

**ПОЯСНЕНИЯ
К ГОДОВОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ и
ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного общества «Специализированный застройщик «РИА»
за 2025 год**

Бухгалтерская отчетность АО «Специализированный застройщик «РИА» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

1. Общие сведения об организации

Полное фирменное наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «РИА» (далее «Общество»).

Адрес местонахождения: 236022, г. Калининград, пр-кт. Советский, д. 81, корп. 4, помещ. 1

Дата государственной регистрации 08 ноября 2021 года.

Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 2213900339860, Идентификационный номер налогоплательщика 3906397689.

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей, разделен на 10 000 обыкновенных именных бездокументарных акций.

Изменения в устав не вносились.

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".

Официальным аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью аудиторская компания «Калининградский аудит» (ООО «Калининградский аудит»).

Акционеры Общества:

- Макаров Павел Валерьевич
- Агаева Марьям Магомедовна
- Бабаян Вадим Межлумович

Генеральный директор: Смирнова Марина Владимировна

В отчетном периоде внесения изменений в учредительные документы не производились.

Основной деятельностью Общества в 2025 году является оказание услуг застройщика.

2. Основные положения 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».

Ведение бухгалтерского учета и отчетности осуществляется Обществом в соответствии с действующими законодательными и нормативными актам, а также федеральными стандартами учета:

- ФСБУ 5/2019 «Запасы»,
- ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды";
- ФСБУ 27/2022 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете";
- ФСБУ 6/2020 "Основные средства";
- ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения",
- ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»,

С 1 января отчетного года Общество применяет новый ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», введенный в действие Приказом МФ РФ от 4 октября 2023 г. № 157н и новый ФСБУ 28/23 «Инвентаризация», утвержденный Приказом МФ РФ от 13 января 2023г. № 4н.

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):

- 100 000 руб. – для всех остальных основных средств.

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.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Переоценка основных средств не производится.

Учет затрат связанных с выполнением функций застройщика ведется отдельно по каждому объекту строительства.

Выручка застройщика определяется по окончании строительства и вводе объекта в эксплуатацию. Суммы поступивших от дольщиков средств отражаются по дебету счетов учета денежных средств в корреспонденции со субсчетом 76-06 "Расчеты с прочими покупателями и заказчиками".

Актив, удовлетворяющий условиям ФСБУ 14/2022, относится к объектам нематериальных активов (НМА), если его стоимость больше 100 000 руб. Амортизация НМА начинает начисляться с момента признания в учете объекта НМА и прекращает начисляться с момента его списания. Все группы НМА амортизируются линейным способом.

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.

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.

Показатель бухгалтерской отчетности является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации показателей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10% и более от детализируемого. Показатели, составляющие менее 10% от детализируемого, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

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 применяет общую систему налогообложения.

Изменения в налоговой учетной политике организации на следующий отчетный год не предусмотрены.

3. Основные технико-экономические показатели деятельности Общества

В соответствии с заключенными договорами долевого участия между инвесторами и застройщиком, Общество обязано передать инвестору законченные строительством объекты недвижимости, а застройщик получить введенный в эксплуатацию, в соответствии с действующим законодательством, объект строительства.

В 2025 году объект строительства - жилой дом №4 по адресу г. Калининград, ул. Невского. На строительство жилых домов получено разрешение на строительство от Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области № 39-RUS39301000-284-2022 от 28 апреля 2022 года, по которому оказываются услуги застройщика.

В 2025 году были заключены договора долевого участия между инвесторами и застройщиком с использованием счетов эскроу, согласно Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Объект ж/д №4 сдан в 2 кв.2025 г. Разрешение на ввод №39-15-152-2025 от 23.05.2025г.

Выручка сложилась в сумме 464 396 руб.

Управленческие расходы застройщика составили за год 15 252 тыс. руб.

Структура затрат расходов показана в таблице 10 пояснений.

По результатам деятельности 2025 года была получена чистая прибыль 310 235 тыс. руб.

Незавершенные затраты застройщика на строительство - 250 747 тыс. руб.

Другие виды деятельности и внешнеэкономическую деятельность в текущем периоде Общество не осуществляло.

4. Пояснения к статьям отчетности

Структура и изменения запасов дана в таблице 5 пояснений.

Информация о дебиторской и кредиторской задолженности представлена в пояснительных таблицах 7 и 8.

Общая дебиторская задолженность равна 61 411 тыс. руб., более 50 % составляет задолженность бюджета.

Общая краткосрочная кредиторская задолженность составляет 373 тыс. руб., в том числе более 90% -по расчетам с разными дебиторами и кредиторами.

Обязательства перед дольщиками по договорам долевого участия соблюдаются в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

На отчетную дату обязательств перед дольщиками нет.

Обязательства по заемным средствам отсутствуют.

Задолженность перед персоналом по оплате труда погашена по состоянию на отчетную дату. Начисление заработной платы производится, согласно штатного расписания и действующим Положением об оплате труда.

Задолженность по соц.отчислениям - 39 тыс. руб. по итогам деятельности за 4-ый кв. отчетного периода. Платежи по этим обязательствам осуществляются в 1-ом кв. 2026г.

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

Уплачено налогов и сборов всего 185 557 тыс.руб., в том числе
- НДС/Л – 53153 тыс. руб.

Просроченной дебиторской и кредиторской задолженности Общество не имеет.

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.

Чрезвычайных фактов не было.

7. Сведения об использованных энергоресурсах

Общество в отчетном периоде не несло значительных затрат на приобретение и потребление энергетических ресурсов. Затраты на приобретение электрической энергии на жилищное строительство составили 1 066 тыс. руб.

8. Информация о прибыли, приходящейся на акцию

В 2025 г. дополнительный выпуск акций не производился.

Обществом получена прибыль по итогам отчетного года в сумме 310 235 тыс. руб.

Прибыль на одну акцию составила 31 023 руб.50 коп.

9. Пояснения к отчету о движении денежных средств

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

Поступления от дольщиков на долевое строительство объектов составило 922 602 тыс. руб (таблица 9 пояснений)

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

Характеристика структуры денежных средств:

- денежные средства на расчетных счетах в банках в сумме 79 419 тыс. руб.;
- 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.

10. Оценочные резервы и оценочные обязательства

Обществом не формировались резервы по сомнительным долгам, так как просроченной и не реальной для взыскания дебиторской задолженности инвентаризацией не выявлено. Условных активов и обязательств Общество не имеет.

Сроки полезного использования основных средств, а также порядок (способ) их амортизации Обществом не изменяются.

Резерв по отпускам формируется.

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

11. Информация о связанных сторонах

В соответствии с законодательством определены следующие связанные стороны:

Акционеры Общества:

- Макаров Павел Валерьевич - бенефициар
- Агаева Марьям Магомедовна
- Бабаян Вадим Межлумович

Генеральный директор: Смирнова Марина Владимировна

А также юридические лица, которые контролируются теми же лицами, что и Общество, ими выполняются работы, услуги, безвозмездное финансирование для осуществления деятельности Обществом. Хозяйственные операции с руководством в отчетном периоде не осуществлялись.

Управленческому персоналу в отчетном периоде начислена заработная плата в сумме 1 523 тыс.руб., соц.отчисления составили 326 тыс.руб.

В отчетном периоде по решению учредителей начислены дивиденды в сумме 352 945 тыс. руб.

12 Информация по сегментам

В связи с тем, что Общество не имеет дочерних и зависимых обществ, не составляет сводную бухгалтерскую отчетность, информация по сегментам за отчетный период у Общества отсутствует.

13. Сведения о государственной помощи

Обществом в отчетном периоде не получало государственной помощи.

14. Сведения об участии в совместной деятельности

Обществом в отчетном периоде не осуществлялось участие в совместной деятельности.

15. Сведения об экологической деятельности

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

16. Информация о существенных ошибках

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

17. Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества

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.

Обществом осуществляются меры по контролю за влиянием указанных обстоятельств на деятельность Общества. Руководство Общества оценило совокупное влияние указанных обстоятельств и считает, что сложившаяся ситуация не влияет на способность Общества продолжать свою деятельность в течении обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей годовой бухгалтерской отчетности. Общество не ожидает возникновения событий, которые могут повлиять на осуществление непрерывной деятельности в течении 12 месяцев после отчетной даты.

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.

Обществом принимаются меры по контролю за финансовым состоянием, а также за рисками неплатежеспособности.

Общество не планирует прекращать и сокращать свою деятельность.

Заключение

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества, подготовленной в соответствии с действующими законодательно-нормативными актами по бухгалтерскому учету и отчетности Российской Федерации и принятой учетной политикой.

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

Применение Обществом с 1 января отчетного года новых стандартов ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», введенного в действие Приказом МФ РФ от 4 октября 2023 г. № 157н и ФСБУ 28/23 «Инвентаризация», утвержденного Приказом МФ РФ от 13 января 2023г. № 4н, существенного влияния на учетную политику, финансовое положение и

результаты деятельности Общества, на порядок ведения бухгалтерского учета и отчетности не оказало.

Представление бухгалтерской отчетности за 2025 год приведено в соответствие с требованиями ФСБУ 4. «Бухгалтерская (финансовая отчетность)». Существенная корректировка данных за период, предшествующий отчетному, не требовалась..

Общество не планирует прекращать и сокращать свою деятельность.

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

Генеральный директор

М.В.Смирнова

