Пояснения

к бухгалтерскому балансу

и отчету о финансовых результатах

АО «ТОМ-ДОМ ТДСК»

ЗА 2025 ГОД

Данные пояснения являются частью
бухгалтерской (финансовой) отчетности

АО «ТОМ-ДОМ ТДСК»

за 2025 год,

составленной в соответствии
с российскими правилами бухгалтерского учета.

Все данные приведены в тыс. руб., если не указано иное

Содержание

1. Общие сведения ... 3
1.1. Название и реквизиты Общества ... 3
1.2. Численность персонала Общества ... 3
1.3. Основные виды деятельности Общества ... 3
1.4. Сведения об аудиторе ... 3
1.5. Исполнительные и контрольные органы Общества ... 3
1.6. Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства ... 4
1.7. Дочерние и зависимые общества ... 4
2. Учетная политика ... 5
2.1. Нематериальные активы ... 6
2.2. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности ... 6
2.3. Аренда ... 8
2.4. Финансовые вложения ... 9
2.5. Запасы ... 10
2.6. Дебиторская и кредиторская задолженность ... 10
2.7. Собственный капитал ... 11
2.8. Заемные средства ... 11
2.9. Доходы ... 12
2.10. Расходы ... 12
2.11. Расчеты по налогу на прибыль ... 12
2.12.Оценочные обязательства ... 13
2.13. Отчет о движении денежных средств ... 14
2.14. Активы и обязательства в иностранных валютах ... 14
2.15. Инвентаризация имущества и обязательств ... 15
2.16. События после отчетной даты ... 15
3. Информация для обеспечения сопоставимости данных ... 15
3.1 Изменения вступительных остатков бухгалтерской отчетности ... 15
4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса ... 15
4.1 Нематериальные активы ... 15
4.2. Основные средства. ... 15
4.3. Аренда ... 16
4.4. Финансовые вложения ... 18
4.5. Запасы. ... 18
4.6. Дебиторская и кредиторская задолженность. ... 19
4.7. Капитал и резервы ... 19
4.8. Заемные средства ... 19
4.9. Оценочные обязательства ... 20
5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах ... 20
5.1. Доходы от обычных видов деятельности ... 20
5.2. Расходы по обычным видам деятельности ... 21
5.3. Прочие доходы и расходы ... 21
5.4. Налог на прибыль ... 22
5.5. Прибыль на акцию ... 23
6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств ... 23
7. Связанные стороны ... 24
8. Обеспечения обязательств и платежей ... 30
9. Условные факты хозяйственной деятельности ... 31
10. Информация по сегментам ... 37
11. Прекращаемая деятельность ... 37
12. Государственная помощь ... 37
13. Управление рисками ... 37
14. Условия продолжения деятельности в будущем ... 40
15. События после отчетной даты ... 40

1. Общие сведения

1.1. Название и реквизиты Общества

Полное название:	Акционерное общество «ТОМ-ДОМ Томской домостроительной компании»
Сокращенное название:	АО «ТОМ-ДОМ ТДСК».
ИНН / КПП:	7021050358
ОГРН:	1027000906460
Государственная регистрация:	Зарегистрировано ИФНС России по г. Томску 19 сентября 1997 года, свидетельство серия 70 номер 001701553
Юридический адрес:	Россия, г. Томск, ул. Елизаровых, 79/1
Почтовый адрес:	634021, г. Томск, ул. Елизаровых, 79/1, строение 37
Телефон / факс:	(3822) 24-17-43
Адрес в сети Интернет:	www.tom-dom.ru

1.2. Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2025 года	58 человек
По состоянию на 31 декабря 2024 года	65 человек
По состоянию на 31 декабря 2023 года	66 человек

1.3. Основные виды деятельности Общества

1. 71.11.1 Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями

1.4. Сведения об аудиторе

Наименование:	ООО АФ "Люди Дела"
Юридический адрес:	630099, Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Вокзальная магистраль, д. 15, офис 118
Почтовый адрес:	630099, Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Вокзальная магистраль, д. 15, офис 118
Телефон / факс:	(383)227-95-33, (923)730-56-64
Адрес в сети Интернет:	www.LudiDela.ru
Членство в СРО аудиторов:	СРО ААС
Регистрационный номер в СРО:	11006007467

1.5. Исполнительные и контрольные органы Общества

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

По решению акционеров (протокол Общего собрания акционеров № 179 от 29.05.2025 г.) генеральным директором с полномочиями единоличного исполнительного органа Общества избран Носов Виктор Алексеевич на срок до 01.07.2026 г.

Совет директоров в уставе Общества не предусмотрен.

1.6. Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства

Общество имеет обособленные структурные подразделения:

КПП 540745001 г. Новосибирск, проспект Димитрова, дом 7

КПП 420545001 г. Кемерово, проспект Молодежный, дом 17

1.7. Дочерние и зависимые общества

Общество не имеет дочерних и зависимых обществ

1.8. Состав участников (акционеров) и их права

Уставный капитал сформирован из обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «ТОМ-ДОМ ТДСК» в количестве 112 штук номинальной стоимостью 500 рублей каждая, общий объем выпуска 56 (пятьдесят шесть) тыс. руб. Все выпущенные акции полностью оплачены. За отчетный период изменений в количестве акций не было.

Акционеры – владельцы обыкновенных акций в соответствии с п. 10.2 Устава Общества имеют:
- право участвовать в Общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции лично, либо через своего представителя;
- право на получение дивидендов;
- право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации;
- право на получение информации о деятельности Общества, право знакомиться с бухгалтерскими и иными документами в установленном Уставом порядке;
- право требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих ему акций в установленных законом или Уставом случаях;
- право требовать и получать копии (выписки) протоколов и решений Общего собрания, а также копии решений других органов управления Обществом;
- право требования исключения другого акционера из Общества в судебном порядке в установленных законом или уставом случаях;
- иные права, установленные законом, Уставом Общества.

Информация о владельцах акций Акционерного общества «ТОМ-ДОМ ТДСК» по состоянию на 31 декабря 2025 г. приведена в таблице ниже в тыс.руб.:

Наименование балансодержателя акций	**Количество акций, шт.**	**%**	**Номинальная стоимость «пакета акций», тыс.руб.**	**Обременение залогом**
ПАО «ТДСК»	78	69,64	39	банковский залог отсутствует
Демарчук Маргарита Михайловна	10	8,93	5	банковский залог отсутствует
Коренькова Любовь Михайловна	7	6,25	3,5	банковский залог отсутствует
Лукьяненок Федор Федорович	7	6,25	3,5	банковский залог отсутствует
Шпетер Александр Карлович	10	8,93	5	банковский залог отсутствует
ИТОГО		**100**	**56**	

Информация о владельцах акций Акционерного общества «ТОМ-ДОМ ТДСК» по состоянию на 31 декабря 2024 г. приведена в таблице ниже:

Наименование балансодержателя акций	Количество акций, шт.	%	Номинальная стоимость «пакета акций», тыс.руб.	Обременение залогом
ПАО «ТДСК»	78	69,64	39	банковский залог отсутствует
Демарчук Маргарита Михайловна	10	8,93	5	банковский залог отсутствует
Коренькова Любовь Михайловна	7	6,25	3,5	банковский залог отсутствует
Лукьяненок Федор Федорович	7	6,25	3,5	банковский залог отсутствует
Шпетер Александр Карлович	10	8,93	5	банковский залог отсутствует
ИТОГО		**100**	**56**	

Информация о владельцах акций Акционерного общества «ТОМ-ДОМ ТДСК» по состоянию на 31 декабря 2023 г. приведена в таблице ниже:

Наименование балансодержателя акций	Количество акций, шт.	%	Номинальная стоимость «пакета акций», тыс.руб.	Обременение залогом
ПАО «ТДСК»	78	69,64	39	банковский залог отсутствует
Демарчук Маргарита Михайловна	10	8,93	5	банковский залог отсутствует
Коренькова Любовь Михайловна	7	6,25	3,5	банковский залог отсутствует
Лукьяненок Федор Федорович	7	6,25	3,5	банковский залог отсутствует
Шпетер Александр Карлович	10	8,93	5	банковский залог отсутствует
ИТОГО		**100**	**56**	

1.9. Данные об утверждении и подписании отчетности

Подписантом отчетности является директор Носов Виктор Алексеевич.

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации федеральных стандартов бухгалтерского учета, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (далее – ФСБУ 4/2023), утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 4 октября 2023 года и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 года № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 %.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные (либо в текущую часть долгосрочных) по состоянию на конец отчетного периода.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

2.1. Нематериальные активы

Объектов, соответствующих требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденного приказом Минфина России от 30 мая 2022 года № 86н, со стоимостью более 100 000 рублей за единицу, на балансе Общества не состоит.

2.2. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 рублей.

В случае наличия в обособленном комплексе конструктивно сочлененных предметов частей, имеющих отличные сроки полезного использования, эти части независимо от размера их стоимости учитываются в составе основных средств в качестве отдельных инвентарных объектов.

Стоимость малоценных объектов основных средств – не более 100 000 рублей (включительно) за единицу – по мере ее формирования и готовности таких объектов к эксплуатации списывается со счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» в полном размере в состав расходов текущего периода или включается в стоимость других создаваемых активов с одновременным отражением стоимости малоценных объектов на забалансовом счете (забалансовый учет ведется до их списания).

Завершенные строительством, принятые в эксплуатацию и фактически используемые объекты недвижимости, права собственности по которым не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, учитываются в составе основных средств обособленно.

После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (переоценка не проводится).

Принятые Обществом сроки полезного использования по основным группам основных средств приведены ниже.

Группа основных средств	Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число лет)
Машины и оборудование	3 – 18 лет
Здания и сооружения	8 – 50 лет
Транспортные средства	3 – 10 лет
Сооружения и передаточные устройства	7 – 31 лет

По амортизируемым основным средствам применяется линейный способ амортизации исходя из установленных сроков их полезного использования.

Начисление амортизации объектов основных средств 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.

Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется не реже 1 (одного) раза в год. Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный № 40940).

Инвестиционной считается недвижимость, предназначенная для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости. Данная недвижимость образует отдельную группу основных средств (п. 11 ФСБУ 6/2020 "Основные средства"). Инвестиционная недвижимость отражается по справедливой стоимости.

В составе капитальных вложений во внеоборотные активы учитываются затраты на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, нематериальных активов, затраты на получение прав пользования активами, иные вложения во внеоборотные активы. Оборудование, не требующее монтажа, находящееся на складе и предназначенное для строящихся объектов, учитывается в составе объектов капитальных вложений обособленно.

Проверка на обесценение объектов капитальных вложений осуществляется не реже 1 (одного) раза в год.

По объектам капитальных вложений, в отношении которых принято решение о ликвидации или существует высокая вероятность, что объекты не подлежат дальнейшему строительству, признается обесценение в размере разности между их балансовой стоимостью и стоимостью материальных ценностей, пригодных для потребления, продажи или использования, планируемых к извлечению из ликвидируемых объектов.

2.3. Аренда

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивает указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденному приказом Минфина России от 16 октября 2018 года № 208н.

Не признаются договорами аренды договоры, предусматривающие (прямо или косвенно) передачу имущества для его использования организацией-получателем, главным образом, в целях исполнения встречных обязательств перед организацией, предоставившей это имущество.

В качестве единицы учета аренды признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.

Общество признает право пользования активом и обязательство по аренде на дату предоставления предмета аренды. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде для краткосрочных договоров аренды, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды.

Общество применяет упрощение и не признает в качестве объектов учета аренды договоры, по которым ежемесячная стоимость аренды не превышает 10 000 рублей (включительно) без учета налога на добавленную стоимость (далее – НДС) в месяц.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена, а при ее отсутствии – с использованием процентной ставки привлечения дополнительных заемных средств, представляющей собой ставку, по которой на дату начала арендных отношений Общество могло бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости права пользования активом в аналогичных экономических условиях.

Начисление амортизации права пользования активом начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания права пользования активом с бухгалтерского учета.

При аренде земельных участков право пользования активом:
- амортизируется, если по окончании срока аренды земельный участок подлежит возврату арендодателю;
- не амортизируется, если по окончании срока аренды земельный участок переходит в собственность арендатора.

Принятые Обществом сроки полезного использования по основным группам прав пользования активами приведены ниже.

Группа прав пользования активами	Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число лет)
Машины и оборудование	3-25
Здания и дороги	3-10
Транспортные средства	3-12

Проценты по обязательству по аренде учитываются в составе строки 2330 «Проценты к уплате» отчета о финансовых результатах по мере их начисления или включаются в стоимость актива, если арендуемое имущество используется для создания другого актива.

Порядок расчета процентной ставки:
В качестве порядка расчета процентной ставки применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.
По договорам финансовой аренды (лизинг) - ставка дисконтирования определена расчетным методом, на основании действующих договоров лизинга, на основании Рекомендации БМЦ Р-133/2021-ОК Лизинг «Справедливая стоимость предмета лизинга».

Учет у арендодателя
Объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды, если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды.
Объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель.

2.4. Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесенные к денежным эквивалентам – высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются в разделе II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов Бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится Обществом не реже 1 раза в год.

Проценты по займам выданным и другим финансовым вложениям отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности.

2.5. Запасы

Запасы, включая запасы, предназначенные для управленческих нужд, при их постановке на учет оцениваются по фактической себестоимости.

Оценка запасов при их выбытии производится по способу средней себестоимости.

Общество образует в порядке, установленном Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н, резерв под обесценение запасов. Проверка запасов на обесценение проводится не реже чем ежеквартально по состоянию на отчетную дату. При этом данный резерв не создается по запасам, если на отчетную дату чистая стоимость продажи этих запасов соответствует или превышает их фактическую себестоимость.

Резерв под обесценение запасов не создается по сырью, материалам, товарам и другим запасам, используемым при производстве готовой продукции, выполнении работ и оказании услуг, если эту продукцию (работы, услуги) предполагается реализовать по цене, соответствующей себестоимости или выше себестоимости.

Фактическая себестоимость незавершенного производства и готовой продукции формируется без учета общехозяйственных расходов.

В составе коммерческих расходов отражены расходы на продажу. Транспортные расходы в части расходов по доставке товаров до Общества включаются в состав расходов на продажу пропорционально стоимости товара за вычетом их части, приходящейся на остаток нереализованных товаров.

2.6. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.
Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС.
Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по капитальному строительству, отражаются в составе внеоборотных активов.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за вычетом суммы начисленного резерва по сомнительным долгам. А также за вычетом налога на добавленную стоимость, исчисленного с сумм предварительной оплаты поставщикам (кредитовое сальдо — субсчет 76.АВ «НДС с авансов поставщикам»).

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению.

Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (невостребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

2.7. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.
В соответствии с законодательством и на основании устава в Обществе формируется резервный капитал в размере 5% от уставного капитала. Размер обязательных ежегодных отчислений в резервный капитал Общества составляет 5% от чистой прибыли Общества до достижения резервным капиталом установленного размера. Резервный капитал предназначен для покрытия убытков Общества, погашения облигаций Общества в случае отсутствия иных средств, выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств.
Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.
Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в бухгалтерской отчетности как события после отчетной даты.

2.8. Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- −краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- −долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Затраты по полученным кредитам (займам), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд Общества. Затраты по полученным кредитам (займам) включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию.

Проценты включаются равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора).

Задолженность по причитающимся к отплате процентам по займам и кредитам полученным отражаются в Бухгалтерском балансе по строке 1520 «Кредиторская задолженность».

2.9. Доходы

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- 1. Вознаграждение по агентскому договору;
- 2. Доходы/расходы, связанные с подрядной деятельностью;
- 3. Выполнение работ, оказание услуг (Аренда)

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницами, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

2.10. Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (цехам, участкам), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

К прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;
- расходы по страховым взносам во внебюджетные фонды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является сумма прямых затрат / выручка за отчетный период по видам деятельности.

Коммерческие и управленческие расходы в качестве условно-постоянных расходов списываются полностью на себестоимость продаж в периоде их возникновения.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницами, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

2.11. Расчеты по налогу на прибыль

Общество применяет общую систему налогообложения и является плательщиком налога на прибыль.

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию о налоге на прибыль в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002 года № 114н.

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т. е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций отчетного налогового периода.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

С 1 января 2025 года на основании Федерального закона от 12 июля 2024 года № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» ставка налога на прибыль повышается с 20% до 25%. При расчете отложенного налогового актива и обязательства по состоянию на 31 декабря 2024 года применена ставка налога на прибыль в размере 25%. Величина отложенного налога на прибыль, начисленного в связи с изменением ставки налога на прибыль, отражена по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» отчета о финансовых результатах.

2.12.Оценочные обязательства

Оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Оно может возникнуть:

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общество принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общество выполнит такие обязанности.

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

Величина оценочного обязательства определяется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Общества, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о среднедневном заработке за (период) и количестве неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику.

Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учетом страховых взносов, которые возникают (возникнут) при фактическом исполнении обязательств по вознаграждениям работникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

Оценочное обязательство уменьшается в течение отчетного периода на суммы начисленных отпускных, выплаченной компенсации за неиспользованный отпуск работникам. В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства, затраты Общества по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете Общества в общем порядке.

2.13. Отчет о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций. К таким денежным потокам относятся суммы направленных на уплату в бюджет и полученных из бюджета возмещений по косвенным налогам.

Данные о наличии и движении денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте при составлении отчета о движении денежных средств пересчитываются по официальному курсу иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа. Разница, возникшая в связи с пересчетом денежных потоков и остатков денежных средств и их эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте и на отчетные даты, включается в строку 4490 «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю» отчета о движении денежных средств.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- поступления и платежи, возникающие в связи с валютно-обменными операциями;
- операции по краткосрочным займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода;
- операции по краткосрочным займам, выданным по договорам денежного пула и погашенным в течение отчетного периода;
- расчеты агента в связи с осуществлением ими услуг (за исключением платы за сами услуги);
- поступления в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В составе денежных эквивалентов Общество отражает краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (не более чем на 91 день).

2.14. Активы и обязательства в иностранных валютах

Денежные средства валютных счетах в банках и выраженные в иностранной валюте средства отсутствуют .

2.15. Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

2.16. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 10 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

3. Информация для обеспечения сопоставимости данных

3.1 Реклассификация показателей отчетности за предыдущий период

В связи с началом применения ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" с отчетности за 2025 год реклассификация показателей форм годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год не потребовалась.

4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

4.1 Нематериальные активы

НМА на балансе Общества в 2023-2025 гг. нет.

4.2. Основные средства.

Информация по пояснению «Основные средства» дополняется табличными пояснениями:
4.1. Наличие и движение основных средств
4.2. Наличие и движение прав пользования активами
4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства
4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)
4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

В отчетном году элементы амортизации основных средств существенно не изменились по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

Балансовая стоимость неамортизируемых объектов основных средств с учетом переоценки и амортизации составила:

на 31 декабря 2025 года 67470 тыс. руб.

на 31 декабря 2024 года 34193 тыс. руб.

на 31 декабря 2023 года 0 тыс. руб.

По договору ипотеки №629-25/1-004/З-01 от 12.03.2025 г. передано в залог ПАО «Томскпромстройбанк» следующее имущество:

Основное средство, Инвентарный номер	На конец периода, тыс. руб.		
Основное средство, Инвентарный номер	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здания			
Нежилое помещение S = 373,2 м2, ул. Яковлева,35 70:21:0100060:2258 (000001862)	20 077	6 577	13 500
Нежилое помещение S = 50,3 м2, ул. Яковлева,35 70:21:0100060:2257 (000001861)	2 886	886	2 000
Нежилое помещение 142,3 м2 (70-70-01/087/2010/805), 1 этаж, г. Томск, ул. Ленская, 45/1, (1/8/10)	6 818	848	5 970
Нежилое помещение 107,2 м2 (70-70-01/087/2010-803), 1 этаж, ул. Ленская, 45/1, (1/8/4)	6 220	650	5 570
Нежилое помещение 185,8 м2 (70-70-01/108/2010-957), г. Томск, ул. Ачинская, 18, (1/8/13)	8 928	3 228	5 700
Нежилое помещение 173,2 м2 (70-70-01/108/2010-959), ул. Ачинская, 18, (1/8/6)	8 369	3 089	5 280
Нежилое помещение 345,5 м2 (70-70-01/193/2008-061), ул. Яковлева. 35, (1/8/20)	18 378	5 528	12 850
Нежилое помещение 237,7 м2 (70-70-01/139/2012-830), ул. Говорова,46, (1/8/33)	9 215	3 475	5 740
Итого	**80 891**	**24 281**	**56 610**

Авансов в счет приобретения основных средств по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 нет.

4.3. Аренда.

Информация по пояснению «Аренда» дополняется табличными пояснениями:
4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Расчеты по арендным обязательствам и оценке ППА по состоянию на отчетную дату:

Стоимость 31.12.2024, тыс. руб.	Стоимость ППА на 31.12.2025 тыс. руб.	Начислено амортизации за 2025г. тыс. руб.	Начислено процентов за 2025г. тыс. руб.	Обязательство по аренде на 31.12.2024, тыс. руб.	Обязательство по аренде на 31.12.2025 тыс. руб.	Отражено в составе долгосрочн-х обязательств (стр.1450)	Отражено в составе краткосроч-х. обязательств (стр.1550)
Наименование контрагента (арендодатель): ПАО "ТДСК" Договор аренды нежилого помещения № 369/А от 11.02.2004 г.							
Объект аренды: Нежилое помещение "Бизнес-центр ТДСК" 50 м2, Нежилое помещение (гараж), 1 этаж, пом.1, ЗАТО Северск, ул. Калинина, 133а, Нежилое е № 10 "Бизнес-центр ТДСК" 34,5 м2, Нежилое помещение № 11 "Бизнес-центр ТДСК" 46,5 м2, Нежилое помещ Нежилое помещение № 13, 23, 25-29, 31, 32) ентр ТДСК" 401,3 м2, ение № 12 "Бизнес-центр ТДСК" 34,5 м2, Нежилое помещение № 13 "Бизнес-центр ТДСК" 32,9 м2, Нежилое помещение № 14 "Бизнес-СК" 25,6 м2, Нежилое помещение № 15 "Бизнес-центр ТДСК" 32,9 м2, Нежилое помещение № 32 "Бизнес-центр ТДСК" 45,58 м2, Нежилое помещение № 33 ентр ТДСК" 31,28 м2, Нежилое помещение № 39 "Бизнес-центр ТДСК" 72,21 м2, Нежилое помещение № 8 "Бизнес-центр ТДСК" 34,2 м2, Нежилое помещение № -центр ТДСК" 46 м2, Нежилое помещение S= 18,7 м2, г. Новосибирск, ул. Междуреченская, 1 (№16 на поэтажном плане), Нежилое помещение S= 18,7 м2, г. рск, ул. Междуреченская, 1 (№16 на поэтажном плане), Площадка для организации парковки автомобилей на 15 машиномест, Помещение БЦ "Статус" 155,8м2 ые места), Помещение БЦ "Статус" 314,9 м2 (цоколь)							
7 202	8 836	3 101	435	5 953	3 915		3 915

Общество для учета аренды применяло процентную ставку – 9% годовых

Расчеты по арендным обязательствам и оценке ППА по состоянию предшествующий период:

Стоимость на 31.12.2023, тыс. руб.	Стоимость ППА на 31.12.2024 тыс. руб.	Начислено амортизации за 2024г. тыс. руб.	Начислено процентов за 2024г. тыс. руб.	Обязательство по аренде на 31.12.2023, тыс. руб.	Обязательство по аренде на 31.12.2024 тыс. руб.	Отражено в составе долгосрочн-х обязательств (стр.1450)	Отражено в составе краткосроч-х. обязательств (стр.1550)
Наименование контрагента (арендодатель): ПАО "ТДСК" Договор аренды нежилого помещения № 369/А от 11.02.2004 г.							
Объект аренды: Нежилое помещение "Бизнес-центр ТДСК" 50 м2, Нежилое помещение (гараж), 1 этаж, пом.1, ЗАТО Северск, ул. Калинина, 133а, Нежилое е № 10 "Бизнес-центр ТДСК" 34,5 м2, Нежилое помещение № 11 "Бизнес-центр ТДСК" 46,5 м2, Нежилое помещ Нежилое помещение № 13, 23, 25-29, 31, 32) ентр ТДСК" 401,3 м2, ение № 12 "Бизнес-центр ТДСК" 34,5 м2, Нежилое помещение № 13 "Бизнес-центр ТДСК" 32,9 м2, Нежилое помещение № 14 "Бизнес-СК" 25,6 м2, Нежилое помещение № 15 "Бизнес-центр ТДСК" 32,9 м2, Нежилое помещение № 32 "Бизнес-центр ТДСК" 45,58 м2, Нежилое помещение № 33 ентр ТДСК" 31,28 м2, Нежилое помещение № 39 "Бизнес-центр ТДСК" 72,21 м2, Нежилое помещение № 8 "Бизнес-центр ТДСК" 34,2 м2, Нежилое помещение нес-центр ТДСК" 46 м2, Нежилое помещение S= 18,7 м2, г. Новосибирск, ул. Междуреченская, 1 (№16 на поэтажном плане), Нежилое помещение S= 18,7 м2, г. рск, ул. Междуреченская, 1 (№16 на поэтажном плане), Площадка для организации парковки автомобилей на 15 машиномест, Помещение БЦ "Статус" 155,8м2 ые места), Помещение БЦ "Статус" 314,9 м2 (цоколь)							
12 904	7 202	5193	745	5 548	5 953		5953

Общество для учета аренды применяло процентную ставку – 9% годовых

Характер деятельности организации, связанной с договорами аренды-использование их под офис.

Переменных арендных платежей, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде – нет.

Ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды - только по целевому назначению. Арендатор не имеет право передавать свои и обязанности третьим лицам, арендуемые помещения не могут предметом залога и на него не могут быть обращены взыскания по долгам кредиторов арендатора. Договорами аренды также предусмотрено, что арендатор не может осуществлять без письменного согласия арендатора любые реконструкции, перепланировки и иные улучшения арендованного имущества.

4.4. Финансовые вложения.

Информация по пояснению «Финансовые вложения» дополняется табличными пояснениями:

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

5.2. Иное использование финансовых вложений

Информация займах, предоставленных другим организациям, представлена ниже:

Наименование показателя	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения	Стоимость, тыс. руб.		
			На 31.12.2025 (отчетный)	На 31.12.2024 (предыдущий)	На 31.12.2023 (предшествующий предыдущему)
1. Долгосрочные займы	×	×			
в том числе:					
2. Краткосрочные займы	×	×			
в том числе:					
ЗКПД ТДСК ООО Договор займа 08-12/2025з от 08.12.2025 г.	21,5	01.04.2026	2000		
ЗКПД ТДСК ООО Договор займа № 16-12/з от 16.12.2025	21,5	15.03.2026	13000		
ПКБ ТДСК ООО Договор займа 04-07/3 от 04.07.2025	23,5	01.04.2026	550		
СТИ ТДСК ООО Договор займа 07-10/2025з от 24.11.2025	22	15.03.2026	2 340		
Итого	×	×			

4.5. Запасы.

Информация по пояснению «Запасы» дополняется табличными пояснениями:

6.1. Наличие и движение запасов

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Учитывая, что текущая рыночная стоимость производимой Обществом продукции (работ, услуг) соответствует или превышает ее фактическую себестоимость, а также принимая во внимание изменение цены или фактической себестоимости, непосредственно связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату условия ведения хозяйственной деятельности, резерв под обесценение запасов, используемых при производстве указанной продукции (выполнении работ, оказании услуг), не создавался.

Авансов на приобретение запасов по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 нет.

Запасов в залоге нет.

4.6. Дебиторская и кредиторская задолженность.

Информация по пояснению «Дебиторская и кредиторская задолженность» дополняется табличными пояснениями:

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

8.3. Оценочные обязательства

9. Обеспечения обязательств

4.7. Капитал и резервы

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 56 тыс. руб. и состоит из 112 (штук) обыкновенных акций номинальной стоимостью 500 рублей каждая.

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Выкуп собственных акций Обществом не производился.

Капитал Общества включает в себя также суммы добавочного и резервного капитала.

Резервный капитал образован в соответствии с учредительными документами - 31 963,81 (Тридцать одна тысяча девятьсот шестьдесят три рубля 81 коп.).

Добавочный капитал в 2025 году не изменился и составил 27 700 000 (Двадцать семь миллионов семьсот тысяч рублей) образован путем внесения вклада в имущество Общества акционером ПАО «ТДСК» согласно Договору № б/н от 17.10.2016 г., Договору б/н от 30.01.2019 г.

В 2024 году выплачены дивиденды за 2023 год в сумме 3,052 млн. руб. За 2024 год дивиденды не распределялись.

В представленной бухгалтерской (финансовой) отчетности дивиденды за отчетный год не отражены. Они будут отражены как использование нераспределенной прибыли в течение года, следующего за отчетным, после их утверждения на годовом Общем собрании акционеров Общества.

4.8. Заемные средства

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже.

Кредиторы (займодавцы),	% ставка	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2025 (отчетный)	На 31.12.2024 (предыдущий)	На 31.12.2023 (предшествующий предыдущему)
1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:					
2. КРАТКОСРОЧНЫЕ:					
Кредиты банков					
в том числе:					

Кредиторы (займодавцы),	% ставка	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2025 (отчетный)	На 31.12.2024 (предыдущий)	На 31.12.2023 (предшествующий предыдущему)
Газпромбанк (АО) Договор об открытии кредитной линии № 1122-087-ЛТ от 29.12.2022 г.	24 %.	12.05.2025		**22 541**	**138 419**
Томскпромстройбанк (ПАО) Кредитная линия №629-25/1-004 от 12.03.2025г.	20 %	12.03.2026	**3 764**		
Итого			**3 764**	**22 541**	**138 419**

Общество не осуществляло выпуск облигаций, соответственно, задолженности по выпущенным и проданным облигациям не имеет.

Средства полученных кредитов и займов в отчетном периоде не были временно использованы в качестве финансовых вложений.

4.9. Оценочные обязательства

Информация по пояснению «Оценочные обязательства» дополняется табличными пояснениями 7 «Оценочные обязательства» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Обществом в бухгалтерской отчетности признаны следующие оценочные обязательства, тыс. руб.:

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	19 534	10 690	(11 906)	(8 817)	9 500
	За 2024 г.	8 289	21 880	(10 636)	-	19 534
в том числе краткосрочные: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	10 716	10 690	(11 906)	-	9 500
	За 2024 г.	8 289	13 063	(10 636)	-	10 716
Резерв по судебным разбирательствам и претензиям	За 2025 г.	8 817	-	-	(8 817)	-
	За 2024 г.	-	8 817	-	-	8 817

5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

5.1. Доходы от обычных видов деятельности

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) с учетом уровня существенности приведена ниже:

Вид дохода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Вознаграждение по агентскому договору	91 558	183 423
2. Доходы/расходы, связанные с подрядной деятельностью	2 268	
3. Выполнение работ, оказание услуг (Аренда)	7 165	5 171
Итого	**100 990**	**188 765**

Стоимость выполненных работ, оказанных услуг определялась Обществом на обычных коммерческих условиях. Снижение выручки обусловлено уменьшением объема строительно-монтажных работ, от которого зависит начисление агентского вознаграждения – основного источника дохода Общества.

5.2. Расходы по обычным видам деятельности

Информация о структуре расходов по обычным видам деятельности приведена ниже:

Вид расхода	2025, тыс. руб.	2024, тыс. руб.
1. Себестоимость продаж	(79 552)	(97 627)
в том числе:		
1. Вознаграждение по агентскому договору	(70 232)	(91 917)
2. Доходы/расходы, связанные с подрядной деятельностью	(1 823)	
3. Выполнение работ, оказание услуг (Аренда)	(7 497)	(5 710)
2. Коммерческие расходы		
в том числе:		
3. Управленческие расходы	(69 387)	(83 111)
в том числе:		
Оплата труда	(42 694)	(52 787)
Страховые взносы	(11 941)	(13 889)
Прочие расходы	(14 752)	(16 435)
Итого расходы по обычным видам деятельности	**(148 939)**	**(180 738)**

5.3. Прочие доходы и расходы

	Наименование видов прочих доходов и расходов	2025, тыс. руб.		2024, тыс. руб.	
		Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
2320	Проценты к получению	4 327		6 970	
2330	Проценты к уплате		2 258		17 491
2340/2350	**Итого прочие доходы/расходы**	**42 904**	**6 494**	**24 350**	**21 709**
	в том числе:				
	Доходы/расходы, связанные с реализацией амортизируемого имущества			5 083	1 967
	*Доходы/Расходы, связанные с поступлением и реализацией услуг (компенсация расходов, перевыставленные услуги)	551		192	
	Д/Р, возмещение расходов вследствие ненадлежащего исполнения договора			18 285	233

	Расходы прошлых лет, выявл. в отч. периоде, СИД истек, срок возн-я ДЗ известен, в т.ч. НДС			180	141
	Налоги и сборы				1 393
	Доход от инвестиционной недвижимости	33 277			3 035
	Резерв под обесценение запасов				586
	Резерв по сомнительным долгам			8	361
	Резерв по судебным разбирательствам	8 817			8 817
2350	*Прочие внереализационные доходы/расходы	259	6 494	602	5 176

*В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в следующих случаях:

- правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;

- доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения организации.

5.4. Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом:

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Прибыль (убыток) до налогообложения	(9 470)	147
2. Ставка налога на прибыль, %	25%	20%
3. Условный доход (расход) по налогу на прибыль	2 367	(29)
4. Постоянный налоговый расход (доход)	(11 876)	(3 329)
5. Отложенный налог на прибыль	9 509	3 574
в том числе:		
с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	9 509	1 342
с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок с 20% на 25%		2 232
с признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		
7. Прочее		
8. Текущий налог на прибыль	**0**	**(2 016)**

Вычитаемые временные разницы в отчетном году в основном связаны с тем, что балансовая стоимость активов превышает его налоговую базу, в предыдущем году временные разницы возникли в результате превышения налоговой прибыли над бухгалтерской прибылью.

Текущий налог на прибыль, исчисленный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, в отчетном году отсутствует. Основными причинами отсутствия налогооблагаемой базы за отчетный год является снижение объемов строительства, финансовые трудности у контрагентов, изменение условий договоров.

5.5. Прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

Базовая прибыль за отчетный год равна чистой прибыли отчетного года (статья 2400 Отчета о финансовых результатах) за вычетом дивидендов по привилегированным акциям за отчетный год в размере, предложенном руководством Общества на рассмотрение Совету директоров, но не утвержденном на дату подписания бухгалтерской отчетности.

Наименование показателей	За отчетный год	За предыдущий год
1. Базовая прибыль за отчетный год, руб.	39000	1706000
2. Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, акций	112	112
3. Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб.	348,21	15232,10

Общество не имеет ценных бумаг и иных инструментов с разводняющим эффектом, поэтому разводненная прибыль на акцию не рассчитывалась.

6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Сальдо денежных потоков Общества за отчетный год составила 35 672 тыс. руб., из которых:

- денежные потоки, связанные с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов производства, составили – 71 626 тыс. руб.:
- денежные потоки, связанные с расширением масштабов деятельности Общества – (17 244) тыс. руб.

В отчетном году сделок с использованием аккредитивов Обществом не производилось.

Свернуто в Отчете о движении денежных средств в отчетном году показаны потоки от следующих операций:

- денежные потоки агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- налог на добавленную стоимость в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- денежные потоки по предоставлению и возврату заемных средств в отчетном периоде

Свернутое сальдо всех денежных потоков по налогу на добавленную стоимость отражено:

- за отчетный год – по строке 4125 в размере 46 тыс. руб.;
- за предыдущий год – по строке 4125 в размере 9 572 тыс. руб.

В Отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и платежей отражены следующие денежные потоки:

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Прочие поступления от текущих операций		
в том числе		
от арендаторов по ком. услугам	658	794
от процентов иным долг. обязательствам	2 727	7 220
возврат	34 517	5 915

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
выплаты страхователю		66
штраф по договорам		11 234
Прочие платежи по текущим операциям		
в том числе		
членские взносы и гарант. обеспечение	551	459
подотчет	344	879
страхование	45	2 063
выплаты бывшим сотрудникам при сокращении штата	484	
услуги банка	628	757
налоги	2 626	1 089
Прочие платежи по финансовым операциям		
в том числе		
оплата по договору аренды неж. помещения (ТДСК)		1 630
Итого		

Денежные потоки Общества со связанными сторонами раскрыты в пункте 7 Пояснений.

7. Связанные стороны

В соответствие с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» (утверждено приказом Минфина России от 29.04.2008 N 48н) и Общество группирует показатели, отражающие аналогичные по характеру отношения и операции со связанными сторонами по группам связанных сторон.

Перечень связанных сторон

1) Основное общество – основной акционер ПАО "ТДСК", Совет директоров ПАО «ТДСК»: Махров Михаил Арсентьевич – председатель совета директоров, Ефремов Николай Борисович, Носов Виктор Алексеевич, Поморцев Александр Дмитриевич, Поляков Виктор Викторович, Семенюк Павел Николаевич, Шпетер Александр Карлович, акционеры: Демарчук М.М., Коренькова Л.М., Лукьяненок Ф.Ф.
2) Прочие связанные стороны – общества, входящие в группу ТДСК (дочерние и зависимые):

№ п/п	**Наименование организации**	**Вид деятельности**
1	ООО «ЗКПД ТДСК» - Завод крупнопанельного домостроительства	Производство изделий из бетона для использования в строительстве
2	АО «СУ ТДСК» Строительное управление	Генподрядная организация Строительство многоэтажных жилых домов, объектов промышленного и социального назначения.
3	АО «ТОМ-ДОМ ТДСК»	Организация управления строительством, технадзор, контроль качества. Технический заказчик

4	ООО «СМУ ТДСК» Строительно-монтажное управление	Генподрядная организация Строительство многоэтажных жилых домов, объектов промышленного и социального назначения.
5	ООО «ПКБ ТДСК» Проектно-конструкторское бюро	Архитектурная и инженерно-техническая деятельность, проектирование объектов строительства
6	АО «Стройкомплект ТДСК»	Субподрядная организация – монтаж конструкций из стекла и металла (лоджии, балконы и т.д)
7	ООО «Спецстрой ТДСК»	Устройство наружных инженерных сетей, благоустройство, земляные и свайные работы, расчистка русел и дноуглубительные работы.
8	АО «Неотелеком»	Субподрядная организация – Интернет-провайдер, Спутниковое телевидение, Телекоммуникационная компания, IP-телефония, Городская телефонная сеть
9	ООО «Жилсервис ТДСК»	Управление эксплуатацией многоквартирного жилого фонда – Управляющая компания
10	ООО «ТДСК ИНВЕСТ специализированный застройщик»	Организация застройщик spv
11	ООО «СоцИнвест ТДСК»	Организация застройщик spv
12	ООО «Профи ТДСК»	Субподрядная организация – внутренняя отделка помещений
13	ООО «Сетевая компания ТДСК»	Обслуживание сетей электро, тепло, водо и газоснабжения
14	ООО «СТИ ТДСК» - Стройтехинновации	Создание и внедрение в производство инновационных строительных технологий и материалов.
15	ООО «Соцсфера ТДСК»	Организация застройщик spv
16	ООО «Дом-Сервис ТДСК»	Управление эксплуатацией многоквартирного жилого фонда – Управляющая компания
17	ООО «Кандинский гравий – ТДСК»	Добыча инертных материалов (песок, гравий)
18	ООО «УК Аквамарин ТДСК»	Управление эксплуатацией многоквартирного жилого фонда – Управляющая компания г.Новосибирск
19	ООО «Сухие смеси ТДСК»	Производство сухих смесей для использования в строительстве
20	ООО «ТДСК ИНВЕСТ 2»	Организация застройщик spv
21	ООО «ТДСК ИНВЕСТ 3»	Организация застройщик spv
22	ООО «ТДСК ИНВЕСТ 4»	Организация застройщик spv
23	ПАО «ТДСК» - Томская домостроительная компания	Инвестирование строительства, Застройщик, сдача в аренду производственных мощностей. ГОЛОВНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

3) Директор АО "ТОМ-ДОМ ТДСК" Носов Виктор Алексеевич

4) Конечный бенефициар – Шпетер Александр Карлович

Операции со связанными сторонами

Продажи связанным сторонам представлены в таблице:

Группы связанных сторон	Объем продаж товаров (услуг) без НДС, тыс.руб.	
	2025 г.	2024 г.
Основное хозяйственное общество:		
ПАО «ТДСК»	41 099	158 357
Прочие связанные стороны	59 427	36 706

Закупки у связанных сторон представлены в таблице:

Группы связанных сторон	Объем закупок товаров (услуг) без НДС	
	2025 г.	2024 г.
Основное хозяйственное общество:		
ПАО «ТДСК»	3 871	6 442
Прочие связанные стороны	2 476	4 919

Дебиторская задолженность связанных сторон представлена в таблице:

Группы связанных сторон	Дебиторская задолженность, тыс. руб.		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Основное хозяйственное общество:			
ПАО «ТДСК»	129 097	256 203	650 483
Прочие связанные стороны	587 062	315 809	139 483

Кредиторская задолженность связанных сторон представлена в таблице:

	Кредиторская задолженность, тыс. руб.		
Группы связанных сторон	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Основное хозяйственное общество:			
ПАО «ТДСК»	428 808	14 959	15 826
Прочие связанные стороны	362 067	523 376	668 228

Выданные займы связанным сторонам представлены в таблице:

Группы связанных сторон	Займы полученные, тыс. руб.		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Основное хозяйственное общество:			
Прочие связные стороны			
Выдано	113 484		
Возвращено	94 594		11620
Выставлено процентов	1 751		
Получено процентов	745		
Задолженность	17 890		
В т.ч. проценты	1 006		

Полученные займы от связанных сторон представлены в таблице

Группы связанных сторон	Займы полученные, тыс. руб.		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023

Основное хозяйственное общество:			
ПАО «ТДСК»			
Получено	1 833		
Возвращено	1 833		11620
Уплачено процентов			
Задолженность			
В т.ч. проценты			

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки по агентским договорам отражены свернуто. Развернутые денежные потоки со связанными сторонами представлены в таблице (тыс. руб., без НДС):

Группы связанных сторон	2025 год	в т.ч. Агентский	2024 год	в т.ч. Агентский
Денежные потоки от текущих операций				
Поступления от продажи товаров, работ, услуг, (без НДС) всего	**5 692 716**	**5 585 518**	**10 632 518**	**10 460 179**
В т.ч.				
Основное хозяйственное общество:				
ОАО «ТДСК»	2 040 223	1 980 555	9 327 315	9 178 802
Прочие связанные стороны	3 652 493	3 604 963	1 305 203	1 281 377
Платежи, всего	**4 433 860**	**4 431 605**	**8 901 245**	**9 081 355**
В т.ч. поставщики и подрядчики	2025 год (Без НДС+ С НДС агентские)	в т.ч. Агентский с НДС	2024 год (Без НДС+ С НДС агентские)	в т.ч. Агентский с НДС
В том числе:				
Основное хозяйственное общество:				
ОАО «ТДСК»			935 447	1119995
Прочие связанные стороны	4 433 860	4 431 605	7 965 798	7 961 360

Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами

Информация о денежных потоках между Обществом и его дочерними и зависимыми обществами, а также с основным обществом представлена ниже:

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.			
		С основным обществом ПАО "ТДСК"		С другими связанными сторонами	
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год
Денежные потоки от текущих операций					
Поступления – всего в том числе:	4110	2 074 740	8 209 846	47 355	23 825
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	59 668	131 364	47 144	23 641
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112			211	184
от перепродажи финансовых вложений	4113				
поступления от подрядчиков и поставщиков по агентским договорам	4115	1 980 555	8 061 333		
прочие поступления	4119	34 517	17 149		
Платежи – всего в том числе:	4120		(1 977)	(4 431 977)	(6 876 130)
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121		(1 977)	(372)	(488)
в связи с оплатой труда работников	4122				
процентов по долговым обязательствам	4123				
платежи подрядчикам по агентским договорам	4128			(826 284)	(6 875 642)
прочие платежи	4129				
Сальдо денежных потоков от текущих операций	**4100**	**2 074 740**	**8 207 869**	**(4 384 622)**	**(6 852 305)**
Денежные потоки от инвестиционных операций					
Поступления – всего в том числе:	4210			96 240	
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211				
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212				
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213			95 594	
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214			646	
прочие поступления	4219				

Платежи – всего в том числе:	4220			(113 484)	
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221				
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222				
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223			(113 484)	
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224				
прочие платежи	4229				
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	**4200**			**(17 244)**	
Денежные потоки от финансовых операций					
Поступления – всего в том числе:	4310	1 833			
получение кредитов и займов	4311	1 833			
денежных вкладов собственников (участников)	4312				
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313				
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314				
прочие поступления	4319				
Платежи – всего в том числе:	4320	(1 833)	(2 126)		
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321				
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению	4322				
прибыли в пользу собственников (участников)	4323		(2 126)		
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4324	(1 833)			
прочие платежи	4329				
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	**4300**		**(2 126)**		
Сальдо денежных потоков за отчетный период	**4400**	**2 074 740**	**8 205 743**	**(4 401 866)**	**(6 852 305)**

Обеспечения, выданные третьим лицам по обязательствам связанных сторон

Обществом по обязательствам связанных сторон были выданы обеспечения, информация о них приведена ниже:

Сторона, по обязательствам которой выдано обеспечение	Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
		На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Головное общество ПАО "ТДСК"	поручительство	14 056 186	13 556 186	13 556 186
Прочие связные стороны	поручительство	11 633 851	6 137 000	6 069 613
Итого	×	**25 690 037**	**19 693 186**	**19 625 799**

Вознаграждения основному управленческому персоналу

Под основным управленческим персоналом Общества понимаются директор и его заместители, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества.

В отчетном году Общество выплатило основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 21 653 тыс. руб., в предшествующем году – 27 570 тыс. руб., в том числе:

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
1. Краткосрочные вознаграждения:	**21 653**	**27 570**
в том числе:		
Оплата труда	17 067	18 757
Отчисления во внебюджетные фонды	4 586	5 313
Премии по итогам работы за год		3 500
Итого	**21653**	**27570**
2. Долгосрочные выплаты	**-**	**-**

8. Обеспечения обязательств и платежей

Полученные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в нижеследующей таблице

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025 (отчетный)	На 31.12.2024 (предыдущий)	На 31.12.2023 (предшествующий предыдущему)
Банк ГПБ АО гарант	100	100	100
АО "СУ ТДСК" поручитель	100	300	300
ООО "СМУ ТДСК" поручитель	100	300	300
Итого	**300**	**700**	**700**

Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в нижеследующей таблице

Сторона, по обязательствам которой выдано обеспечение	Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
		На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Головное общество ПАО "ТДСК"	поручительство	14 056 186	13 556 186	13 556 186
АО "ТОМ-ДОМ ТДСК"	залог банковского счета		200 000	200 000
Прочие связные стороны	поручительство	11 633 851	6 137 000	6 069 613
ПАО "Томскпромстройбанк"	ипотека	78 423		
Итого	×	**25 768 460**	**19 893 186**	**19 825 799**

9. Условные факты хозяйственной деятельности

Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируются им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

Судебные разбирательства

Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности.

На конец отчетного периода судебные дела с налоговыми органами, в которых Общество выступает в качестве истца или ответчика, отсутствуют.

По мнению руководства Общества, результаты арбитражных процессов не могут оказать существенного негативного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Общества.

АО «ТОМ-ДОМ ТДСК» выступает одной из сторон в нескольких судебных разбирательствах, возникших в ходе обычной хозяйственной деятельности.

По состоянию на 31.12.2025 г. список судебных разбирательств, в которых АО «ТОМ-ДОМ ТДСК» выступало в качестве ответчика:

Истец	Адрес	Требования	Движение дела
Департамент капитального строительства администрации Города Томска	Дошкольная образовательная организация по адресу: г. Томск, ул. И. Черных	Расторжение муниципального контракта на оказание услуг по строительному контролю.	Истец отказался от исковых требований.
Департамент капитального строительства администрации Города Томска	Общеобразовательная организация на 1100 мест по ул. Демьяна Бедного в г. Томске	Расторжение муниципального контракта на оказание услуг по строительному контролю.	Производство по делу приостановлено.
Департамент капитального строительства администрации Города Томска	Дошкольная образовательная организация по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 175/3	Расторжение муниципального контракта на оказание услуг по строительному контролю.	Истец отказался от исковых требований.
Департамент капитального строительства администрации Города Томска	Дошкольная образовательная организация по адресу: г. Томск, ул. Высоцкого, 16	Расторжение муниципального контракта на оказание услуг по строительному контролю.	Истец отказался от исковых требований.
Департамент капитального строительства администрации Города Томска	Дошкольная образовательная организация по адресу: г. Томск, ул. Д. Бедного, 4а	Расторжение муниципального контракта на оказание услуг по строительному контролю.	Истец отказался от исковых требований.
ЖК «Речной»	г. Томск, пер. Речной, 6	Устранение недостатков мест общего пользования	Иск оставлен без рассмотрения.
Левкевич И.В., Левкевич Д.А.	п. Зональная Станция, ул. Виталия Грачева, 6 кв. 248	Размер заявленных требований 894 000 рублей, в том числе: 556 000 – возмещение ущерба 40 000 – моральный вред 298 000 - штраф	Иск оставлен без рассмотрения.
Склима Д.А.	г. Томск, ул. Клюева, 3а пом. 5-20	О признании права отсутствующим	Исковые требования удовлетворены.
Жилищный кооператив «Обручева 30»	г. Томск, ул. Обручева, д. 30 пом. № 1015-1018 пом. № 1019-1021 пом. № ц023-ц027 пом. № ц.028-ц031 пом. № ц032-ц035 пом. № ц036-ц040	О признании недействительным право собственности на нежилые помещения, признании недействительной государственной регистрации нежилых помещений, признании недействительным договора купли-продажи, признании нежилых помещений общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома	Отказано в удовлетворении иска.

Список судебных разбирательств, в которых АО «ТОМ-ДОМ ТДСК» выступало в качестве истца:

Департамент капитального строительства администрации Города Томска	Общеобразовательная организация на 1100 мест по ул. Демьяна Бедного в г. Томске	Взыскание задолженности по муниципальному контракту в размере 200 160,60 рублей.	Производство по делу приостановлено.

АО «СУ ТДСК»		Включение в реестр требований кредиторов	Идет судебное разбирательство

Список судебных разбирательств, в которых АО «ТОМ-ДОМ ТДСК» выступало в качестве третьего лица:

Истец	Ответчик	Адрес	Требования	Результат
Квач А.Е.	Шишканова О.А.	пос. Зональная Станция ул. В. Грачева, 6 кв. 37	Возмещение вреда в результате затопления квартиры	Производство по делу приостановлено.
Шишканова О.А.	ПАО «ТДСК»	пос. Зональная Станция ул. В. Грачева, 6 кв. 40	Возмещение стоимости разрушенной детали сантехнического оборудования	Идет судебное разбирательство. Решение не вынесено.
Верясова Я.С.	ПАО «ТДСК»	пос. Зональная Станция, ул. Леонова, 1 кв. 329	Возмещение расходов на устранение недостатков	Идет судебное разбирательство. Решение не вынесено.
Морозова А.А.	ПАО «ТДСК»	г. Томск. Пр. Комсомольский, 48 кв. 230	Возмещение ущерба в результате затопления квартиры	Идет судебное разбирательство. Решение не вынесено.
Власенко А.А.	ООО СЗ «ТДСК ИНВЕСТ»	г. Томск, пр. Комсомольский, 48, кв. 35	Об устранении недостатков, взыскании штрафа, неустойки, морального вреда	Идет судебное разбирательство. Решение не вынесено.
Ержебаев С.К.	ООО «ТДСК ИНВЕСТ»	г. Томск, пр. Комсомольский, 48 кв.84	Возмещение расходов на устранение недостатков	Идет судебное разбирательство. Решение не вынесено.
Мазун В.А., Вербило К.Д.	ПАО «ТДСК»	г. Томск, ул. Береговая, 27 кв. 90	Возмещение расходов на устранение недостатков	Идет судебное разбирательство. Решение не вынесено.
Репин А.Н.	ООО «ТДСК ИНВЕСТ»	г. Томск, пр. Комсомольский, 48	Об устранении недостатков	В иске отказано полностью.
Носова О.С., Таранов М.Г.	Пимонова Е.А., Пимонов И.Г.	пос. Зональная Станция, ул. В. Грачева, 6 кв. 311	О возмещении ущерба в результате затопления квартиры	Заключено мировое соглашение.
Арестов Р.В.	ООО СЗ «ТДСК ИНВЕСТ»	г. Томск, пр. Комсомольский, 48б, кв. 143	Об устранении недостатков квартиры, взыскании морального вреда, судебных	В иске отказано полностью.

			расходов.	
Мазурова Е.С.	ПАО «ТДСК»	г. Томск, ул. Нижне-Луговая, 85б кв. 66	О взыскании расходов на устранение недостатков, стоимости экспертизы, неустойки, морального вреда	Исковые требования удовлетворены частично.
Черепанова К.А.	ПАО «ТДСК»	пос. Зональная Станция, ул. Королева, 14 кв. 447	Об устранении недостатков МОП	Заключено мировое соглашение
Ширманов А.Н.	ПАО «ТДСК»	пос. Зональная Станция ул. Ягодная, 1	Об устранении недостатков МОП	Иск оставлен без рассмотрения.
Рахматуллаев Т.М.	ПАО «ТДСК»	г. Томск, ул. Пришвина, 52 кв. 183	О взыскании расходов на устранение недостатков	Заключено мировое соглашение
АО «Северский водоканал»	ПАО «ТДСК»		О взыскании неустойки по договору	В иске отказано полностью.
ООО «Нептун»	АО «СУ ТДСК»		о взыскании задолженности по договору.	Исковые требования удовлетворены частично.
ООО «Триастрой»	ООО «Спецстрой ТДСК»		О взыскании задолженности по договору	Заключено мировое соглашение.
Департамент капитального строительства администрации г. Томска	ООО «СМУ ТДСК»	Общеобразовательная организация на 1100 мест по ул. Демьяна Бедного в г. Томске	Об обязании получения положительного заключения пожарной лаборатории	В иске отказано полностью.
Департамент управления муниципальной собственностью администрации г. Томска	ПАО «ТДСК»	Общеобразовательная школа на 1100 мест в г. Томске по ул. Береговая, 6 в г. Томске	Об устранении недостатков	Истец отказался от исковых требований.
Департамент капитального строительства администрации г. Томска	АО «СУ ТДСК»	Общеобразовательная школа на 1100 мест в г. Томске по ул. Дизайнеров, 4 в г. Томске	Об устранении недостатков	В иске отказано полностью.
Департамент архитектуры и строительства Томской области	МО «Город Томск»	Дошкольная образовательная организация по адресу: г. Томск, ул. И. Черных	О возврате субсидии	В удовлетворении иска отказано.
Репин А.Н.	ООО «ТДСК ИНВЕСТ»	г. Томск, пр. Комсомольский, 48	Об устранении недостатков	В иске отказано полностью.
Департамент	ООО «СМУ	Дошкольная	Об устранении	Идет судебное

капитального строительства администрации г. Томска	ТДСК»	образовательная организация по адресу: г. Томск, ул. Д. Бедного, 4а	недостатков	разбирательство. Решение не вынесено.
Департамент капитального строительства администрации г. Томска	ООО «Спецстрой ТДСК»	Дошкольная образовательная организация по адресу: г. Томск, ул. Сахарова, 46	Об устранении недостатков	Идет судебное разбирательство. Решение не вынесено.
Департамент капитального строительства администрации г. Томска	ООО «СМУ ТДСК»	Дошкольная образовательная организация по адресу: г. Томск, ул. Высоцкого, 16	Об устранении недостатков	Идет судебное разбирательство. Решение не вынесено.
Департамент капитального строительства администрации г. Томска	ООО «СМУ ТДСК»	Дошкольная образовательная организация по адресу: г. Томск, ул. И. Черных	Об устранении недостатков	Исковые требования удовлетворены.
АО «СУ ТДСК»	МО «Город Томск» в лице Департамента капитального строительства администрации г. Томска	Дошкольная образовательная организация по адресу: г. Томск, ул. В.Болдырева, 13	Об увеличении цены муниципального контракта	Идет судебное разбирательство. Решение не вынесено.
АО «СУ ТДСК»	МО «Город Томск» в лице Департамента капитального строительства администрации г. Томска	Дошкольная образовательная организация по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 175/3	Об увеличении цены муниципального контракта	Идет судебное разбирательство. Решение не вынесено.
ООО «СМУ ТДСК»	МО «Город Томск» в лице Департамента капитального строительства администрации г. Томска	Общеобразовательная организация на 1100 мест по ул. Демьяна Бедного в г. Томске	Об увеличении цены муниципального контракта	Идет судебное разбирательство. Решение не вынесено.
ООО «СМУ ТДСК»	МО «Город Томск» в лице Департамента капитального строительства администрации г. Томска	Дошкольная образовательная организация по адресу: г. Томск, ул. И. Черных	Об увеличении цены муниципального контракта	Идет судебное разбирательство. Решение не вынесено.
ООО «СМУ ТДСК»	МО «Город Томск» в лице Департамента капитального строительства администрации г. Томска	Дошкольная образовательная организация по адресу: г. Томск, ул. Высоцкого, 16	Об увеличении цены муниципального контракта	Идет судебное разбирательство. Решение не вынесено.
ООО «СМУ ТДСК»	МО «Город Томск» в лице Департамента капитального строительства	Дошкольная образовательная организация по адресу: г. Томск, ул. Д. Бедного, 4а	Об увеличении цены муниципального контракта	Идет судебное разбирательство. Решение не вынесено.

	администрации г. Томска			
ООО «Спецстрой ТДСК»	МО «Город Томск» в лице Департамента капитального строительства администрации г. Томска	Дошкольная образовательная организация по адресу: г. Томск, ул. Сахарова, 46	Об увеличении цены муниципального контракта	Идет судебное разбирательство. Решение не вынесено.

По мнению руководства Общества, существующие в настоящее время претензии или иски к Обществу не могут оказать какое-либо существенное негативное влияние на финансовое положение Общества. Юристы Общества оценивают вероятность положительного разрешения судебных разбирательств более 80%.

Информация о совершенных обществом крупных сделках.

В 2025 году Обществом осуществлялись сделки, которые в силу действующего законодательства, признаются крупными. Данные сделки были одобрены акционерами путем проведения внеочередных собраний.

В 2025 было проведено 10 внеочередных собраний по одобрению крупных сделок в количестве 17 на общую сумму 9 623 935 180,49 рублей.

В 2024 году было проведено 4 внеочередных собраний по одобрению крупных сделок в количестве 12 на общую сумму 10 695 579 210 рублей.

Обеспечения

Информация о выданных Обществом в адрес кредиторов третьих лиц обеспечениях, сроки исполнения по которым не наступили, представлена в пункте 8 Пояснений.

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных негативных обстоятельств в связи с этими поручительствами и обеспечениями.

Страхование

Обществом застрахованы в значительном, но не полном объеме основные производственные средства, не предусмотрена компенсация за убытки в случае прерывания деятельности или в случае ответственности перед третьей стороной за имущественный или экологический ущерб, нанесенный в результате аварий или других инцидентов, связанных с имуществом Общества или осуществляемой ею деятельностью.

До тех пор, пока Общество не получит надлежащего страхового покрытия, существует риск того, что утрата или уничтожение части имущества может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Общества.

Охрана окружающей среды

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

10. Информация по сегментам

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

11. Прекращаемая деятельность

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

12. Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

13. Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация ***инфляционного риска (риска изменения цен)*** связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

Процентный риск представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой / Общество не имеет кредитных обязательств.

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ неоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков сверх уже сформированных резервов под обесценение.

Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимается решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

Правовые риски

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих

штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются несущественными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

В 2025 г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

Данная ситуация привела к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Геополитическая ситуация приводит к тому, что российскому бизнесу придется работать в сложных условиях с учетом различных ограничений и политики высоких процентных ставок по заемным средствам.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества.

Репутационный риск

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

14. Условия продолжения деятельности в будущем

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

15. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Директор **В.А. Носов**

10.03.2026