

**Пояснительная записка
к годовому отчету ЗАО "Рублево-2" за 2025 год**

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

Общие сведения об организации

Закрытое акционерное общество «Рублево-2» (далее Общество) создано в 1994 г. Юридический адрес: 143401, Московская область, г. Красногорск, тер. ЖК «Резиденция Рублево», к. 1. Фактический адрес соответствует юридическому. Единственным акционером является гражданин РФ, Чигиринский Александр Павлович. Количество выпущенных обыкновенных именных акций Общества составляет 253 180 штук. Номинальной стоимостью 1 рубль каждая. Акции полностью оплачены. Собственных акций, принадлежащих Обществу, Общество не имеет. Опционов на приобретение акций Общество не имеет.

	На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2025
Количество размещенных акций	253180 шт.	253180 шт.	253180 шт.
Количество объявленных акций	100000 шт.	100000 шт.	100000 шт.

Акционер Общества имеет право:

- участвовать в управлении делами Общества;
- получать информацию о деятельности Общества и знакомиться с учредительными документами Общества, включая Устав и дополнения и изменения к нему, а также иной документацией, указанной в Уставе, в порядке, определяемом Уставом Общества;
- принимать участие в распределении прибыли и получать часть прибыли в виде дивидендов от деятельности Общества в порядке, предусмотренном Законом и Уставом Общества;
- в случае ликвидации Общества получать пропорционально количеству принадлежащих ему акций часть имущества Общества, оставшегося после расчетов с кредиторами или его стоимость.

Резервный фонд Общества предназначен для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств. Резервный фонд не может быть использован для иных целей.

Генеральный директор ЗАО «Рублево-2» - Санатуллов Рамиль Амиржанович.

Обществом в отчетном периоде производились операции по счетам в следующих банках:

В Московском региональном филиале ОАО «Россельхозбанк»:

расчетный счет в рублях - 40702810163000000999

текущий в долларах США - 40702840463000000999

транзитный в долларах США - 40702840763001000999

На конец отчетного периода в Обществе работали 22 сотрудника,

В настоящее время Общество, на принадлежащем ему земельном участке, расположенном по адресу: 143401, Российская Федерация, Московская область, г. Красногорск, тер. ЖК «Резиденция Рублево», кор.1 (свидетельство о государственной регистрации права от 12.05.09г.) ведет работы по строительству жилого комплекса «Резиденция Рублево» на основании Разрешения на строительство № RU 50511305-08.1.1.200900037 «- «33 от 18.09.09г.). Общество выполняет функции заказчика-застройщика с совмещением функций инвестора. Кроме этого, начиная с 01.04.12 года, Общество осуществляет деятельность по управлению и эксплуатации ЖК «Резиденция Рублево» в части проданных квартир.

Финансовая деятельность

По результатам финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год получена прибыль в сумме 155282 тыс. рублей, за 2024 была получена прибыль 67943 тыс. руб.

Финансовые результаты деятельности Общества представлены в форме «Отчет о финансовых результатах» (форма ОКУД 0710002)

По строке 2110 Отчета отражено 687 770 тыс. руб. в 2025 году, 288 132 тыс. руб. в 2024 году, в том числе:

- выручка от реализации недвижимого имущества – 615 250 тыс. руб. в 2025 году, 234949 тыс. руб. в 2024 году (ОКВЭД - 68.10.21)
- выручка от оказания услуг по управлению и эксплуатации – 55118 тыс. руб. в 2025 году, 51091 тыс. руб. в 2024 году (ОКВЭД - 68.32.1)
- прочая выручка – 17402 тыс. руб. в 2025 году, 2092 тыс. руб. в 2024 году.

По строке 2120 Отчета отражено 522466 тыс. руб. в 2025 году, 210114 тыс. руб. в 2024 году, в том числе:

- себестоимость строительства реализованных жилых домов и придомовых земельных участков – 467593 тыс. руб. в 2025 году, 157072 тыс. руб. в 2024 году.
- расходы Службы эксплуатации – 48899 тыс. руб. в 2025 году, 53042 тыс. руб. в 2024 году.
- прочая себестоимость – 5974 тыс. руб. в 2025 году, 0 тыс. руб. в 2024 году.

По строке 2210 Отчета отражено 15439 тыс. руб. – это расходы, связанные с содержанием в надлежащем состоянии построенных, но пока не проданных квартир и земельных участков, расходы по продаже квартир и участков, рекламные расходы, расходы по оплате труда работников отдела продаж и прочие расходы, связанные с получением дохода от реализации недвижимого имущества в 2025 году, и 14124 тыс. руб. в 2024 году.

По строке 2220 Отчета отражено 32695 тыс. руб. – это сумма управленческих расходов, а именно косвенные общехозяйственные расходы Общества за 2025 год, 34357 тыс. руб. в 2024 году.

По строке 2340 Отчета отражено 97214 тыс. руб. – это сумма прочих доходов в 2025 году, в том числе:

- компенсация за изъятие земельных участков и права аренды ЗУ для государственных нужд – 95365 тыс. руб.
- Пени по решению суда, страховые возмещения – 488 тыс. руб.
- прочие доходы – 1361 тыс. руб.

Сумма прочих доходов в 2024 году составила - 755 тыс. руб. в том числе:

- Пени по решению суда, страховые возмещения

По строке 2350 Отчета отражено 6565 тыс. руб. – это сумма прочих расходов в 2025 году, в том числе:

- расходы на услуги обслуживающих банков – 1229 тыс. руб.
- списание расходов на строительство д. 74 после продажи – 962 тыс. руб.
- пени по налогам и сборам – 757 тыс. руб.,
- списание безнадежной дебиторской задолженности – 3360 тыс. руб.
- прочие операционные расходы – 257 тыс. руб.

Сумма прочих расходов в 2024 году составила 10703 тыс. руб. в том числе:

- курсовые разницы – 291 тыс. руб.
- расходы на услуги обслуживающих банков – 247 тыс. руб.
- списание расходов на строительство д. 74 после продажи – 9032 тыс. руб.
- прочие операционные расходы – 674 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за 2025 год 33645 тыс. руб., а за 2024 год – 6038 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль за 2025 год -19012 тыс. руб., а за 2024 год – 57033 тыс. руб.

31.12.2024 произведен пересчет налоговых обязательств по ставке 25% в сумме 29143 тыс. руб.

Базовая прибыль на акцию за 2025 – 613,33 руб., за 2024 – 268,36 руб. Разводненная прибыль на акцию совпадает с базовой прибылью на акцию в 2024 и 2025 годах.

Для обеспечения достоверности данных, перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена инвентаризация имущества и финансовых обязательств, в том числе

натуральная проверка материальных ценностей, находящихся в эксплуатации. По результатам инвентаризации в бухгалтерском учете на забалансовом счете «МЦ» отражена стоимость материальных ценностей (малоценных) находящихся в эксплуатации в сумме 1866 тыс. рублей.

Общество имеет просроченную задолженность по налогам и сборам в сумме 1515 тыс. руб. Имеется просроченная дебиторская задолженность по расчетам с заказчиками по состоянию на 31.12.2025 – 0 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024г. – 0 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам в 2025 и 2024 годах не создавался.

Резервы под обесценение финансовых вложений в 2025 и 2024 годах не создавались.

Краткосрочные расходы на ключевой управленческий персонал за 2025 год составили 3811 тыс. руб. (заработная плата и взносы во внебюджетные фонды), за 2024 год – 4159 тыс.руб.

Других расходов на ключевой персонал за 2024 и 2025 годы не производились.

События после отчетной даты

Событий после отчетной даты не было.

Инвестиционная деятельность

В составе основных средств Общества числятся (по остаточной стоимости в тысячах рублей):

Вид основных средств	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Здания	13230	14371
Сооружения	111234	125594
Машины и оборудование (кроме офисного)	603	1568
Офисное оборудование	-	-
Транспортные средства	425	607
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-
Многолетние насаждения	839	894
Земельные участки	610035	671319
Другие ОС	875	1167
Незавершенное строительство	-	-
Итого	747231	815520

На конец отчетного периода общий коэффициент износа основных фондов Общества составил 74%, а на конец 2024 года – 71%. Способ начисления амортизации основных средств – линейный. Основные средства оцениваются по исторической стоимости.

Сроки полезного использования основных средств от 5 до 30 лет.

Нематериальные активы учитываются по исторической стоимости, и амортизация начисляется линейным способом. По нематериальным активам срок полезного использования от 2 до 10 лет.

По основным средствам и нематериальным активам установлена нулевая ликвидационная стоимость.

Производственные запасы включаются в себестоимость строительства по себестоимости единицы запасов.

ЗАО «Рублево-2» применяет основную систему налогообложения. Ставка налога на прибыль 25%. Выручка учитывается по отгрузке. Управленческие и коммерческие списываются напрямую в Дт счет 90.

Внесены изменения в учетную политику по способу учета основных средств. С 01.01.2024 основные средства учитываются без учета переоценки.

За 2025 год объем капитальных вложений составил 1220 тыс. руб., а за 2024 год – 6359 тыс. руб.

Источником финансирования инвестиций в строительство жилого комплекса являются средства, полученные от возвратов по предоставленным займам и полученные займы. Оценочные обязательства в части резерва на выплату отпусков формируется по методу МСФО.

Операции со связанными сторонами

ЗАО «Рublevo-2» в 2025 году предоставило займ с ООО "СТ ГРУПП РЕГИОН" со сроком погашения 31.03.2028. На 31.12.2025 задолженность по займу составляет 125 904 тыс. руб. Общество приобрело в 2017 и 2020 году у связанной компании Френтал Девелопментс Лимитед право требования долга к ООО «Юг-Новый Век». Сумма сделки составляет 702 150 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2025 долг Общества перед компанией Френтал Девелопментс Лимитед составляет 702 150 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 долг Общества перед компанией Френтал Девелопментс Лимитед составлял 702 150 тыс. руб. В 2024 году ЗАО «Рublevo-2» заключило агентский договор с ООО "СТ ГРУПП РЕГИОН". На 31.12.2024г остаток задолженности по агентскому договору от 25.07.2024 -41612 тыс. руб. На 31.12.2025 задолженности по агентскому договору с ООО «СТ ГРУПП РЕГИОН» Общество не имеет. АО «СНЕГИРИ ДЕВЕЛОПМЕНТС», ООО "СТ ГРУПП РЕГИОН", ООО «СИТИ ПАЛАС», компании Френтал Девелопмент Лимитед, ЗАО «Рublevo-2» находятся под общим контролем.

По состоянию на 31.12.2024 года перед Обществом имеют непогашенные обязательства по полученным займам следующие компании:

АО «СНЕГИРИ ДЕВЕЛОПМЕНТ» по Договору займа №б/н от 07.02.2024г в сумме: основной долг – 145 230 тыс. руб.

ООО «СИТИ ПАЛАС» по Договору займа №б/н от 23.12.2021г в сумме: основной долг – 200 480 тыс. руб.

Чигиринский А.П. по Договору займа №б/н от 14.05.2024г в сумме: основной долг – 26 400 тыс. руб.

Данные обязательства полностью погашены в 2025 году.

На основании п. 16 ПБУ 11/2008 информация о связанных сторонах раскрыта в ограниченном объеме

Заключение.

Общество выражает уверенность в том, что и в дальнейшем в результате финансово-хозяйственной деятельности будет получен значительный доход и прибыль.

На основании всего вышеизложенного, Общество не высказывает сомнений в дальнейшей непрерывной деятельности.

Генеральный директор
ЗАО «Рublevo-2»

Санатуллоев Р.А.

20 марта 2026 года

