.com
Банковские реквизиты:
ИНН 5610083568, КПП 771401001
р/с 40702810030000001846 в ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810100000000716, БИК 044525716
Дата, с которой реестр владельцев ценных бумаг эмитента вёлся указанным

регистратором – **17.05.2019 г.**

1.10. Адрес страницы в сети «Интернет», которая используется для раскрытия информации об обществе – <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=19363>

1.11. Филиалы и представительства общества - **отсутствуют.**

1. Положение акционерного общества в отрасли

Основная стратегическая задача общества состоит в максимальном удовлетворении запросов жителей города и других регионов в современном комфортном жилье, отвечающем самым высоким современным требованиям качества.

2. Приоритетные направления деятельности общества

В течение отчетного года деятельность АО «Строительное управление №2» осуществлялась в следующих приоритетных направлениях: сдача в аренду складских и нежилых помещений.

3. Отчет общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности

Акционеры общества на общих собраниях рассматривают основные задачи в деятельности общества на текущий финансовый год и устанавливает ориентиры на долгосрочную перспективу.

За 2025 год АО «Строительное управление №2» не вело строительно-монтажные работы по ремонту и возведению монолитных сооружений.

Среднесписочная численность сотрудников в 2025 составила 5 человек, общество является **микропредприятием**, остаточная стоимость основных средств: **6 958** тыс. руб.

Сравнительные итоги работы общества по приоритетным направлениям приведены ниже:

Показатели из Отчета о прибылях и убытках за 3 года	2023	2024	2025
Выручка от продажи продукции, работ, услуг всего тыс. руб.,	10733	12549	20191
Себестоимость продукции, работ, услуг	11888	13598	16807
Прочие доходы	5728	20	0
Прочие расходы	265	88	64
Налог на доходы (УСН 6%)	490	397	558
Прибыль (-убыток) тыс.руб.	3818	-1514	2761

4. Основные положения Учетной политики и бухгалтерского учета общества

4.1 Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации. Отраслевые стандарты, регулирующие учет и отчетность с учетом деятельности организации, отсутствуют и поэтому не применяются.

4.2 В соответствии с частью 4 статьи 6 Федерального закона от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (наименование организации) применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета. Данная отчетность является упрощенной бухгалтерской отчетностью

4.3 Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

4.4 В связи с применением упрощенных способов учета упрощенная бухгалтерская отчетность составлена с учетом того, что:

-не применяется ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль".

-не применяется ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

4.5 Основные средства		
Принятие к учету	Объекты, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС, имеющие стоимость не более 100 000 руб. за единицу, учитываются за балансом, а затраты на их приобретение и создание признаются расходами периода, в котором они понесены.	п. 5 ФСБУ 6/2020 "Основные средства"
Оценка	После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка производится по решению генерального директора.	п.13 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
Способ и период начисления амортизации	Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.	п.33, 35 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
Срок полезного использования	Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС устанавливается приказом руководителя исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта. По объектам ОС, которые эксплуатировались предыдущими собственниками, срок полезного использования устанавливается с учетом срока их использования на момент приобретения.	п.9 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
4.6 Учет материально-производственных запасов		
Оценка списания материально-производственных запасов	Оценка материально-производственных запасов при их использовании и прочем выбытии производится методом FIFO	п. 36 ФСБУ 5/2019 "Запасы" (утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. N 180н)
Учет заготовления материалов	Синтетический учет заготовления и приобретения материалов ведется по фактической себестоимости с использованием счета 10 «Материалы» (без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей»)	пп. 12 п. 3. Типовых рекомендаций по организации бухгалтерского учета для субъектов малого предпринимательства (утв. Приказом Минфина РФ от 21.12.1998 N64н); п. 3.1 Информации Минфина РФ от N ПЗ-3/2012
Учет полуфабрикатов собственного производства	Синтетический учет полуфабрикатов собственного производства ведется без использования счета 21 "Полуфабрикаты собственного производства" путем их отражения в составе незавершенного производства на счете 20 "Основное производство".	Инструкция по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций (утв. приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. N 94н) (пояснения к

		счета 21); пп. 13 п. 3. Типовых рекомендаций по организации бухгалтерского учета для субъектов малого предпринимательства (утв. Приказом Минфина РФ от 21.12.1998 N64н)
Оценка готовой продукции, отгруженной продукции	Учет готовой продукции в организации ведется по фактической производственной себестоимости (счет 40 "Выпуск продукции (работ, услуг)" не используется).	п. 59, 61 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 N 34н
	4.7 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам	
Учет процентов по займам и кредитам	Проценты по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов	П. 4 ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.
	4.8 Учет доходов и расходов	
Учет общехозяйственных расходов	Списание общехозяйственных расходов в бухгалтерском учете производится ежемесячно полностью в качестве условно-постоянных расходов в дебет счета 90 "Продажи".	Инструкция по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций (утв. приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. N 94н) (пояснения к счету 26)
Признание выручки от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления	Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления (кроме договоров строительного подряда) признается по завершению выполнения работы, оказания услуги, реализации продукции в целом.	п. 13 и п. 17 ПБУ 9/99 "Доходы организации" (утв. Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. N 32н)"

5. Перспективы развития акционерного общества и оценка чистых активов

5.1. АО «Строительное управление №2» предполагает осуществлять следующие основные виды деятельности:

- производство СМР в области монолитного домостроения;
- сдача в аренду производственных площадей;
- оказание услуг транспортного и строительного характера.
- производство бетона

5.2. Чистые активы общества имеют положительную динамику:

В **2023** году : **6 515** тыс. руб., в **2024** году **5 000** тыс. руб., в **2025** году: **13484** тыс. руб.

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. При этом, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить рост чистых активов на 100% по сравнению с 2023 годом. Это произошло за счет переоценки в 2025 году части основных средств общества-находящихся в собственности зданий:

Административного здания 23:49:0402020:1041

Гараж литер И 23:49:0402020:2589

Гараж литер Д 23:49:0402020:2587, а также

Бетоносмесительного завода Mekamix-60-С летнего исполнения со скиповым подъемником, относящегося к категории «Оборудование» Общая сумма дооценки данных основных средств составила **5 723** тыс. руб.,

а также за счет полученной прибыли по итогам 2025 года: 2 761 тыс. руб.

6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества

Дивиденды по акциям общества в 2025 году не объявлялись и не выплачивались.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества

Основными факторами рисков, связанных с деятельностью общества, являются следующие:

7.1. Отраслевые риски

На деятельность АО «Строительное управление №2» могут оказать влияние такие риски, как изменение природных условий (значительные колебания температур), сезонность работы, а также нестабильная политическая ситуация в мире.

7.2. Риски, связанные с деятельностью общества.

Имеются риски, связанные с повышением физического и морального износа основных средств общества, увеличивающейся конкуренцией со стороны других компаний – строителей жилья, с изменениями цен на потребляемые сырье и материалы, тепло- и энергоносители, что может привести к снижению доходов, уменьшению доли услуг на рынке. Возможны риски в связи с ростом терроризма.

7.3. Макроэкономические риски

Макроэкономические риски – это риски, связанные с несовершенством системы налогообложения, снижением деловой активности в национальной экономике, нестабильностью ситуации на финансовых и товарных рынках, инфляции, изменении банковских процентов, налоговых ставок. Для АО «Строительное управление №2» характерны все указанные риски

8. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ "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 об ее одобрении

Крупных сделок не осуществлялось.

9. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ "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 об ее одобрении

В отчетном 2025 году таких сделок не проводилось

С **07.11.2019** в обществе- 3 равноправных акционера по 33.3333% доли в уставном капитале:

1. **Каракоз Иван Гаврилович** — является акционером, имеющим право распоряжаться 33,33 процентов голосующих акций Общества, генеральный директор общества;
2. **Ксантиниди Харламий Федорович**— является акционером, имеющим право распоряжаться 33,33 процентов голосующих акций Общества;
3. **Ксандопуло Дмитрий Георгиевич**— является акционером, имеющим право распоряжаться 33,33 процентов голосующих акций Общества, исполнительный директор общества.

10. Состав совета директоров общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров общества, в том числе их краткие биографические данные и владение акциями общества в течение года

Согласно уставу непубличного акционерного общества «СУ №2», совета директоров в нем нет. Все значимые вопросы выносятся на общее голосование акционеров.

11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа общества и членах коллегиального исполнительного органа общества, в том числе их краткие биографические данные и владение акциями общества в течение отчетного года

Срок работы	Единоличный исполнительный орган	Год рождения	Образование	Место проживания	Владение акциями АО
26.06.2014г.– по наст. время	Каракоз Иван Гаврилович	1959	среднее специальное	г. Сочи	33,33%

12. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов

Орган общества	Фамилия, имя отчество	Критерии определения вознаграждения	Сумма выплаченного вознаграждения	Сумма вознаграждения, выплачиваемого по результатам отчетного года
Единоличный исполнительный орган				
Генеральный директор	Каракоз Иван Гаврилович	Трудовым контрактом предусмотрено вознаграждение в виде должностного оклада	В соответствии с контрактом	не выплачивается
Коллегиальный исполнительный орган			Не предусмотрен учредительными документами	
Совет директоров			Не предусмотрен учредительными документами	

13. Краткая информация о размещенных обществом акциях

Вид ЦБ	Номинальная стоимость ЦБ, руб.	Общее количество ЦБ, штук	Гос. номер и дата регистрации выпуска ЦБ	Дата регистрации отчета об итогах выпуска ЦБ	Количество ЦБ на балансе общества и дата их
--------	--------------------------------	---------------------------	--	--	---

					зачисления
Акции обыкновенные неименные	1,0	7 540 209	1-01-33295- E-001D	26.12.2014.	Нет

14. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения

Акционеры общества обеспечены надежными и эффективными способами учета прав собственности на акции.

Акционеры имеют право участвовать в управлении обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности общества на общем собрании акционеров.

Акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об обществе.

Акционеры не злоупотребляют предоставленными им правами.

Практика в обществе корпоративного поведения обеспечивает равное отношение к акционерам, владеющим равным числом акций одного типа (категории). Все акционеры имеют возможность получать эффективную защиту в случае нарушения их прав.

Генеральный директор общества действует в соответствии с Уставом.

Акционеры имеют равные возможности для доступа к одинаковой информации.

Информационная политика общества обеспечивает возможность свободного и необременительного доступа к информации об обществе.

Акционеры имеют возможность получать полную и достоверную информацию, в том числе о финансовом положении общества, результатах его деятельности, об управлении обществом, о крупных акционерах общества, а также о существенных фактах, затрагивающих его финансово-хозяйственную деятельность.

В обществе осуществляется контроль за использованием конфиденциальной и служебной информации.

Практика корпоративного поведения общества учитывает предусмотренные законодательством права заинтересованных лиц, в том числе работников общества, и поощряет активное сотрудничество общества и заинтересованных лиц в целях увеличения активов общества, стоимости акций и иных ценных бумаг общества, создания новых рабочих мест.

Для обеспечения эффективной деятельности общества генеральный директор учитывает интересы третьих лиц, в том числе кредиторов общества, государства и муниципальных образований, на территории которых находится общество.

Органы управления общества содействуют заинтересованности работников общества в эффективной работе общества.

Практика корпоративного поведения общества обеспечивает эффективный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью общества с целью защиты прав и законных интересов акционеров.

Деятельность общества осуществляется с соблюдением требований, установленных главами 2-10 Кодекса корпоративного поведения.

15. Иная информация, предусмотренная уставом общества или иными внутренними документами общества

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности общества, уставом общества и иными внутренними документами не предусмотрена.

Генеральный директор АО «СУ-2»

И. Г. Каракоз

Главный бухгалтер АО «СУ-2»

М. В. Гасс

