

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
АО Специализированный застройщик «ДСК-1»  
за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 год**

**1. Общая информация об организации**

Полное фирменное наименование организации: Акционерное общество Специализированный застройщик «Домостроительный комбинат-1». Сокращенное фирменное наименование организации: АО Специализированный застройщик «ДСК-1». Общество не имеет филиалов и представительств. У Общества имеется дочерняя организация ООО «Рента» ИНН 8602308365, доля в УК составляет 5 585 тысяч рублей, 100%.

Юридический адрес: 628404, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра автономный округ, г. Сургут, ул. Домостроителей, д. 17, помещ. 14. Общество создано 07.12.2002 в соответствии с требованиями Гражданского Кодекса РФ и Федерального закона от 26.12.1995г № 208-ФЗ «Об акционерных обществах». Согласно п.1 ст. 89 Гражданского кодекса РФ, учредительными документами Общества является Устав.

Компании присвоен ОГРН 1028600601006, ИНН 8602058789, относится к крупнейшим налогоплательщикам. ОКОПФ-12267: Непубличные акционерные общества. Основной вид деятельности по выписке из ЕГРЮЛ : 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий. Среднесписочная численность работников на 31.12.2025г. – 1066 чел. Общество является членом СРО «Норстрой», регистрационный номер 1760 от 30.11.2022г. Также является членом Саморегулируемой организации «Союз проектировщиков Югры» и СРО - Ассоциация СРО «Центризыскания».

У Общества имеются следующие лицензии:

Номер лицензии	Дата действия лицензии	Вид лицензируемой деятельности, на который выдана лицензия	Наименование лицензирующего органа, выдавшего или переоформившего лицензию
ЛЮ22-00112-86/00667147	С 31.07.2023	Деятельность по перевозкам пассажиров и иных лиц автобусами	Межрегиональное Территориальное Управление Федеральной службы по надзору в сфере транспорта по УРФО
№ ЛЮ20-00113-72/01380204 от 09.09.2024)	С 09.09.2024	Лицензирование деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов I - IV классов опасности	Северо-Уральское межрегиональное управление Федеральной службы по надзору в сфере природопользования

Номер лицензии	Дата действия лицензии	Вид лицензируемой деятельности, на который выдана лицензия	Наименование лицензирующего органа, выдавшего или переоформившего лицензию
ХМН 013612 ВЭ	С 05.04.2023 по 11.03.2046	Пользование участками недр для целей геологического изучения и добычи подземных вод	Федеральное агентство по недропользованию

Функция единоличного исполнительного органа возложена на генерального директора Токмаджана Богдана Валерьевича, ИНН 860237514218. Надзорным органом является Совет директоров. Высшим органом управления является единственный акционер Общества Сердюк Михаил Иванович. Бенефициарным владельцем является Сердюк Михаил Иванович, ИНН 860204563474, гражданин Российской Федерации. Уставный капитал общества составлял на 31.12.2025г. – 150 189 тыс. рублей. Регистратором Общества является «Сургутинвестнефть» ИНН 8602039063.

## 2. Основы представления отчетности

Бухгалтерская отчетность предприятия сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, базируется на нормах Федерального закона от 06 декабря 2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Приказа Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34 н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность» и иных Положениях по бухгалтерскому учету, применяемых коммерческими организациями, являющимися юридическими лицами по законодательству РФ, других нормативных актах и методических указаниях по вопросам бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность дает достоверное и полное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении.

Руководство Общества несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

## 3. Основные принципы учетной политики

Бухгалтерский учет в АО Специализированный застройщик «ДСК-1» ведется с использованием программного продукта 1С «Предприятие 8.3». Учетная политика Общества сформирована в соответствии с действующими ФСБУ, в том числе:

**ФСБУ 6/2020 «Основные средства»:** Лимит стоимости для признания ОС – 100 000 рублей. Единицей учета является инвентарный объект. Первоначальная стоимость формируется с учетом невозмещаемых налогов. НДС распределяется согласно п. 4.1 ст. 170 НК РФ.

**ФСБУ 5/2019 «Запасы»:** Применяется перспективно. Единица учета – номенклатурный номер. Готовая продукция и НЗП учитываются по фактической себестоимости.

**ФСБУ 25/2018 «Аренда»:** Применяется к договорам, исполнение которых началось с 01.01.2022.

**ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»:** Применяется с 2022 года перспективно. Доходы и расходы признаются по методу начисления. Общехозяйственные расходы распределяются пропорционально прямым затратам. Общество применяет общую систему налогообложения и использует инвестиционный вычет по налогу на прибыль.

#### 4. Расшифровка данных раздела 1 «Внеоборотные активы»

##### Основные средства

Основные средства отражены по строке 1150 бухгалтерского баланса и составили **11 956 733 т.р.** на 31.12.2025г. (за вычетом амортизации).

Информация об основных средствах представлена в таблице (тыс. руб.):

Основное средство, группа	Стоимость на 31.12.24	Амортизация на 31.12.24	Остаток на 31.12.24	Поступление	Амортизация 2025	Выбытие	Остаток на 31.12.25
Здания	406 404	(60 391)	346 013	35 404	(53 227)	-	328 190
Сооружения	8 297	(6 859)	1 438	-	(71)	-	1 367
Машины и оборудование (кроме офисного)	633 816	(158 297)	475 519	26 286	(108 145)	(2 354)	391 306
Офисное оборудование	12 771	(3 236)	9 535	-	(3 722)	-	5 813
Транспортные средства	590 862	(128 331)	462 531	-	(92 196)	(315)	372 522
Производственный инвентарь	15 896	(6 057)	9 839	138	(3 124)	-	6 854

Основное средство, группа	Стоимость на 31.12.24	Амортизация на 31.12.24	Остаток на 31.12.24	Поступление	Амортизация 2025	Выбытие	Остаток на 31.12.25
Земельные участки	22 219	-	22 219	6 519	-	-	28 738
Другие виды ОС	75 621	(15 507)	60 114	616	(9 385)	-	51 345
<b>Итого ОС</b>	<b>1 765 887</b>	<b>(378 677)</b>	<b>1 387 210</b>	<b>68 963</b>	<b>(269 870)</b>	<b>(2 669)</b>	<b>1 189 069</b>
Оборудование к установке (сч.07)	199 954	-	-	156 682	(199 954)	-	156 682
Незавершенное строительство	9 154 484	-	-	7 826 074	(1 978 447)	(14 483)	14 974 542
<b>Итого по строке 1150</b>	<b>11 038 634</b>						<b>11 956 733</b>

В составе ОС отражены права пользования активами (аренда) стоимостью 53 825 т.р. с накопленной амортизацией 14 097 т.р. (остаточная стоимость 39 728 т.р.).

#### **Финансовые вложения**

По строке 1170 отражены долгосрочные финансовые вложения в размере **2 528 675 тыс. рублей**, включая:

Вклад в УК дочерней компании ООО «Рента» – 5 585 тыс. руб.

Долгосрочные процентные займы – 2 523 089 тыс. руб. (остаток на 31.12.2025). Основные заемщики: АО «ЮНР», ИП Сердюк М.И., ИП Токмаджан Б.В. и другие.

#### **Незавершенное строительство (сч. 08)**

В составе строки 1150 отражены затраты на строительство объектов, не введенных в эксплуатацию. Общая сумма капитализированных затрат на 31.12.2025 составила **10 313 746 тыс. руб.** (включая накопленные расходы по объектам, оборудованию и прочим капитальным вложениям). Основные строящиеся объекты:

Жилые комплексы в г. Сургуте (мкр. 20А, 39).

Жилые комплексы в г. Нефтеюганске (мкр. 9А).

Жилые комплексы в г. Ханты-Мансийске (мкр. Западный).

Жилые комплексы в г. Нижневартовске (мкр. Б, К-2).

В отчетном году получены разрешения на ввод в эксплуатацию по ряду объектов, что привело к переводу затрат в состав готовой продукции (основных средств) и формированию финансового результата.

## 5. Запасы

Расшифровка запасов по видам представлена в таблице (строка 1210 баланса) (тыс. руб.):

Наименование запаса	На 31.12.2024	На 31.12.2025
Строительные материалы, МЗП	2 528 554	1 781 971
Готовая продукция	814 825	596 192
Товары (жилые и нежилые помещения для перепродажи)	197 837	236 097
Затраты незавершенного производства	234 604	206 866
<b>Итого</b>	<b>3 775 820</b>	<b>2 821 127</b>

Резерв под обесценение материально-производственных запасов не создавался.

## 6. Денежные средства и денежные эквиваленты

Остаток денежных средств и эквивалентов (строка 1250) составил:

на 31.12.2024 – 1 253 341 тыс. руб.

на 31.12.2025 – **1 069 179 тыс. руб.**

Включая:

Остатки на расчетных счетах: 367 913 тыс. руб.

Остатки аккредитивов: 697 624 тыс. руб.

Остатки кассы: 3 642 тыс. руб.

## 7. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2025 краткосрочная дебиторская задолженность составляет **12 399 603 тыс. руб.** (стр.1230). Расшифровка представлена в таблице (тыс. руб.):

Вид задолженности	На 31.12.2024	На 31.12.2025
Авансы выданные поставщикам	1 208 081	984 459
Задолженность покупателей	75 560	96 097
Расчеты по ДДУ	14 975 544	10 136 412
Проценты по предоставленным займам	357 634	325 855
Расчеты по налогам и сборам (включая ЕНС)	21 302	65 431
Прочие расчеты	241 788	791 349
<b>Итого</b>	<b>16 879 935</b>	<b>12 399 603</b>

Резерв по сомнительным долгам в 2025 году не создавался.

## 8. Заемные средства

**Долгосрочные заемные средства (строка 1410)** составили **15 228 517 тыс. руб.**, включая:

Долгосрочные кредиты ПАО Сбербанк – 15 058 462 тыс. руб.

Долгосрочные займы связанных сторон – 170 054 тыс. руб.

**Краткосрочные заемные средства (строка 1510)** составили **2 272 656 тыс. руб.** и представлены начисленными процентами по долгосрочным займам и кредитам.

## 9. Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2025 краткосрочная кредиторская задолженность (строка 1520) составляет **11 622 556 тыс. руб.** Расшифровка представлена в таблице (тыс. руб.):

Вид задолженности	На 31.12.2024	На 31.12.2025
Авансы полученные	454 941	312 680
Расчеты с поставщиками	1 292 186	981 036

Вид задолженности	На 31.12.2024	На 31.12.2025
Целевое финансирование (ДДУ)	14 881 360	10 379 200
Расчеты по налогам и сборам (включая ЕНС)	39 764	83 330
Задолженность по ФОТ	64 871	24 147
Задолженность по соцстрахованию	40 486	23 205
Прочие расчеты	126 450	61 746
<b>Итого</b>	<b>16 900 058</b>	<b>11 622 556</b>

#### 10. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

**Выручка** за отчетный период (2025 г.) составила **88 449 тысяч рублей** (за 2024 г. – 286 327 тыс. руб.) и состоит из:

Выручка от реализации готовой продукции (квартир) – 27 299 тыс. руб.

Выручка от строительно-монтажных работ (строительство школы в 20А мкр) – 61 151 тыс. руб.

Финансовый результат в виде экономии средств по окончанию строительства объектов, сданных в 2025 году, будет сформирован в 2025 году на дату подписания первого акта приема-передачи.

**Себестоимость продаж (строка 2120)** составила **225 945 тыс. руб.** (за 2024 г. – 731 940 тыс. руб.).

**Валовая прибыль (убыток)** составил **(137 496) тыс. руб.**

#### Прочие доходы и расходы:

Проценты к получению (стр. 2320) – 329 918 тыс. руб.

Проценты к уплате (стр. 2330) – (30 513) тыс. руб.

Прочие доходы (стр. 2340) – 768 052 тыс. руб. (в основном аренда, реализация материалов, возмещения).

Прочие расходы (стр. 2350) – (1 268 789) тыс. руб. (включая затраты на содержание, реализацию материалов, штрафы, расходы застройщика и др.).  
**В результате убыток до налогообложения составил (338 828) тыс. руб.**  
**Текущий налог на прибыль** (стр. 2411) – (15 133) тыс. руб.  
**Чистая прибыль (убыток)** с учетом отложенных налогов составил **(374 953) тыс. руб.**

## 11. Капитал Общества

Уставный капитал на 31.12.2025 составляет **150 189 тысяч рублей**.

Добавочный капитал – **892 тыс. руб.**

Резервный капитал – **7 508 тыс. руб.**

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) на 31.12.2025 – **(1 043 371) тыс. руб.**

Акции Общества в количестве 1 501 587 штук, стоимость одной акции – 100 рублей.

## 12. Информация о связанных сторонах

Информация раскрыта в соответствии с требованиями РСБУ. **Сердюк Михаил Иванович** (акционер, бенефициар): в 2025 году осуществлялись операции по предоставлению займов, начислению процентов, приобретению недвижимого имущества.

**Токмаджан Богдан Валерьевич** (генеральный директор): в 2025 году осуществлялись операции по выплате вознаграждения, предоставлению займов, начислению процентов, приобретению услуг и ТМЦ. **ООО «Рента»** (дочернее общество): хозяйственные операции в 2025 году не осуществлялись.

Прочие связанные стороны (АО «ЮНР», ООО «Школа», ООО «Топливное обеспечение» и др.): в 2025 году осуществлялись операции по предоставлению займов, выполнению СМР, поставке ГСМ, оказанию услуг.

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Операции в течение периода
Сердюк Михаил Иванович Третьяков Денис Владимирович Стоцкая Ксения Сергеевна Токмаджан Богдан Валерьевич Хлебников Александр Александрович	член совета директоров	отсутствуют
Генеральный директор с 15.07.2023 Токмаджан Богдан Валерьевич ИНН 860237514218	лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа	- Начислялись и выплачивались краткосрочные вознаграждения (заработная плата в соответствии с условиями трудового договора). - Приняты от ИП услуги по аренде на сумму 86 105 т.р. оплачено 8900 т.р., дебит. задолженность на конец года в качестве поставщика 18293 т.р. - Начислены % по займам выданным 2 728 т.р, проценты к уплате по займам полученным 5282 т.р.,
Акционер Общества Сердюк Михаил Иванович ИНН 860204563474	лицо, которое имеет право распоряжаться 100 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции АО Специализированный застройщик «ДСК-1»	Дивиденды не выплачивались. - Начислены % по займам выданным -2 283 т.р, проценты к уплате по займам полученным 37 т.р.
ООО «Рента» ИНН 8602308365	Дочернее Общество юридическое лицо, в котором АО	Хозяйственные операции не осуществлялись

	Специализированный застройщик «ДСК-1» имеет право распоряжаться 100 процентами общего количества голосов, составляющие уставный капитал.	
<p>1. ОГРН 1027200795742 ООО "ДОЛОТО" - 100% доли в этом же юр.лице генеральный директор</p> <p>2. ОГРН 1028600584935 ООО "ЮГРАПРОМСТРОЙ"- 100% доли в этом же юр.лице генеральный директор</p> <p>3. ОГРН 1028600585056 ООО "ЗАПСИБПРОМТОРГ" -50% доли, в этом же юр.лице генеральный директор</p> <p>4. ОГРН 1028600590292 ООО "МКМ"-50% доли в этом же юр.лице генеральный директор</p> <p>5. ОГРН 1118602009460 ООО "ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЙ КОМПЛЕКС"-58% доли, в этом же юр. лице генеральный директор</p> <p>6. ОГРН 1118617000248 ООО "СТХ"- 100% доли в этом же юр.лице директор</p> <p>7. ОГРН 1138602012713 ООО "ШКОЛА"100% доли</p> <p>8. ОГРН 1147746698835ООО "СТРОЙБЕТОН"100% доли</p> <p>9. ОГРН 1188617003343ООО "БИОШЛАМ" 100% доли в этом же юр.лице директор</p> <p>10. ОГРН 1188617010449 ООО "СЕВЕРНОЕ-1"100% доли</p> <p>11. ОГРН 1158602003614 ООО "ТОПЛИВНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ" 100% доли</p>	<p>Организация, в которой участник Общества АО СЗ «ДСК-1» <b>Сердюк Михаил Иванович</b> также является участником другого Общества, таким образом, контролируется деятельность одним и тем же лицом</p>	<p>1.Хозяйственные операции не осуществлялись.</p> <p>2.Начислены % по займам полученным 1920 тр,</p> <p>3.Начислены проценты по займам полученным 1 466 т.р.</p> <p>4.Начислены % по займам полученным 3440 т.р.</p> <p>4. Приняты на учет обязательства по займу от компаний в результате реорганизации в форме присоединения в размере 14080 т.р., начислены % по займам 7680 тр, задолженность на конец года 71068 т.р.</p> <p>5. Хозяйственные операции не осуществлялись.</p> <p>6.Начислены % по займу 1504 тр., кредиторская задолженность на конец года 25907 т.р.</p> <p>9.Начислены проценты по выданному займу в размере 1123 т.р.</p> <p>10.Приняты ТРУ на сумму 23 748 т.р., кредиторская задолженность на конец года составляет 13 825.т.р Дебиторская задолженность по цессиям 12 441 т.р., дебиторская задолженность по ТРУ 4677 т.р.</p>
<p>1.ОГРН 1118617000248 ООО "СТХ"</p> <p>2. ОГРН 1138602012713 ООО "ШКОЛА"</p>	<p>Организация, в которой генеральный директор Общества АО Специализированный застройщик «ДСК-</p>	<p>1. Начислены % по займу 1448 тр., задолженность на конец года 28 353 т.р. Оказаны ТРУ на сумму 2 383 т.р., приняты ТРУ на сумму 3591 т.р.</p> <p>2. Выполнены СМР по концессиональному соглашению в качестве генподрядчика на</p>

3. ОГРН 1158602003614 ООО "ТОПЛИВНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ"	1» Токмаджан Б.В. также является руководителем другого Общества, таким образом, контролируется деятельность одним и тем же лицом	сумму 73 381 т.р., получен аванс в размере 374 108 т.р., кред. задолженность на конец года 374 318 т.р.  3. Приняты ТРУ на сумму 164 036 тр, оплачено по цессии 76 207 т.р., задолженность в пользу ООО «Топливное обеспечение» на конец года 135 554 т.р.
---------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Дочернее Общество ООО "РЕНТА" ИНН 8602308365, адрес: 628422, ХМАО - Югра, г.о. Сургут, г Сургут, ул Домостроителей, д. 17, помещ. 3, основным видом деятельности является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом, зарегистрировано 14.11.2022г., хозяйственные операции не осуществлялись.

Взаимоотношения и операции со связанными сторонами были надлежащим образом отражены в учете и раскрыты в соответствии с требованиями РСБУ. Мы раскрыли всю информацию о связанных сторонах Общества, а также обо всех известных нам взаимоотношениях и операциях со связанными сторонами. Мы подтверждаем о своей ответственности за разработку, внедрение и поддержание системы внутреннего контроля для предотвращения и обнаружения недобросовестных действий.

### 13. Информация о заработной плате и вознаграждениях

Общий фонд оплаты труда в 2025 году составил **1 686 752 тысяч рублей**. В том числе:

Заработная плата административно-управленческого персонала – 482 468 тысяч рублей.

Страховые взносы с ФОТ АУП – 124 424 тысяч рублей. Общий фонд оплаты труда в 2024 году составил 1 223 860 тысяч рублей, в том числе заработная плата административно-управленческого персонала составила 369 656 тысяч рублей, взносы с фонда оплаты труда АУПа – 107896 тысяч рублей

### 14. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 8/2010

Информация о гарантийных обязательствах и залогах: Общество является поручителем по кредитным обязательствам перед ПАО Сбербанк:

по обязательствам АО СЗ «ДСК-1» (поручитель Сердюк М.И.);

по обязательствам ООО «Школа»;

по обязательствам ООО «Топливное обеспечение». Общество предоставило в залог ПАО Сбербанк:

объекты незавершенного строительства;

права на денежные средства на залоговых счетах;

недвижимое имущество (жилые и нежилые помещения, земельные участки). Залоговые обязательства отражены на забалансовом счете 009.

### 15. Прекращаемая деятельность, реорганизация

В течение 2025 года Общество не осуществляло реорганизацию в форме присоединения. Изменения стратегии бизнеса не планируются.

#### **16. События после отчетной даты**

С 31 декабря 2025 года по дату подписания отчетности были заключены следующие договоры:

1. Договоры залога и ипотеки с ПАО Сбербанк в отношении объектов строительства и недвижимости.
2. Договоры поручительства.  
Общество участвует в арбитражных разбирательствах в качестве ответчика.  
Существенных событий, требующих корректировки отчетности, не произошло.

#### **17. Непрерывность деятельности**

Организация планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем. Стоимость чистых активов на 31.12.2025 составила **1 201 960 тыс. руб.** (положительна и выше размера уставного капитала). В 2026 году запланировано завершение строительства ряда объектов МКД.

#### **18. Прочие сведения**

Сальдо ЕНС на 31.12.2025 составляет 73 336 тыс. рублей (кредиторская задолженность). Аудитором Общества на 2025 год утверждена компания ООО «ТАЦ» ИНН 7203504454. Мнение аудитора будет получено после завершения проверки.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Токмаджан Б.В.  
27.03.2026

МП