

ПОЯСНЕНИЯ
К ГОДОВОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ и
ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРЕЛА"
за 2025 год

Бухгалтерская отчетность АО СЗ «СТРЕЛА» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

1. Общие сведения об организации

Полное фирменное наименование: Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРЕЛА» (далее «Общество»).

Адрес местонахождения: 236038, КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, м.о. Гурьевский, п. Невское, ул. Совхозная, зд. 15, кабинет 1.

Дата государственной регистрации 08.02.2022 года.

Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 1223900001269, идентификационный номер налогоплательщика 3917056169, код причины постановки на учет 391701001.

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей.

Среднесписочная численность работающих за отчетный период - 2 чел.

Общество является малым предприятием согласно Закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

Держатель реестра акционеров – Акционерное общество "НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ Р.О.С.Т."

Генеральный директор: Малаев Абдул Абубакарович.

В отчетном периоде изменения в учредительные документы не вносились.

Основной деятельностью Общества в 2025 году является оказание услуг застройщика.

2. Аспекты учетной политики Общества

2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет в организации ведет Главный бухгалтер.

Ввод и обработка информации осуществляется автоматизировано с применением бухгалтерской программы 1С «Строительство».

Общество в соответствии с учетной политикой с 1 января 2021 года применяет положения ФСБУ 5/2019 «Запасы» перспективно. При списании оценка запасов производится по средней стоимости. Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости.

Активы подлежат признанию в качестве объектов основных средств при одновременном выполнении условий, предусмотренных п. 4 ФСБУ 6/2020.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость ниже лимита. Общество установило следующие лимиты для основных средств (п. 5 ФСБУ 6/2020) - 120 000 руб.

Начисление амортизации по всем группам основных средств производится ежемесячно линейным способом.

Общество проверяет основные средства на обесценение ежегодно, на конец отчетного года (п. 38 ФСБУ 6/2020).

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании планов финансово-хозяйственной деятельности Общества.

Переоценка основных средств не производится.

Учет затрат связанных с выполнением функций застройщика ведется отдельно по каждому объекту строительства. В бухгалтерском учете Общество формирует себестоимость строительства на счете 20 субсчет 01.

Выручка от реализации объектов недвижимости по договорам участия в долевом строительстве признается Обществом по дате передачи объекта (по дате подписания акта приема-передачи объекта дольщиком) не зависимо от даты регистрации право собственности покупателя на приобретаемый объект. Суммы поступивших от дольщиков средств отражаются по дебету счетов

учета денежных средств в корреспонденции со субсчетом 76-06 "Расчеты с прочими покупателями и заказчиками".

Инвентаризация активов и обязательств производится один раз в год обязательно в срок с 01 октября по 31 декабря. Инвентаризация основных средств проводится один раз в три года.

Общество не применяет ПБУ 18/02 по расчету налога на прибыль.

Общество создает резерв на оплату отпусков на следующий год на 96 счете «Резервы предстоящих расходов» бухгалтерского учета.

В качестве критерия признания ошибки существенной и раскрытия информации о ней в бухгалтерской отчетности будет установлена сумма – 10 % от выручки от реализации за отчетный период.

2.2. Учетная политика для целей налогового учета

Налоговый учет в организации ведется автоматизировано на основании данных бухгалтерского учета в специальных налоговых регистрах программы 1С.

Общество в 2025 года применяло упрощенную систему налогообложения (доходы).

3. Основные технико-экономические показатели деятельности Общества

В 2024 году, были получены разрешение №39-17-066-2024, на строительство Многоквартирного дома, 1, 2 этапы строительства по адресу Калининградская область, г.Светлогорск, ул.Нахимова, срок действия разрешения до 20.03.2031 года. В 2025 году Общество заключило 13 (тринадцать) договоров долевого участия в жилом доме по адресу Калининградская область, г.Светлогорск, ул.Нахимова. Строительство жилого дома велось с привлечением кредитных средств, а также заемных средств инвесторов. Основным инвестором строительства является Кокорев Игорь Анатольевич, АО «Строймеханизация-один». Объем привлеченных средств инвесторов на отчетную дату составил 199 591 тыс. руб. и отражен в составе прочих долгосрочных обязательств. В связи с тем, что деятельность Общества связана с оказанием услуг застройщика, им в учете формируется информация, на строительство в разрезе объектов, а также по статьям и элементам затрат.

В текущем периоде Общество не осуществляло внешнеэкономическую деятельность.

Обществом на отчетную дату создан резерв на оплату отпусков в размере 84 тыс. руб.

В текущем периоде общество не формировало резервы по сомнительным долгам и другие резервы в связи с отсутствием необходимости в этом.

Управленческие расходы застройщика составили за год 25 062 тыс. руб.

По результатам деятельности 2025 года был получен убыток 24 933 тыс. рублей.

Другие виды деятельности в текущем периоде Общество не осуществляло.

4. Характеристика отдельных статей баланса

4.1. Запасы. Общая стоимость 554 770 тыс. руб.

Структура запасов:

- затраты застройщика на строительство многоэтажных жилых домов – 507 236 тыс. руб.;
- материалы для строительства многоэтажного жилого дома – 47 534 тыс. руб.

4.2. Дебиторская задолженность на отчетную дату – 339 839 тыс. руб, в том числе:

Дебиторская задолженность	Единица измерения тыс. рублей
Поставщики	35 847
По налогам и сборам	613
По договорам долевого участия	303 379

4.3. Денежные средства и денежные эквиваленты – 1 471 тыс. рублей включает:

- денежные средства на расчетных счетах Общества – 1 471 тыс. рублей.

4.4. Долгосрочные заемные средства – 560 555 тыс. рублей, в том числе:

- долгосрочные займы:

- АО «Строймеханизация-один» - 99 000 тыс. рублей;

- ООО «Клинкербуд» - 59 000 тыс. рублей;

- ООО 20-й меридиан – 15 000 тыс. рублей;
- ООО «СтройКерамика» - 10 000 тыс.рублей;
- Кокорев И.А. – 16 591 тыс.рублей;
- ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» – 360 964 тыс. рублей.

Все предоставленные кредиты и займы связаны со строительством жилого дома по ул. Нахимова.

4.5. Краткосрочная кредиторская задолженность на отчетную дату – 80 989 тыс. рублей является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями:

Кредиторская задолженность	Единица измерения тыс. рублей
Поставщики	80 760
По налогам и сборам	187
Расчеты с персоналом по оплате труда	0

Задолженность перед персоналом по оплате труда отсутствует. Начисление заработной платы производится, согласно штатному расписанию и действующим Положением об оплате труда.

В отчетном периоде выездных налоговых проверок не было. Платежи в бюджет осуществлялись в порядке, установленным налоговым законодательством Российской Федерации.

Расшифровка по видам уплаченных налогов:

- НДФЛ - 871 тыс. руб.;
- прочие налоги и сборы – 2 049 тыс. руб.

Просроченной дебиторской и кредиторской задолженности Общество не имеет.

Информация о дебиторской и кредиторской задолженности представлена в таблицах.

5. Результаты инвентаризации

В организации по состоянию на 31 декабря 2025 года была проведена инвентаризация имущества и финансовых обязательств. Результаты инвентаризации отражены в Протоколе комиссии. В результате инвентаризации существенных недостачи и излишков не установлено.

6. Событие после отчетной даты

Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год и распределения чистой прибыли не принимались в период с отчетной даты и на момент подписания годовой отчетности за 2025 год. Других событий после отчетной даты нет.

7. Информация о связанных сторонах

Бенефициарным владельцами Общества является Граждане Российской Федерации: Макаров Павел Валерьевич, Кокорев Игорь Анатольевич

Связанными сторонами являются:

- генеральный директор Малаев Абдул Абубакарович. За 2025 год генеральному директору была начислена и выплачена заработная плата в размере 282 тыс. руб.

Расчеты со связанными сторонами осуществляются в рублях.

Обществом в отчетном году участнику дивиденды не начислялись и не выплачивались.

Других существенных операций со связанными лицами в отчетном периоде не осуществлялось.

Вознаграждения по окончании трудовой деятельности основному управленческому персоналу не выплачивались. Вознаграждения в виде опционов, акций, и выплаты на их основе не осуществлялись.

Резервы по сомнительным долгам со связанными сторонами не создавались. Списание дебиторской задолженности связанных сторон, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам не производилось.

8. Информация по сегментам

Общество не составляет сводную бухгалтерскую отчетность, информация по сегментам за отчетный период у Общества отсутствует.

9. Сведения о государственной помощи

Обществом в отчетном периоде не получало государственной помощи.

10. Сведения об участии в совместной деятельности

Обществом в отчетном периоде не осуществлялось участие в совместной деятельности.

11. Изменения оценочных значений

Величина резерва на отпуск обоснована и рассчитана в соответствии с принятой учетной политикой.

Общество в целях изменения оценочных резервов не располагает новой информацией, которая отлична от той которая использовалась при оценке существующего положения дел в Обществе, а также ожидаемых будущих выгод и обязательств

12. Сведения об экологической деятельности

Общество не оказывает на состояние окружающей среды ни положительного, ни отрицательное существенного воздействия.

13. Информация о внешнеэкономической деятельности

Общество не ведет внешнеэкономической деятельность.

14. Информация о существенных ошибках

В отчетном периоде Общество не допускало существенных ошибок в учете и отчетности.

15. Пояснение к отчету о движении денежных средств

Характеристика структуры денежных средств:

- денежные средства на расчетных счетах на отчетную дату – 1 471 тыс. рублей

Все потоки денежных средств связаны с деятельностью Общества по предоставлению услуг Застройщика.

Все поступления направлены на строительство тех объектов, на которые эти деньги предназначались.

Характеристика структуры денежных средств:

- денежные средства на расчетных счетах в банках;

- имеющиеся по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства отсутствуют;

- существенных сумм денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;

- средств в аккредитивах, открытых в пользу организации – нет;

- движения денежных средств, связанных с выбытием внеоборотных активов не производилось;

- сумма денежных потоков, связанных с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов производства, составила 325215 тыс. руб.

16. Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества

Общество не имеет намерений прекращать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом) и не имеет

потребности в ликвидации либо обращении за защитой от кредиторов в соответствии с законами и нормативными актами.

Общество не планирует сокращать свою деятельность.

Общество не ожидает возникновения событий, которые могут повлиять на осуществление непрерывной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Текущие убытки связаны с особенностью деятельности Общества как заказчика-застройщика многоквартирных жилых домов. В связи с этим доходы начисляются по окончании строительства дома и оформления акта приемки законченного строительством объекта.

Обществом принимаются во внимание: 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; ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Обществом принимаются меры по контролю за влиянием указанных обстоятельств на деятельность Общества.

Заключение

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности общества, подготовленной в соответствии с действующими законодательно-нормативными актами по бухгалтерскому учету и отчетности в РФ и учетной политикой.

В бухгалтерской отчетности за 2025 год представлено полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

В отчетном периоде Общество не допускало существенных ошибок в учете и отчетности.

Существенных отступлений от действующих правил бухгалтерского учета и отчетности нет.

В связи с тем, что Общество подлежит обязательному аудиту за 2025 год были существенно изменены принятые содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о прибылях и убытках и пояснений к ним по сравнению с бухгалтерской отчетностью за 2024 год, составленной по упрощенной форме.

Корректировка данных за период, предшествующий отчетному, не производилась.

Генеральный директор



Малаев Абдул Абубакарович