

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

АО «ШТРАБАГ» за 2025 г.

1. Общие сведения о компании.

Деятельность АО «ШТРАБАГ» (далее «Общество») осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и Уставом Общества.

Местонахождение Общества – Российская Федерация, 125130, Москва, Старопетровский проезд, 1А.

Основным направлением деятельности, осуществляемым Обществом в 2025 году являлось аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом. В рамках основного вида деятельности осуществлялись операции по сдаче недвижимого имущества в аренду.

Кроме того, Общество осуществляло операции по выполнению гарантийных работ по строительным объектам.

Информация о численности персонала за отчётный период.

	на 12.2023	на 12.2024	на 12.2025
Среднесписочная численность работников	111	28	21

Уставный капитал Общества равен 14 926 000 руб. и состоит из номинальной стоимости акций, приобретенных акционерами. Размер уставного капитала отражен в строке 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» III раздела баланса «Капитал и резервы».

Обществом размещено 14 926 штук обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая. Акции полностью оплачены акционерами.

АО «ШТРАБАГ АГ» владеет 99,9933% обыкновенных акций в уставном капитале Общества, 0,0067% обыкновенных акций в уставном капитале Общества принадлежат фирме STRABAG BRVZ GmbH.

Дополнительного выпуска обыкновенных акций в 2025 г не было.

Органами управления Общества являются общее собрание акционеров и генеральный директор. Ревизионная комиссия в Обществе не образуется.

2. Существенные способы ведения бухгалтерского учета

2.1 Принципы подготовки бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с федеральными стандартами:

- Федеральным законом от 06.12.11 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- действующими положениями и нормативными актами в Российской Федерации;
- положениями Учетной политики для целей бухгалтерского учета и налогообложения, утвержденными приказами генерального директора организации.

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

Бухгалтерский учет ведется в валюте Российской Федерации в рублях и копейках. Бухгалтерская отчетность составляется в тысячах рублей.

Бухгалтерский учет ведется на договорных началах специализированной организацией ООО «Штрабаг БРВЦ». Учет ведется автоматизировано с помощью бухгалтерской программы AS400.

2.2 Информация по сегментам

В 2025 году Общество не формирует отчетную информацию по сегментам.

2.3 Информация по реорганизации

В 2025 году у Общества не было операций по реорганизации, так же Общество не планирует проведение операций по реорганизации в году, следующем после отчетного.

2.4 Государственная помощь

В течение 2025 года государственная помощь Обществу не выделялась.

2.5 Информация о совместной деятельности

Общество не осуществляет совместную деятельность.

2.6 Информация о затратах на освоение природных ресурсов

Общество не осуществляет затраты на освоение природных ресурсов.

2.7 Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Общество подвержена финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным рискам.

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности, анализирует и проводит политику управления рисками.

Общество не исключает возможности быть подверженным рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Общество осуществляет основную деятельность в регионе, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом. Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты своей деятельности.

3. Раскрытие показателей Бухгалтерской отчетности, включая информацию об Учетной политике.

3.1 Основа составления

Настоящая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами

Применимость допущения непрерывности деятельности Общества

При формировании учетной политики на отчетный год Общество исходило из допущения о том, что будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

В 2025 году у Общества не было операций по прекращению деятельности, а так же не планируется прекращение своей деятельности в будущем.

Бухгалтерская отчетность Организации подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Существенность раскрываемой информации

Для целей обособленного раскрытия в бухгалтерской отчетности к существенной относится информация о группах статей и статьях отчетности:

- десять и более процентов от величины раздела бухгалтерского баланса для группы статей и статей бухгалтерского баланса;
- пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный период, по выручке и прочим

доходам (выручка от продажи продукции (товаров), выручка от выполнения работ (оказания услуг) и т.п.).

3.2 Активы, обязательства и операции в иностранной валюте

На каждую отчетную дату следующие активы и пассивы, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются по курсу Банка России, а в случае отсутствия такого курса – по кросс-курсу соответствующей валюты.

Официальный курс Центрального Банка РФ:

Валюта	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
EURO	99,1919 руб.	106,1028 руб.	92,0938 руб.
USD	89,6883 руб.	101,6797 руб.	78,2267 руб.

Строка	Пояснение	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
		тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	EURO	EURO	EURO
12501	Касса (рубли)	76,91	-	-	-	-	-
12502	Расчетные счета в банках (рубли) в т.ч.	6 837,75	9 065,03	10 211,04	-	-	-
	текущий счет руб Сбербанк ПАО	966,54	607,26	404,20	-	-	-
	текущий счет руб Райффайзенбанк АО	5 827,68	8 382,52	9 806,84	-	-	-
	текущий счет карты руб Райффайзенбанк АО	43,53	75,24	-	-	-	-
12503	Расчетные счета в банках (EURO) в т.ч.	8 897,91	9 517,85	5 950,51	89,70	89,70	64,61
	текущий счет EURO Сбербанк ПАО	-	-	-	-	-	-
	текущий счет EURO Райффайзенбанк АО	8 897,91	9 517,85	5 950,51	89,70	89,70	64,61
12504	Специальные счета в банках (EURO) в т.ч.	264 000,00	909 000,00	1 112 000,00	-	-	-
	депозит EURO Сбербанк ПАО	264 000,00	909 000,00	1 112 000,00	-	-	-
	депозит руб Райффайзенбанк АО	-	-	-	-	-	-

3.3 Нематериальные активы

Нематериальных активов на балансе Общества нет.

3.4 Основные средства, инвестиционная недвижимость, права пользования активами.

Актив принимается организацией к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если выполняются условия п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и стоимость объекта превышает 100 000 рублей за единицу.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные Организацией в связи с осуществлением капитальных вложений, раскрываются в бухгалтерском балансе в составе основных средств при условии, что они выплачены по договорам, предметом которых является приобретение, создание или сооружение основных средств, материалов, предназначенных для использования в инвестиционной деятельности.

Объекты основных средств отражаются в отчетности по первоначальной стоимости за вычетом сумм накопленной амортизации и убытка от обесценения. Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств.

Амортизация объектов основных средств, входящих в первую-десятую амортизационные группы, начислялась линейным способом, исходя из установленного срока полезного использования. Срок полезного использования определяется при принятии объектов к учету в соответствии с учетом ожидаемого срока полезного использования, технических условий и рекомендаций организаций – изготовителей по эксплуатации объекта. Срок полезного использования объекта основных средств пересматривается в случае его существенного изменения в результате улучшения (повышения) первоначально принятых нормативных показателей функционирования объекта основных средств, в результате проведенной реконструкции, модернизации, капитального ремонта.

Переоценка основных средств Обществом не производится.

Признаков обесценения в 2025 г. не установлено.

Движение основных средств АО "ШТРАБАГ" (тыс. руб.)

Показатель (наименование)	Наличие на 31.12.2022г (ПС), в тыс. руб.	Поступило в 2023, в тыс. руб.	Выбыло в 2023, в тыс. руб.	Наличие на 31.12.2023г (ПС), в тыс. руб.	Поступило в 2024, в тыс. руб.	Выбыло в 2024, в тыс. руб.	Наличие на 31.12.2024г (ПС), в тыс. руб.	Поступило в 2025, в тыс. руб.	Выбыло в 2025, в тыс. руб.	Наличие на 31.12.2025г (ПС), в тыс. руб.
Недвижимость	572 054	-	-	572 054	-	-	572 054	-	37 439	534 615
Машины и оборудование	590 874	308	295 651	295 531	-	186 812	108 720	1 227	20 388	89 558
Транспортные средства	147 188	-	37 934	109 254	-	75 706	33 548	-	4 297	29 251
Прочие ОС	22 156	-	2 869	19 287	-	19 287	-	-	-	-
Земельные участки	3 479	-	-	3 479	-	-	3 479	-	3 462	17
Итого	1 335 752	308	336 454	999 606	0	281 805	717 801	1 227	65 586	653 441

Показатель (наименование)	Наличие на 31.12.2022г (Накопленная амортизация), в тыс. руб.	Начислено амортизации в 2023, в тыс. руб.	Списано амортизации в 2023, в тыс. руб.	Наличие на 31.12.2023г (Накопленная амортизация), в тыс. руб.	Начислено амортизации в 2024, в тыс. руб.	Списано амортизации в 2024, в тыс. руб.	Наличие на 31.12.2024г (Накопленная амортизация), в тыс. руб.	Начислено амортизации в 2025, в тыс. руб.	Списано амортизации в 2025, в тыс. руб.	Наличие на 31.12.2025г (Накопленная амортизация), в тыс. руб.
Амортизация зданий	476 226	32 907	-	509 133	32 907	-	542 041	2 031	24 700	519 372
Амортизация машин и оборудования	519 478	18 618	268 429	269 668	4 661	167 636	106 693	1 410	20 073	88 031
Амортизация транспортных средств	107 876	10 577	28 398	90 055	5 249	66 910	28 394	3 195	3 991	27 597
Амортизация прочих ОС	17 004	5 148	2 864	19 287	-	19 287	-	-	-	-
Итого	1 120 584	67 250	299 691	888 144	42 817	253 833	677 128	6 636	48 764	635 000

Остаток основных средств на 31.12.25 составляет 18 441 тыс. руб., что отражено по строкам 1150 «Основные средства» в сумме 3 279 тыс. руб.

Инвестиционная недвижимость

В составе инвестиционной недвижимости учитываются основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование (кроме финансовой аренды) и (или) получения дохода от прироста ее стоимости.

В бухгалтерском балансе инвестиционная недвижимость отражена в составе строки 1160 «Инвестиционная недвижимость» в сумме 15 162 тыс. руб. по первоначальной стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время эксплуатации, и обесценения/ переоцененной стоимости. По данной строке также отражаются суммы затрат на капитализируемый капитальный ремонт, технический осмотр, техническое обслуживание инвестиционной недвижимости.

В 2025 г Организация продала недвижимость, находящуюся в Домодедово, которая включает в себя земельный участок, котельную, незавершенный строительством объект (производственный корпус) и прочие сооружения, находящиеся на территории земельного участка.

Показатель (наименование)	Наличие на 31.12.2023г, в тыс. руб.	Поступило в 2024, в тыс. руб.	Выбыло в 2024, в тыс. руб.	Наличие на 31.12.2024г, в тыс. руб.	Поступило в 2025, в тыс. руб.	Выбыло в 2025, в тыс. руб.	Наличие на 31.12.2025г, в тыс. руб.
Вложение во внеоборотные активы	78 785	-	-	78 785	-	78 785	-
Резерв под обесценение вложений	(43 066)	(3 040)	-	(46 105)	-	(46 105)	-
Итого по строке 1150 "Основные средства" бухгалтерского баланса	35 719	(3 040)	-	32 679	-	32 679	-

Права пользования активами (ППА)

С 2022 г. применяется новый ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Не применяются новые правила учета если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды, а также если рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды

преимущественно независимо от других активов. Организация не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в отношении договоров аренды, срок которых истекает до конца года.

Информация об объекте учета аренды

Сторона договора аренды	Тип аренды	Объект учета аренды	Срок аренды, мес.	Платежи	Размер платежа, тыс. руб.	Ставка дисконт., %	Арендодатель
Арендатор	Финансовая аренда	помещения по адресу Москва, Старопетровский проезд 1 А	175	ежемесячно	1 325	10,85	ООО "ДМГ МОРИ РУС"
Арендатор	Операционная аренда	земельный участок по адресу Москва, Старопетровский проезд 1 А	16	ежеквартально	957	10,85	Департамент городского имущества г. Москвы
Арендатор	Операционная аренда	склад по адресу Москва, ул Петровка 27	24	ежемесячно	300	10,85	АО "Венский дом"

Ставка дисконтирования определена в соответствии с пунктом 15 ФСБУ 25/2018 как ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды (см. информацию по ставкам в вышеуказанной таблице). Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, а также денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды отсутствовали, поэтому право пользования активом (ППА) состоит только из дисконтированных арендных платежей.

Право пользования активом (ППА) в размере 74 945 тыс. руб. отражено по строке 1150 «Основные средства» I раздела баланса «Внеоборотные активы».

Обязательства по аренде в размере 171 346 тыс. руб. отражены по строке 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» IV раздела баланса «Долгосрочные обязательства» и в сумме 2 623 тыс. руб. по строке 1520 «Кредиторская задолженность» V раздела баланса «Краткосрочные обязательства».

4. Финансовые вложения

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество не отражает выданные займы.

Движение по займам выданным (в тыс. руб.)

Заемщик	Сальдо на	Выдано	Погашено	Сальдо на	Выдано	Погашено	Сальдо на
	31.12.2023	займов в 2024г	займов в 2024г	31.12.2024	займов в 2025г	займов в 2025г	31.12.2025
ООО "ШТРАСТРОЙ" (бывший ООО «ШТРАБАГ Реал Эстейт»)	18 020	-	18 020	-	-	-	-
ООО "ШТРАСТРОЙ"	1 350	-	1 350	-	-	-	-
Итого	19 370	-	19 370	-	-	-	-

Общество признает резерв в сумме 27 100 тыс.руб. за выданный займ ООО «Штраинвест»

Финансовые вложения	Стоимость на 31.12.22, в тыс. руб.	Увеличение финансовых вложений в 2023г, в тыс. руб.	Уменьшение финансовых вложений в 2023г, в тыс. руб.	Стоимость на 31.12.23, в тыс. руб.	Увеличение финансовых вложений в 2024г, в тыс. руб.	Уменьшение финансовых вложений в 2024г, в тыс. руб.	Стоимость на 31.12.24, в тыс. руб.	Увеличение финансовых вложений в 2025г, в тыс. руб.	Уменьшение финансовых вложений в 2025г, в тыс. руб.	Стоимость на 31.12.25, в тыс. руб.
ООО «ШТРАИНВЕСТ»	-	23 100	-	23 100	2 500	25 600	25 600	1 500	-	27 100
Резерв под финансовые вложения (долг ООО «ШТРАИНВЕСТ», не учитываемый в НУ)	-	(23 100)	-	(23 100)	(2 500)	(25 600)	(25 600)	(1 500)	-	(27 100)
Итого по строке 1170 «Финансовые вложения»	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Общество признает резерв в сумме выкупной цены за приобретенную задолженность ООО МСК перед ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

Финансовые вложения	Стоимость на 31.12.22, в тыс. руб.	Увеличение финансовых вложений в 2023г, в тыс. руб.	Уменьшение финансовых вложений в 2023г, в тыс. руб.	Стоимость на 31.12.23, в тыс. руб.	Увеличение финансовых вложений в 2024г, в тыс. руб.	Уменьшение финансовых вложений в 2024г, в тыс. руб.	Стоимость на 31.12.24, в тыс. руб.	Увеличение финансовых вложений в 2025г, в тыс. руб.	Уменьшение финансовых вложений в 2025г, в тыс. руб.	Стоимость на 31.12.25, в тыс. руб.
ООО «МСК»	30 000	-	-	30 000	-	-	30 000	-	-	30 000
Резерв под долгосрочные финансовые вложения (долг МСК, не учитываемый в НУ)	(30 000)	-	-	(30 000)	-	-	(30 000)	-	-	(30 000)
Итого по строке 1170 «Финансовые вложения»	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Запасы

Материальные запасы в 2025 году приобретались в зависимости от потребностей.

Единицей учета материально-производственных запасов являлась однородная группа.

Материально-производственные запасы принимались к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

К фактическим затратам на приобретение материально-производственных запасов относятся:

- суммы, оплаченные в соответствии с договором поставщику;
- суммы, оплаченные организациям за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением материально-производственных запасов;
- таможенные пошлины;
- невозмещаемые налоги, уплачиваемые в связи с приобретением единицы материально-производственных запасов;
- затраты по содержанию заготовительно-складского подразделения организации, затраты за услуги транспорта по доставке материально-производственных запасов до места их использования, если они не включены в цену материально-производственных запасов, установленную договором.

Не включались в фактические затраты на приобретение материально-производственных запасов общехозяйственные и иные аналогичные расходы.

Инвентаризация материальных ценностей проведена на 31 декабря 2025г. Остаток материальных ценностей на 31.12.25 составляет 21 597 тыс. руб., что отражено по строке 1210 «Запасы» II раздела баланса «Оборотные активы».

Ранее приобретенная недвижимость в Тульской области отражалась в балансе как приобретенные товары по строке 1210 «Запасы». Общество не планировало пользоваться данными активами и имело намерение их продать. Ведется поиск покупателей. Поскольку данный актив не вызывает интереса у покупателей, было принято решение об его уценке. Актив уценен и отражен по возможной цене продажи в размере 6 млн. руб. по строке 1215 «Долгосрочные активы к продаже»

Остатка товаров для перепродажи на 31.12.25 у Общества нет.

Движение долгосрочных активов к продаже АО «ШТРАБАГ» 2023-2025гг (тыс. руб.)

Субсчет	Виды товаров	Стоимость нереализованных активов в БУ на 31.12.23 (тыс. руб.)	Приобретено в 2024	Реализовано в 2024	Стоимость нереализованных активов в БУ на 31.12.24 (тыс. руб.)	Приобретено в 2025	Реализовано в 2025	Стоимость нереализованных активов в БУ на 31.12.25 (тыс. руб.)
100013	Земельный участок в Тульской области	41 000	-	-	41 000	-	-	41 000
100013	Сооружения в Тульской области	4 000	-	-	4 000	-	-	4 000
100013	Уценка стоимости товаров	(39 000)	-	-	(39 000)	-	-	(39 000)
	Итого товаров по строке 1215 «Долгосрочные активы к продаже»:	6 000	-	-	6 000	-	-	6 000

6. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность АО «ШТРАБАГ» на 31.12.25 составляет 57 011 тыс. рублей и отражена во II разделе баланса «Оборотные активы».

Строка	Дебиторы	2025	2024	2023	изменение
		Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. руб.	
12301	Расчеты с Покупателями и заказчиками	32 631	5 348	226 330	(193 699)
12302	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (Авансы выданные)	16 160	15 394	195 926	(179 765)
12303	Расчеты с бюджетом	8 124	11 728	13 337	(5 213)
-	Переплата НДС	-	4 334	11 107	(11 107)
-	Переплата транспортный налог	633	701	676	(43)
-	Переплата НДФЛ	2 416	2 245	1 555	861
-	Переплата налога на прибыль в бюджет	5 076	4 449	-	5 076
12304	Прочая дебиторская задолженность	0	-	18 020	(18 020)
-	Предоставленный беспроцентный займ ООО «ШТРАБАГ Реал Эстейт»	0	-	18 020	(18 020)
12305	Расчеты с подотчетными лицами	0	34	67	(67)
12306	Расчеты по соц. страхованию	0	0	239	(239)
-	Страховые взносы в ФСС	-	0	209	(209)
-	Страховые взносы в ФОМС	-	0	30	(30)
12307	Расчеты с персоналом	95	95	99	(4)
12308	Дебиторская задолженность по ПБУ 2/2008	-	-	0	0
1230	Дебиторская задолженность	57 011	32 598	454 018	(397 006)

7. Прочие оборотные активы.

Списание расходов будущих периодов производилось равномерно в течение срока использования, определяемого организацией самостоятельно. Остаток расходов будущих периодов на 31.12.25 составляет 16 615 тыс. руб. и отражен по строке 1260 «Прочие оборотные активы» II раздела баланса «Оборотные активы».

Расходы будущих периодов по видам	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Добровольное медицинское страхование	67	76	20
Лицензии ПО	73	-	-
Страхование КАСКО	226	-	-
Страхование ответственности	25	17	13
Страхование строительно-монтажных рисков	87	-	-
Страхование транспорта (ОСАГО)	224	100	90
Страхование от несчастных случаев	15	8	3
Прочее	-	-	-
Итого строки 12601 "Расходы будущих периодов"	722	202	126

Кроме того, по строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражены расходы по подключению к системе теплоснабжения по адресу Старопетровский проезд 1 А в сумме 16 489 тыс. руб.

8. Уставный капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2025 состоит из:

Категория акций	Номинал, руб.	Кол-во акций, шт.	Из них полностью оплаченные, шт.	Из них выкупленные обществом, его дочерними и зависимыми предприятиями шт.
1	2	3	4	5
Обыкновенные	1000	14 926	14 926	-
Итого	X		14 926	-

9. Добавочный капитал.

Добавочный капитал (без накопленной дооценки) на 31.12.2025 г – 2 100 742 тыс. руб.

На внеочередном собрании акционеров от 07.12.2023г было принято решение об одобрении договора о добровольном внесении вклада в имущество Общества в размере до 700 000 000 руб. На основании заключенного договора о вкладе основной акционер, фирма STRABAG AG (Австрия) в целях финансирования и поддержания деятельности Общества передает денежные средства в размере 500 млн руб.

Вклад в имущество отражен в разделе III «Капитал и резервы» по строке 1350 «Добавочный капитал».

10. Нераспределенная прибыль

Непокрытый убыток на 31.12.25 составляет 1 425 248 тыс. руб. Выплаты дивидендов не предполагается.

11. Чистые активы

Расчет чистых активов осуществлен в соответствии с Приказом Минфина России от 28.08.2014г. № 84н. При необходимости может быть приведен расчет ЧА или указаны особенности расчета.

По состоянию на 31.12.2025 г. чистые активы Общества составляют 692 658 тыс. руб. (на 31.12.2024 г. 546 751 тыс. руб., на 31.12.2023 г. – 493 006 тыс. руб.).

12. Обязательства.

Кредиторская задолженность

Расчеты с поставщиками и подрядчиками, покупателями и заказчиками составили:

строка	Кредиторы	2025	2024	2023	изменение
		Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. руб.	
15201	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	162 350	191 422	557 215	(394 865)
15202	Расчеты с покупателями и заказчиками (авансы полученные) *	21 685	88 074	55 063	(33 378)
15203	Расчеты с персоналом по оплате труда	1 434	1 751	5 570	(4 136)
-	Заработная плата. Рабочие	-	-	464	(464)
-	Заработная плата. Служащие	1 434	1 751	5 105	(3 671)
15204	Расчеты по налогам и сборам	2 334	2 687	2 338	(4)
-	Задолженность по НДС	178	157	2	176
-	Задолженность по земельному налогу	359	608	341	18
-	Задолженность по налогу на имущество	1 796	1 922	1 995	(198)
15205	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1 083	1 375	13 302	(12 220)
-	Страховые взносы в ФСС	41	85	489	(447)
-	Страховые взносы в ПФ	1 041	1 290	12 814	(11 772)
15206	Расчеты с разными кредиторами и дебиторами	30 000	387,89	96	29 904
15207	Кредиторская задолженность по ПБУ 2/2008	-	-	85 897	(85 897)
15208	Краткосрочные обязательства по аренде по ФСБУ 25/2018	2 623	2 920	2 623	-
1520	Кредиторская задолженность	221 509	288 228	722 104	(500 595)

В бухгалтерской отчетности за 2024г проценты по полученным займам были отражены в строке 1520 «Кредиторская задолженность». В текущей отчетности внесены исправления. Все проценты по полученным займам отражаются в строке 1510 «Заемные средства».

Долгосрочная кредиторская задолженность АО «ШТРАБАГ» на 31.12.25 составляет 1 228 тыс. рублей и отражена по строке 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» в IV разделе баланса «Долгосрочные обязательства».

Согласно п. 22 учетной политики выручка и расходы по договорам строительного подряда признаются способом "по мере готовности" в соответствии с пунктом 21 ПБУ 2/2008. Выручка по договору и расходы по договору способом "по мере готовности" признается методом определения степени завершенности работ по договору по доле понесенных на отчетную дату расходов в расчетной величине общих расходов по договору. В связи с завершением действующих строительных договоров дебиторской и кредиторской задолженности по ПБУ 2/2008 на 31.12.25 нет.

13. Оценочные обязательства:

В соответствии с учетной политикой организации, Общество отражает оценочное обязательство под предстоящие выплаты отпускных и социальных взносов по ним.

Величина оценочного обязательства определяется организацией на основе данных об остатке неиспользованных дней отпуска и среднедневного заработка сотрудника (рабочего, служащего):

	Оценочное обязательство, в тыс. руб.	Использование, в тыс. руб.	Начисление, в тыс. руб.	Оценочное обязательство, в тыс. руб.	Использование, в тыс. руб.	Начисление, в тыс. руб.	Оценочное обязательство, в тыс. руб.
	31.12.2023	2024	2024	31.12.2024	2025	2025	31.12.2025
Служащие (отпуск)	11 719	11 719	5 763	5 763	5 763	1 469	1 469
Служащие (социальные взносы)	1 992	1 992	980	980	980	250	250
Рабочие (отпуск)	605	605	-	-	-	-	-
Рабочие (социальные взносы)	103	103	-	-	-	-	-
Итого:	14 418	14 418	6 743	6 743	6 743	1 719	1 719

В 2025 году общество создает резерв на выплату премии сотрудников по итогам работы за год, выплата которой если будет осуществлена, то не позднее августа 2026, размер резерва 764 тыс. руб.

В 2025 году в связи с наличием планов о возможном сокращении персонала в последующем создан резерв на выплату выходных пособий штатному персоналу. Сумма резерва составила 28 456 тыс. руб.

Величина оценочных обязательств отражена в балансе по строке 1540 «Оценочные обязательства» V раздела баланса «Краткосрочные обязательства».

Начиная с 2014 года Общество создает резерв на расходы под обязательства по гарантийным работам. Резервы отражаются в составе краткосрочных оценочных обязательств.

Контракт	Заказчик	Гарантийный срок	Объект	Сумма резерва, тыс. руб.	Сумма резерва, тыс. руб.
				2024	2025
Работы по исправлению замечаний Заказчика по объекту Погодинская	СК ДОНСТРОЙ	Общестроительные работы: фасад (в т.ч. окраска СФБ, балюстрада, козырьки), паркинг (в т.ч. штукатурка стен, ремонт полов, ремонт гидроизоляции, устранение протечек), благоустройство, перекладка брусчатки и бордюрного камня, двери (в т.ч. мусорокамеры, входные группы), внутренняя отделка, трещины из-за просадок, кровля.	Погодинская	8 782	-
Работы по исправлению замечаний Заказчика по объекту Палиха	ООО «Царская площадь проперти»	По данным тех. специалистов по конкретному виду работ (общестроительные работы: фасад, светопрозрачные конструкции. Инженерные работы: система вентиляции, лифт, водоснабжение)	Палиха	7 351	-
Работы по устранению дефектов и	ООО «Элберт Инвестмент»	Ремонт внутренних помещений (в т.ч. ремонт квартиры после протечки, восстановление паркета, ремонт трещин в потолках, стенах),	Пироговская	30 000	30 000

недостатков на объекте Гостиница по ул. Малая Пироговская 14, стр. 2,6		ремонт инженерных систем, фасада, наружных дверей, благоустройство, расходы на натуральный камень			
Работы по устранению дефектов и недостатков на объекте Гостиница по ул. Малая Пироговская 14, стр. 2,6	ООО «Элберт Инвестмент»	Ремонт витража на лестнице в/о И-К/2-3, поврежденного при транспортировке материалов, ремонт лестничных ограждений в/о И-К/2-3, поврежденных при транспортировке материалов, замена поврежденных стеклопакетов в дерево - алюминиевых окнах, дополнительные затраты при устройстве паркета, связанные с корректировкой отметок стяжки, реставрация дверей на лестницах, лифтовых холлах, вестибюле и апартаментах 2 этажа, поврежденных при выполнении смежных работ	Пироговская	27 340	26 290
Работы по подключению к системе теплоснабжения по адресу Старопетровский проезд 1 А.			Войковская	-	27 759
Итого сумма резервов по гарантийным работам				73 473	84 049

Величина обязательств отражена в балансе по строке 1540 «Оценочные обязательства» V раздела баланса «Краткосрочные обязательства».

14. Доходы и расходы

Выручка

По Решению правления Концерна в сложившейся в 2022–2025 гг. ситуации деятельность российского дочернего общества АО «ШТРАБАГ» направлена на выполнение гарантийных обязательств по выполненным строительным контрактам, участие в новых проектах не осуществляется. Основным доходом становятся доходы от сдачи имущества в аренду.

Доходы от основных видов деятельности составили 166 057 тыс. рублей, отражены в строке 2110 Отчета о финансовых результатах АО «ШТРАБАГ» за 2025г.

Вид дохода	2025	%	2024	%	Изменение 2025 к 2024	строка ОФР
Основной генподряд	3 312	1,99	235 187	47,63	(231 875)	21101
Доход от продаж, прочих расчетов с субподрядчиками	52 045	31,34	203 977	41,31	(151 932)	21101
Доход от сдачи в аренду имущества	110 699	66,66	54 601	11,06	56 098	21101
Всего:	166 057	100,00	493 765	100,00	(327 709)	

Себестоимость оказанных услуг составила 121 482 тыс. рублей, отражены в строке 2120 Отчета о финансовых результатах АО «ШТРАБАГ» за 2025г.

Вид расхода	2025	%	2024	%	Изменение 2025 к 2024	строка ОФР
материальные затраты	3 598	2,96	16 758	11,34	(13 161)	21201
затраты на оплату труда	795	0,65	10 371	7,02	(9 576)	21201
отчисления на социальное страхование	239	0,20	2 552	1,73	(2 314)	21201
амортизация	6 636	5,46	45 857	31,04	(39 221)	21201
строительные работы	101 304	83,39	145 705	98,61	(44 401)	21201
проектные работы	0	0,00	2 157	1,46	(2 157)	21201
аренда	5 389	4,44	12 937	8,76	(7 547)	21201
страхование	562	0,46	4 192	2,84	(3 629)	21201
резерв на убыток РОС	0	0,00	(8 967)	(6,07)	8 967	21201
резервы (персонал, гарантийные работы)	(41 051)	(33,79)	(3 701)	(2,50)	(37 350)	21201
прочие затраты	44 010	36,23	(80 104)	(54,21)	124 114	21201
Всего:	121 482	100,00	147 757	100,00	(26 275)	

Управленческие расходы составили 105 347 тыс. рублей, отражены в строке 2220 Отчета о финансовых результатах АО «ШТРАБАГ» за 2025г.

Вид расхода	2025	%	2024	%	Изменение 2025 к 2024	строка ОФР
затраты на оплату труда	47 140	44,75	142 094	59,24	(94 954)	22201
отчисления на социальное страхование	17 159	16,29	40 833	17,02	(23 674)	22201
амортизация по ФСБУ 25/2018	17 107	16,24	16 548	6,90	559	22201
командировочные расходы	48	0,05	60	0,03	(12)	22201
представительские расходы	105	0,10	0	0,00	105	22201
расходы на ведение бухгалтерского учета	5 009	4,75	6 916	2,88	(1 907)	22201
расходы на юридические и консультационные услуги	2 724	2,59	16 537	6,89	(13 813)	22201
резервы персонал	2 483	2,36	(6 034)	(2,52)	8 517	22201
прочие затраты	13 573	12,88	22 925	9,56	(9 352)	22201
Всего:	105 347	100,00	239 878	100,00	(134 531)	

В 2025г Общество получило доход в виде процентов от размещения денежных средств на депозите 166 169 тыс. руб.

В 2025 г АО «ШТРАБАГ» привлекало финансирование в виде займов от других организаций.

Заемщик	Сальдо на	Получено	Погашено	Сальдо на	Получено	Погашено	Сальдо на
	31.12.2023	займов в 2024г	займов в 2024г	31.12.2024	займов в 2025г	займов в 2025г	31.12.2025
ООО "РАНИТА"	-	200 000	-	200 000	50 000	-	250 000
ООО "ШТРАБАГ БРВЦ"	-	100 000	-	100 000	-	-	100 000
ООО СМЛ КОНСТРАКШН СЕРВИСЕС	-	-	-	-	30 000	-	30 000
Итого	-	300 000	-	300 000	80 000	-	380 000

Задолженность по полученным займам на 31.12.25 составляет 350 000 тыс. руб. и 37 246 тыс. руб. задолженность по процентам, что отражено по строке 1510 «Заемные средства» IV раздела баланса «Краткосрочные обязательства».

Займ, полученный от ООО «СМЛ КОНСТРАКШН СЕРВИСЕС», является беспроцентным и отражен по строке 1520 «Кредиторская задолженность».

Проценты к уплате:

Наименование	2025	2024	2023
Проценты по обязательству по аренде	19 814	20 084	19 845
Проценты по займам	48 536	5 388	-
Итого:	68 350	25 472	19 845

Состав прочих доходов и расходов.

Прочие доходы составили 151 200 тыс. рублей и отражены по строке 2340 «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах за 2025 г.

Вид	2025		2024		Изменение
	Тыс. Руб.	%	Тыс. Руб.	%	2025 к 2024
Курсовые разницы	-	0,00	533	0,25	(533)
штрафы по договорам за просрочку условий оплаты	17 086	11,30	13 772	6,39	3 313
доходы, возникшие в результате списания кредиторской задолженности	13 124	8,68	20 925	9,71	(7 801)
суммы страховых возмещений	3 081	2,04	94,30	0,04	2 987
остаток неиспользованного резерва на выплаты работникам	7 677	5,08	3 510	1,63	4 167
доходы от реализации ОС	110 233	72,91	176 350	81,87	(66 117)
прочие	0	0,00	209	0,10	(209)
Всего	151 200	100	215 394	100	-64 194

Прочие расходы составили 71 304 тыс. рублей отражены по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах за 2025 г.

Вид расходов	2025		2024		Изменение
	Тыс. Руб.	%	Тыс. Руб.	%	2025 к 2024
курсовые разницы	959	1,35	0	0,00	959
результат от списания и отнесения в резерв дебиторской задолженности Покупателей и Заказчиков	(50 642)	(71,02)	115 836	38,18	(166 478)
результат от списания и отнесения в резерв дебиторской задолженности Поставщиков и Подрядчиков (авансы выданные)	1 607	2,25	159 307	52,51	(157 700)
штрафы по договорам, административные штрафы, выплаты по возмещению ущерба, пени	16 967	23,80	22	0,01	16 945
остаточная стоимость выбывших (реализованных) объектов	101 128	141,83	27 972	9,22	73 156
прочие расходы, не связанные с реализацией	1 285	1,80	261	0,09	1 024
Всего	71 304	100	303 398	100	(232 093)

Корректировка согласно п.28 ФСБУ4: курсовые разницы отражаются в ОФР свернуто, в связи с чем в 2024 год внесены соответствующие изменения

15. Корректировки показателей бухгалтерской отчетности в связи с изменениями учетной политики

Наименование показателя/формы отчетности	Код строки	Сумма до корректировок	Сумма корректировки	Сумма после корректировки	Характер корректировки
Бухгалтерский баланс на 31.12.2024г.					
Инвестиционная недвижимость	1160	-	16 294	16 294	переклассификация в связи с требованиями ФСБУ 4/2023
Основные средства	1150	164 769	(16 294)	148 475	переклассификация в связи с требованиями ФСБУ 4/2023
Бухгалтерский баланс на 31.12.2023г.					
Инвестиционная недвижимость	1160	-	17 409	17 409	переклассификация в связи с требованиями ФСБУ 4/2023
Основные средства	1150	255 147	(17 409)	237 737	переклассификация в связи с требованиями ФСБУ 4/2023

16. Информация о связанных сторонах. О бенефициарных владельцах.

Бенефициарные владельцы

Фирма «STRABAG AG», публичная компания, акции которой торгуются на бирже, владеет 99,9940% обыкновенных акций в уставном капитале Общества.

«STRABAG SE» владеет 100% акций «STRABAG AG». Структура капитала «STRABAG SE» в соответствии с данными, раскрытыми «STRABAG SE» по состоянию на момент составления данного документа имеет вид:

Группа компаний Haselsteiner 26,93%

МКАО "Распериа Трейдинг Лимитед" 24,11%

Райфайзен-Холдинг Нидеростеррайх-Вена Группа 15,36%

Группа компаний UNIQA 15,06%

Прочие участники 16,19%

Собственные акции, выкупленные у акционеров 2,35%

Общество осуществляло операции с аффилированными компаниями, входящими в состав концерна STRABAG SE

Операции с взаимосвязанными лицами.

Виды операций между связанными сторонами за 2025г (тыс. руб. с НДС):

Виды операций	Контрагент	Перечислено контрагенту	Приобретено у контрагента
		2025	2025
бухгалтерское сопровождение, IT	ШТРАБАГ БРВЦ ООО	11 801,17	11 801,17
проценты за кредит	ШТРАБАГ БРВЦ ООО	16 677,60	15 866,12
проценты за кредит	РАНИТА ООО	-	32 669,40
компенсация расходов за банковские гарантии	STRABAG AG	2 608,02	3 376,90

юридическое сопровождение	СМЛ КОНСТРАКШН СЕРВИСЕС ООО	13 560,00	12 000,00
ТМЦ	СМЛ КОНСТРАКШН СЕРВИСЕС ООО	40,80	40,80
Виды операций	Контрагент	Реализовано контрагенту 2025	Оплачено контрагентом 2025
аренда	ШТРАБАГ БРВЦ ООО	7 442,40	8 988,49
аренда	РАНИТА ООО	1 096,60	3 837,51
аренда	ШТРАБАГ АГ	-	14,50
аренда	СМЛ КОНСТРАКШН СЕРВИСЕС ООО	1 198,92	1 341,31

Расчеты по займам между связанными сторонами за 2022-2025гг (в тыс. руб.)

Расчеты по предоставленным займам		сальдо 31.12.2023	Займ выдан в 2024	Займ погашен в 2024	сальдо 31.12.2024	Займ выдан в 2025	Займ погашен в 2025	сальдо 31.12.2025
заемщик	ООО «ШТРАСТРОЙ»	18 020	-	18 020	-	-	-	-
заемщик	ООО «ШТРАСТРОЙ»	1 350	-	1 350	-	-	-	-
займодавец	ООО «РАНИТА»	-	200 000	-	200 000	50 000	-	250 000
займодавец	СМЛ КОНСТРАКШН СЕРВИСЕС ООО	-	-	-	-	30 000	-	30 000
займодавец	ООО «ШТРАБАГ БРВЦ»	-	100 000	-	100 000	-	-	100 000

Дебиторская задолженность взаимосвязанных компаний (тыс. руб.):

Дебитор	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
ШТРАБАГ БРВЦ ООО	1 611,64	1 611,44	65,36
СМЛ КОНСТРАКШН СЕРВИСЕС ООО	142,38782	142,39	0,00
ТПА ООО	-	-	-
ШТРАСТРОЙ ООО	113,73	-	-
ШТРАБАГ АГ	14,50	14,50	-
РАНИТА ООО	274,276	269,14	684,56
Итого:	2 156,53	2 037,48	749,92

Кредиторская задолженность взаимосвязанных компаний (тыс. руб.):

Кредитор	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
ШТРАБАГ БРВЦ ООО	3 701,60	2 720,48	2 231,46
ТПА ООО	960	-	-
СМЛ КОНСТРАКШН СЕРВИСЕС ООО	2 880,00	1 560,00	-
STRABAG AG	4 999,82	2 608,02	3 376,90
РАНИТА ООО	-	3 390,71	36 060,11
ШТРАБАГ ИНФРАСТРУКТУРА ДЕВЕЛОПМЕНТ	38,7448	-	-
Итого:	12 580,16	10 279,20	41 668,47

17. Учет отложенных налоговых активов и обязательств.

Согласно пункту 25 учетной политики Общества отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в Бухгалтерском Балансе свернуто. На конец отчетного периода сумма отложенных налоговых активов составила 236 732 тыс. рублей и отражена по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» I раздела баланса «Внеоборотные активы».

Согласно ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете с учетом всех вычитаемых временных разниц, за исключением случаев, когда существует вероятность того, что вычитаемая временная разница не будет уменьшена или полностью погашена в последующих отчетных периодах.

Баланс		Вид разницы	Сальдо отложенных налогов, тыс. руб.	Переоценка отложенных налогов в связи с изменением ставки по налогу на прибыль 25%	Сальдо отложенных налогов, тыс. руб.	Изменение отложенных налогов 2025, тыс. руб.
			31.12.2024	01.01.2025	31.12.2025	
АКТИВ	ОНА	убыток _налоговый	59 188	73 985	83 011	9 026
АКТИВ	ОНА	Резерв _сомнительная Дебиторская Задолженность Покупателей и Заказчиков (WBA) DB	62 060	77 575	62 564	(15 010)
АКТИВ	ОНА	Резерв Долгосрочные Финансовые вложения DB	6 000	7 500	7 500	0
АКТИВ	ОНА	Резерв Долгосрочные Финансовые вложения DB	9 739	12 174	4 928	(7 246)
АКТИВ	ОНА	Резерв _сомнительная Дебиторская Задолженность _Авансы Выданные (WBA)	37 933	47 416	42 982	(4 434)
АКТИВ	ОНА	Уценка товаров	7 800	9 750	9 750	0
АКТИВ	ОНО	остаточная стоимость ППА по ФСБУ Аренда	18 283	22 854	18 578	(4 277)
ПАССИВ	ОНА	Обязательство по ФСБУ Аренда	35 370	44 213	43 401	(812)
ПАССИВ	ОНА	резервы (персонал, гарантийные работы, аудит)	36 162	45 202	28 850	(16 352)
ПАССИВ	ОНА	убыток при продаже объектов Основных средств	1 707	2 134	2 632	498
АКТИВ	ОНО	ОС (амортизация, инвестиционная премия)	942	1 178	424	(754)
	ОНА	Итого ОНА	255 958	319 948	285 618	(34 329)
	ОНО	Итого ОНО	19 226	24 032	19 001	(5 031)
		свернуто	236 732	295 916	266 617	(29 298)

18. Налог на прибыль

Строка	Наименование показателя	БУ 2025	НУ 2025
		Тыс. руб.	Тыс. руб.
2110	Выручка	166 057	166 057
	в т.ч. выручка по ПБУ 2/2008		
2120	Себестоимость	(121 482)	(183 337)
	в т.ч. Амортизационные отчисления	(2 526)	
	- не учитываемые в НУ		
	- аренда ФСБУ 25/2018		(23 329)
	- резервы	41 051	
2210	Коммерческие расходы	(650)	(650)
2220	Управленческие расходы	(105 347)	(103 515)
	в т.ч. не учитываемые в НУ	(1 403)	
	- резервы	16 678	
	- расходы по ФСБУ 25/2018	(17 107)	
2320	Проценты к получению	166 169	166 169
2330	Проценты к уплате	(68 350)	(48 536)
	в т.ч. не учитываемые в НУ	(19 814)	
2340	Прочие доходы	152 227	149 253
	остаток неиспользованного резерва по персоналу	7 677	
	убыток по ОС		4 702
2350	Прочие расходы	(72 331)	(178 468)
	в т.ч. остаточная стоимость по ОС	(859)	
	списываемый убыток по ОС		
	не учитываемые в НУ	106 995	
2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	116 293	0
	сумма убытка уменьшающего налоговую базу за отчетный период		
2411	Текущий налог на прибыль	0	0
2412	Отложенный налог на прибыль	(29 298)	
2460	Прочее	(270)	
2400	Чистая прибыль (убыток)	86 724	

19. События, произошедшие после 31 декабря 2025 года

У Общества отсутствуют факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Компании и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Генеральный директор

Свидерский С.Э.