

Акционерное общество

«Строительные технологии»

115088, г. Москва, ул. Новоостاپовская, д. 5, стр.14 Тел. +7(495) 287 40 70, тел./факс +7(495) 287 40 71,
ИНН 7722268610 КПП 772201001
р/сч. 40702810600001404318 в АО " Райффайзенбанк" к/сч. № 30101810200000000700, БИК 044525700
ОГРН 1027722004364, ОКПО 58741617, ОКВЭД 68.20.2, ОКТМО 45396000

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД

Акционерное общество «Строительные технологии» (АО «СТ») зарегистрировано в Московской регистрационной палате по адресу: 115088, г. Москва, ул. Новоостاپовская, д. 5, стр. 14. Свидетельство серия 77 № 000904420 от **09.09.2002** года.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) **102 77 22 004364**

На налоговый учет поставлено 16 сентября 2002 года.

Свидетельство серии 77 № 0008892242.

Полное наименование на русском языке – Акционерное общество «Строительные технологии»; сокращенное наименование на русском языке: **АО «СТ»**. Запись о государственной регистрации устава Общества в редакции № 5, содержащего новое наименование, внесена в единый государственный реестр юридических лиц 08.10.2020 за ГРН 2207710550551.

В составе Общества нет обособленных подразделений.

Дочерних и зависимых обществ нет.

Уставный капитал составляет 79 375 000 руб.

Основным видом деятельности АО «СТ» является сдача в аренду собственного недвижимого имущества.

Полномочия единоличного исполнительного органа Общества по Договору № СТ-1-140602 от 02 июня 2014г. переданы Управляющей организации - Акционерному обществу «Управляющая компания СТД» (ОГРН 1037723004736, ИНН 7723326840) в лице Генерального директора Будникова Тагира Тагировича, действующего на основании Устава. В Единый государственный реестр юридических лиц 24 июля 2014г. была внесена запись за государственным регистрационным номером 6147747783530.

Вознаграждение Управляющей организации в 2025г. составило **2 400 000руб.** (Без учета НДС)

Контролирующие функции осуществляет ревизор Кибардина В.Н.

Учетная политика сформирована и ведется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в части Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утв. приказом Минфина России от 16 октября 2008 года № 106н., Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утв. приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н.

На основании договора № М-04-026195 от 10 июня 2004г. с Московским земельным комитетом АО «СТ» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001019:155, площадью 2 400 кв.м, находящегося по адресу г. Москва, ул. Новоостاپовская, д.5, стр.14.

Арендованный земельный участок учтен на забалансовом счете по кадастровой стоимости. В 2025г. арендная плата за землю рассчитывалась по ставке 1,5% от кадастровой стоимости участка 145 940 016 руб.

Состав аффилированных лиц на 31.12.2025г. поименован в **Приложении 1 к ПОЯСНЕНИЯМ**.

В течение 2025г. Общество совершало следующие операции с взаимозависимыми лицами.

Наименование взаимозависимого лица	Реквизиты договора	Предмет договора	Сумма сделки за 2022г., руб. (вкл. НДС)	Сумма сделки за 2021г., руб. (вкл. НДС)
Поставщики				
ООО «СТД»	Дог. № СТД-1-180901 от 01.09.2018	Аренда 3 раб.мест по адресу: г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 13, стр. 2, 7 этаж, комн. 40	848 400	878 400
АО «ЕПК Москва»	Соглашение №11-15/206/19/15 от 30.12.15г.	Компенсация затрат на коммунальные услуги от электро- и водооснабжающих организаций	3 768 749	3 740 553
АО «УК СТД»	Дог. № СТ-1-140602 от 02.06.2014г.	Выполнение полномочий единоличного исполнительного органа Общества	2 736 000	2 736 000
Покупатели				
ООО «СТД»	Дог. № СТ-1-140618 от 18.06.2014	Сдача в аренду нежилых помещений площадью 2 035,7 кв. м. (дополнительное соглашение №2 от 12.08.2014г.)	12 651 803	14 921 272
ООО «СТД»	Дог. № СТ-1-140901 от 01.09.2014	Сдача в аренду нежилых помещений площадью 5 359,3 кв. м.	35 024 074	40 058 828
Субабонент				
АО «ЕПК Москва»	Договор № 0504001 от 01.12.2011	Возмещение затрат за теплоэнергию (НДС не облагается)	873 505	820 696

Общество устанавливает следующий порядок перехода на ФСБУ 25/2018:

1. Общество отражает право пользования активом (ППА) и обязательства по аренде в меж отчетный период, то есть на 31.12.2021 г. Рассчитанные показатели не влияют на показатели бухгалтерского учета по итогам 2021 г. и формируют вступительное сальдо на 1 января 2022 года.

2. По каждому, действующему на конец 2021 года, договору аренды единовременно признается право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде. При этом право пользования активом (ППА) принимается равным его справедливой стоимости, а обязательство по аренде – приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, определенной в соответствии с настоящей учетной политикой на основании п. 15 ФСБУ 25/2018.

3. Арендатор использует презумпцию о равенстве балансовых стоимостей обязательства по аренде (дисконтированного обязательства) и справедливой стоимости права пользования активом (п. 7 Рекомендаций Р-97/2018-КпР «Первое применение ФСБУ 25»).

4. Общество не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022г. (п. 51 ФСБУ 25/2018).

Право пользования активом на 31.12.2025г. - 22 584 304 рубля.

Информация о дебиторской и кредиторской задолженности по связанным сторонам отражена в разделе «Дебиторская и кредиторская задолженность».

Формально сделки Общества с взаимозависимыми лицами, осуществленные в 2025г. не превышают установленные Законом критерии.

В соответствии с п. 25.7 Устава в Обществе создан **РЕЗЕРВНЫЙ фонд** в размере не менее 5 (пяти) процентов уставного капитала Общества. Резервный фонд Общества предназначен для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств.

В соответствии со ст. 25 Закона № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» Резервный фонд общества формируется путем обязательных ежегодных отчислений до достижения им размера, установленного уставом общества. Размер ежегодных отчислений предусматривается Уставом

общества, но не может быть менее 5 процентов от чистой прибыли до достижения размера, установленного Уставом общества.

Уставный капитал АО "СТ" составляет 79 375 000 руб.,

На 31.12.25г. величина резервного капитала составила **3 968 750** руб. (5% от величины Уставного капитала).

Активы и обязательства Общества оценены в отчетности по фактическим затратам на их приобретение.

Учетной политикой на 2025 год признание доходов и расходов для исчисления прибыли определялось по методу начисления. В целях исчисления налога на добавленную стоимость в соответствии со ст. 167 НК РФ моментом определения налоговой базы является наиболее ранняя из следующих дат:

1) день отгрузки (передачи) товаров (работ, услуг), имущественных прав;

2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости.

Просроченной задолженности перед бюджетом нет.

Среднесписочная численность работников на конец 2022г. – 2 чел., на конец 2021г. – 2 чел.

Сумма платежей за аренду земельных участков в 2022 г. составила 2 412 897 руб. (НДС не облагается).

В 2022г. кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001019:155, арендованного по Договору № М-04-026195 от 31.03.2004г., составляла 162 042 288 руб.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером № 77:04:0001019:167, арендованного по Договору №М-04-033977 от 09.07.2020г., в 2022г. составляла 2 779 092 руб.

Раздельный учет НДС не ведется, т.к. доля совокупных расходов по деятельности, не облагаемой налогом (предоставление займов), включающих оплату труда и суммы страховых взносов сотрудников бухгалтерии, не превышают 5 % общей величины совокупных расходов по деятельности Общества, облагаемой НДС.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ АКТИВАХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ

На начало и на конец отчетного периода нематериальных активов Общество не имеет.

ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

На 31.12.2025г. балансе АО «СТ» числится следующее имущество в составе основных средств (в рублях):

Основное средство	Стоимость		Амортизация
	на начало периода	остаточная	на конец периода
Автомобиль SKODA OCTAVIA	324 576		324 576
Видеорегистратор DAHUA DH-XVR5832S-X для системы видеонаблюдения	48 000	24 649	23 351
Лифт 1 г/п 400 кг на 7 остановок	469 770		469 770
Лифт 2 г/п 400 кг на 7 остановок	469 770		469 770
Лифт 3 г/п 400 кг на 7 остановок	469 770		469 770
Лифт 4 г/п 400 кг на 7 остановок	469 770		469 770
Оборудование ЦТП	2 526 971		2 526 971
Сеть тепловая магистральная гор.и хол.водоснабж.	856 391		856 391
Система видеонаблюдения	449 594		449 594

Система водоотведения (канализация)	1 618 298	1 004 175	614 123
Система контроля доступа СТ	969 647		969 647
Система ограничения доступа	269 915		269 915
Стойка ресепшн	77 460		77 460
Узел учета расхода тепловой энергии	270 945		270 944
Итого	9 290 877	1 028 823	8 262 053

Амортизация по всем группам основных средств начисляется линейным способом.

Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

Активы стоимостью менее 100 000 руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется в соответствии с нормами Постановления Правительства РФ от 01.01.2002 N 1, с учетом планируемого срока эксплуатации. При невозможности отнесения основного средства к какой-либо амортизационной группе срок полезного использования устанавливается приказом руководителя Общества на основании Классификации основных средств ("ОК 013-94. Общероссийский классификатор основных фондов" (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 26.12.1994 N 359).

АО «СТ» по Дог. № СТД-30-120801 от 01.08.2012г. арендует у ООО "СТД" три рабочих места, находящихся по адресу: г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.13, стр.2. В забалансовом учете по счету 001 данный арендованный объект учитывается количественном выражении, т.к. в Договоре аренды балансовая стоимость не указана.

В 2025г. в составе доходных вложений в материальные ценности учтены следующие объекты основных средств:

Основное средство	Стоимость		Амортизация
	на начало периода	остаточная	на конец периода
Нежилое здание Новоостап.д.5,стр.14 пл.7689,4 кв.м	26 615 468,25	9 201 286,70	17 414 181,55
Нежил.здание Новоостаповская,д.5,стр.3 : 98,3 кв.м	200 000,00	99 168,36	100 831,64
Итого	26 815 468,25	9 300 455,06	17 515 013,19

Общество уплачивает налог на имущество, базой для исчисления которого является кадастровая стоимость принадлежащего Обществу здания, расположенного по адресу г. Москва, ул. Новоостаповская, д. 5, стр. 14. (Кад. № 77:04:0001019:1189)
В 2025г. действовала ставка налога 2 %.

ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

К финансовым вложениям организации относятся:

- ценные бумаги других организаций,
- вклады в уставные капиталы других организаций,
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права,
- процентные займы, предоставленные другим организациям,
- депозиты, размещенные на депозитных счетах, на срок более 3 (трех) месяцев.
- Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

По данным финансовым вложениям не определяется текущая рыночная стоимость, в соответствии с этим они отражены в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из

первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.
Доходы по финансовым вложениям признаются как прочие доходы.

Оценка финансовых вложений (процентных займов) на предмет обесценения

В 31.12.2025г. проверка финансового состояния заёмщиков на предмет обесценения выданных **процентных** займов не проводилась.

Согласно п. 38 ПБУ 19/02 организация образует резерв под обесценение финансовых вложений в случае, **если** проверка на обесценение подтверждает **устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений** (резерв образуется на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений).

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется **одновременным** наличием следующих условий (п. 38 ПБУ 19/02):

- на отчетную дату и предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
- на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансовых вложений в 2025г. не создается.

СОСТАВ РАСХОДОВ

Для сближения БУ и НУ производственные расходы, учитываемые на счете 20, и общехозяйственные расходы, учитываемые на счете 26, соответствуют прямым и косвенным расходам, формируя, соответственно, себестоимость и управленческие расходы.

РАСЧЕТ НАЛОГА НА ПРИБЫЛЬ с учетом ПБУ 18/02

Налоговый учет Общества ведется **в регистрах бухгалтерского учета путем корректировок.**

ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО РЕЗЕРВАМ НА ОТПУСК

В Обществе проводится инвентаризация резерва предстоящих расходов на оплату отпусков на последнее число каждого отчетного квартала.

По итогам инвентаризации на 31.12.2021г.:

Сумма РЕЗЕРВОВ на 31.12.2025, руб.		Сумма ОНА на 31.12.2025, руб.	
ОТПУСК	110 496	ОТПУСК	111 582
Взносы	26 351	Взносы	32 484

Открытых Обществу, но не использованных кредитных линий нет.

Величина денежных средств, которые могут быть получены Обществом на условиях овердрафта, нет.

Поручительства третьих лиц, не использованных по состоянию на 31.12.2025г. для получения кредита, нет.

Займов (кредитов), недополученных по состоянию на 31.12.2025г. по заключенным договорам займа (кредитным договорам) нет.

Денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на 31.12.2025г. недоступны для использования, нет.

Аккредитивов, открытых в пользу Общества на 31.12.2025г. нет.

ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» не применяется

Прекращаемые операции отсутствуют.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности не было.

Общество осуществляет свою деятельность без привлечения бюджетных средств.

Финансовое положение АО «СТ» устойчивое.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется в программе «1С: Предприятие 8.2». Конфигурация «Аренда и управление недвижимостью для «1С: Управление производственным предприятием 8» (УПП), редакция 1.3 (1.3.31.1/3.2.8.19).

Расчёт заработной платы выполняется в компьютерной программе «1С: Предприятие 7.7 (сетевая версия для SQL)» конфигурация «Зарплата + Кадры». В дальнейшем информация о начисленной заработной плате и соответствующих отчислениях выгружается в Типовую конфигурацию посредством стандартного программного обеспечения фирмы «1С».

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, кроме случаев, когда организация допустила при формировании бухгалтерской отчетности отступления от этих правил в соответствии с пунктом 6 настоящего Положения.

Информация о рисках

При оценке рисков хозяйственной деятельности АО «СТ» руководствовалось Информацией департамента регулирования государственного финансового контроля, аудиторской деятельности, бухгалтерского учета и отчетности Минфина РФ ПЗ 9/2012 «О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности».

Основными рисками в 2022 году признаны для АО «СТ» правовые, страновые, коммерческие, репутационные.

Тип риска	Описание риска	Меры по уменьшению
Правовой	Изменения налогового законодательства	Постоянный мониторинг изменений, своевременная адаптация к текущим требованиям законодательства
Страновой	Изменение политической и экономической ситуации	Мониторинг изменений политической и экономической ситуации, адаптация стратегии компании к изменениям
Коммерческие	Копирование моделей конкурентами	Ценовой и продуктовый мониторинг конкурентов
Репутационные	Соблюдение сроков оказания услуг	Составление гибких графиков съемок, монтажа и выпуска фильмов и передач.

В текущем году прекращение деятельности, реорганизации не было и в 2026 году не планируется.

Событий после отчетной даты, способных оказать существенное влияние на показатели бухгалтерской отчетности, нет.

Генеральный директор АО «УК СТД»
- управляющей организации АО «СТ»
_____ Т. Т. Будников

30 марта 2026г.