

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к годовой бухгалтерской отчетности
Акционерного общества «ФИНТРАСТОЙЛ»
за 2025 год

1. Общие сведения об организации

Полное наименование: Акционерное общество «ФИНТРАСТОЙЛ»

Сокращенное наименование: АО «ФИНТРАСТОЙЛ»

ИНН: 7722291753

Место нахождения: 142805, Московская область, г.о. Ступино, г. Ступино, пер. Приокский, д. 7, корп. 2, помещ. 6-ХI

Организационно-правовая форма: Акционерное общество

Форма собственности: Частная

Основной вид деятельности – строительство жилых и нежилых зданий (застройщик). Организация осуществляет строительство жилого комплекса «Ступино Сити» (дома 4, 6, 7, стилобатная часть). Отчетность составлена за 2025 год, все показатели приведены в тысячах рублей.

2. Учетная политика для целей бухгалтерского учета

Учетная политика АО «ФИНТРАСТОЙЛ» сформирована в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и иными действующими нормативными документами. Основные элементы учетной политики, существенно влияющие на показатели отчетности:

- **Учет основных средств и капитальных вложений**
Объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости. Амортизация начисляется линейным способом. Затраты на строительство объектов (жилых домов, инфраструктуры) учитываются как капитальные вложения в основные средства на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» до момента ввода объекта в эксплуатацию. Ввод в эксплуатацию оформляется актами приемки и отражается переводом объектов в состав основных средств (счет 01) или в состав готовой продукции (если объекты предназначены для продажи).
- **Учет готовой продукции (недвижимости)**
Объекты недвижимости (квартиры, машино-места), построенные для продажи, после завершения строительства и получения разрешения на ввод учитываются в составе запасов (счет 43 «Готовая продукция») по фактической себестоимости строительства. Выручка от реализации таких объектов признается в момент передачи прав на объект покупателю.

- **Налогообложение**

Организация применяет общую систему налогообложения. Налог на прибыль исчисляется в соответствии с главой 25 НК РФ, НДС – в соответствии с главой 21 НК РФ.

3. Основные показатели деятельности

3.1. Бухгалтерский баланс

Валюта баланса на 31 декабря 2025 года составила **864 002 тыс. руб.** (на начало года – 1 600 065 тыс. руб.). Снижение валюты баланса обусловлено вводом объектов строительства в эксплуатацию и списанием затрат по завершенным объектам, а также сокращением дебиторской и кредиторской задолженности.

Внеоборотные активы (раздел I)

На конец отчетного периода составляют 20 833 тыс. руб. (на начало года – 705 534 тыс. руб.). Резкое снижение связано с переводом капитальных вложений (незавершенное строительство) в состав готовой продукции. Детализация движения капитальных вложений приведена в таблице 4.5 пояснений к балансу (основные объекты строительства):

Наименование объекта	Затраты на начало 2025 г.	Поступило	Списано / принято к учету	Затраты на конец 2025 г.
Разработка проекта	20 833	—	—	20 833
ЖК «Ступино Сити» Дом 7	96	—	(96)	—
ЖК «Ступино Сити» Дом 6	273 312	721 069	(994 381)	—
ЖК «Ступино Сити» Дом 4	298 406	768 104	(1 066 510)	—
ЖК «Ступино Сити» Стилобат	112 887	35 748	(148 635)	—
Итого	705 534	1 524 921	(2 209 622)	20 833

В 2025 году завершены работы по строительству и введены в эксплуатацию дома 4, 6, а также стилобатная часть. Затраты по данным объектам списаны с учета капитальных вложений и отражены в составе готовой продукции. По состоянию на конец года в составе незавершенного строительства числятся только затраты на разработку проекта.

Оборотные активы (раздел II)

Составляют 843 169 тыс. руб., в том числе:

- **Запасы (стр. 1210)** – 98 114 тыс. руб. (готовая продукция – 98 114 тыс. руб.). Это остатки непроданных квартир, машино-мест и иных помещений в построенных домах. В течение года произошло увеличение запасов за счет ввода объектов и списания их с незавершенного строительства.
- **НДС по приобретенным ценностям (стр. 1220)** – 6 487 тыс. руб. (снижение по сравнению с 124 546 тыс. руб. на начало года в связи с принятием НДС к вычету по завершенным объектам).
- **Дебиторская задолженность (стр. 1230)** – 607 978 тыс. руб. Основную часть составляет задолженность покупателей и заказчиков (23 341 тыс. руб.) и задолженность по расчетам с разными дебиторами (529 675 тыс. руб.), что в основном связано с расчетами с дольщиками и подрядчиками в рамках строительства.
- **Капитал (раздел III)**
Уставный капитал – 10 тыс. руб. (неизменен). Нераспределенная прибыль на конец года – 23 057 тыс. руб. (на начало года – 3 706 тыс. руб.). Рост нераспределенной прибыли обусловлен полученной чистой прибылью за 2025 год.

Долгосрочные обязательства (раздел IV)

Составляют 4 279 тыс. руб. – это долгосрочные займы, полученные организацией.

Краткосрочные обязательства (раздел V)

Сумма краткосрочных обязательств – 836 805 тыс. руб., в том числе:

- **Кредиторская задолженность (стр. 1520)** – 836 722 тыс. руб. Основная доля – задолженность перед поставщиками и подрядчиками (752 781 тыс. руб.) и перед покупателями (66 478 тыс. руб., что отражает авансы и предоплаты по договорам долевого участия).
- **Заемные средства (стр. 1510)** – 83 тыс. руб. (проценты по займам и кредитам).

3.2. Отчет о финансовых результатах

За 2025 год получены следующие результаты (в тыс. руб.):

Показатель	2025 год	2024 год
Выручка (стр. 2110)	699 899	406 975
Себестоимость продаж (стр. 2120)	(329 545)	(3 634)
Валовая прибыль (стр. 2100)	370 354	403 341
Прибыль от продаж (стр. 2200)	370 354	403 341
Прочие доходы (стр. 2340)	15	261
Прочие расходы (стр. 2350)	(354 357)	(398 613)
Прибыль до налогообложения (стр. 2300)	16 012	4 989
Текущий налог на прибыль (стр. 2410)	(1 185)	(465)
Чистая прибыль (стр. 2400)	14 827	4 524

Резкий рост себестоимости продаж в 2025 году (329 545 тыс. руб. против 3 634 тыс. руб. в 2024 году) связан с отнесением на себестоимость затрат по завершенным объектам строительства, реализованным в отчетном году. В 2024 году основная часть затрат учитывалась в составе незавершенного строительства и не списывалась на себестоимость до момента принятия первого акта приемки.

3.3. Отчет о движении денежных средств

Денежные потоки от текущих операций за 2025 год:

- Поступления – 699 914 тыс. руб. (основная сумма – от продажи продукции, товаров, работ, услуг).
- Платежи – 576 382 тыс. руб., в том числе: оплата поставщикам и подрядчикам – 439 124 тыс. руб., прочие платежи (налоги, расчеты с бюджетом, иные расходы) – 132 197 тыс. руб.
- Сальдо денежных потоков от текущих операций – 123 532 тыс. руб. (в 2024 году – 6 989 тыс. руб.).

Остаток денежных средств на конец года составил 123 532 тыс. руб. (на начало года – 0). Величина влияния изменения курса иностранной валюты не применялась.

4. Расшифровка существенных статей

4.1. Запасы (стр. 1210)

На конец 2025 года в составе готовой продукции числятся объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения, машино-места) в построенных домах (ЖК «Ступино Сити»), не реализованные по состоянию на 31.12.2025. Фактическая себестоимость готовой продукции составляет 98 114 тыс. руб. Движение запасов за год:

Показатель	Сумма, тыс. руб.
Остаток на начало года (сырье и материалы – 19, готовая продукция – 15 540)	15 559
Поступление (затраты на строительство, переведенные в готовую продукцию)	373 398
Списание (реализация)	(290 825)
Остаток на конец года (готовая продукция)	98 114

4.2. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность (краткосрочная) на конец 2025 года – 607 978 тыс. руб., в том числе:

- задолженность покупателей и заказчиков – 23 341 тыс. руб.
- расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные) – 40 557 тыс. руб.;
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 529 675 тыс. руб.

Кредиторская задолженность (краткосрочная) – 836 722 тыс. руб., из них:

- поставщики и подрядчики – 752 781 тыс. руб.;
- покупатели и заказчики – 66 478 тыс. руб.

5. Информация о строительной деятельности

В отчетном году АО «ФИНТРАСТОЙЛ» осуществляло строительство многоквартирных жилых домов в составе ЖК «Ступино Сити»:

- Дом 4 – введен в эксплуатацию, затраты списаны с учета капитальных вложений. Часть объектов реализована, часть переведена в готовую продукцию.

- Дом 6 – введен в эксплуатацию, затраты списаны
- Стилобатная часть – завершена, затраты списаны

Остаток незавершенного строительства на конец года представлен затратами на разработку проекта (20 833 тыс. руб.), которые будут отнесены на объекты последующих очередей строительства или списаны по окончании проектных работ.

6. События после отчетной даты

Существенных событий, которые могли бы повлиять на оценку активов и обязательств организации в период между отчетной датой и датой подписания отчетности, не произошло.

7. Заключение

Бухгалтерская отчетность АО «ФИНТРАСТОЙЛ» за 2025 год составлена в соответствии с установленными правилами, отражает достоверно имущественное и финансовое положение организации, а также результаты ее деятельности. Данные налогового учета соответствуют показателям бухгалтерской отчетности.

**Генеральный директор
АО «ФИНТРАСТОЙЛ»**

/И. Вытычак/