

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОЙКОМ»
ЗА 2025 ГОД**

1. Общие сведения об организации

Полное фирменное наименование: Акционерное общество «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОЙКОМ» (далее по тексту «Общество»).

Адрес регистрации и местонахождения: 236005, РФ, Калининградская область, г. Калининград, ул. Печатная, дом 26, литер ААА1, офис 27. По состоянию на 31.12.2025г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

Дата государственной регистрации 11.05.2018 года. ИНН/КПП 3906182450/390601001.

Уставный капитал Общества составляет 240 010 тыс.руб.

Учредитель АО «СЗ «КСИ» -100%.

Общество является малым предприятием.

Генеральный директор- Репина Кристина Сергеевна.

Основным видом деятельности Общества является покупка и продажа собственного недвижимого имущества (код ОКВЭД 68.10).

2. Аспекты учетной политики предприятия. Раскрытие информации в отчетности.

Бухгалтерский учет в организации ведет главный бухгалтер. Ввод и обработка информации ведется автоматизировано с применением бухгалтерской программы 1С: БСО 8.3.

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 единовременном выполнении условий, предусмотренных п. 4 ФСБУ 6/2020. Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость ниже лимита-100 000 руб. Начисление амортизации по всем группам основных средств производится ежемесячно линейным способом.

Организация учитывает запасы для капитальных вложений на счете 10 «Материалы» на субсчетах соответствующих номенклатуре запасов (пункт 3 ФСБУ 5/2019, пункт 5 ФСБУ 26/2020). В бухгалтерском учете общество формирует себестоимость строительства на суб.счете 20.01 отдельно по каждому объекту строительства. Учет затрат связанных с выполнением функций застройщика ведется отдельно по каждому объекту строительства.

Дебиторская задолженность.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

При заключении ДДУ в учете на дату регистрации договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства.

Обязательства застройщика перед участниками договора участия в долевом строительстве раскрываются в бухгалтерской отчетности соответственно в разделах «Долгосрочные обязательства» или «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса.

Обязательства застройщика в балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения, которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из конечной даты передачи объекта долевого строительства, указанной в ДДУ с дольщиком.

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

Общество создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением суммы резерва на финансовые результаты.

Критерий существенности при раскрытии показателей- при формировании показателей бухгалтерской отчетности существенным показателем признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 10%.

Признание доходов и расходов.

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателями (или оказания услуг) «по методу начисления» и оформления им первичных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и аналогичных платежей.

Выручка от реализации объектов недвижимого имущества признается организацией в бухгалтерском учете по дате передачи объекта (по дате подписания акта приемки-передачи объекта дольщиком (инвестором) либо иного аналогичного документа) независимо от даты регистрации права собственности покупателя на приобретаемый объект.

Выручка от оказания услуги застройщика, в отношении определенного создаваемого объекта недвижимости является доходом от оказания услуг заказчика по объекту долевого строительства.

Выручка от оказания услуг заказчика по объекту долевого строительства признается в бухгалтерском в момент передачи объекта долевого строительства дольщику по акту приема-передачи, и определяется как разница между ценой договора долевого участия и расходами на создание объекта долевого строительства.

Величина выручки от оказания услуг заказчика по объекту долевого строительства определяется как положительная разница между ценой договора долевого участия, отражаемой на счете 86 и затратами на строительство в готовом объекте, отражаемых на счете 20, и относится с дебета счета 86 в кредит счета 90 «Выручка».

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.

Прочие расходы, в основном включают:

- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы),
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов,
- госпошлина,
- штрафы, пени, неустойки,
- суммы списания дебиторской задолженности,
- прочие убытки.

Налоговый учет в организации ведется автоматизировано генеральным директором на основании данных бухгалтерского учета в специальных налоговых регистрах программы 1С: БСО 8.3.

Общество применяет общий налоговый режим в соответствии с НК РФ.

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

3. Основные показатели деятельности Общества за 2025 год

За 2025 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- выручка от оказания услуг составила –124 090 тыс. руб
- коммерческие расходы –7 198 тыс. руб
- прибыль от продаж составила –28 760 тыс. руб
- прочие доходы – 840 тыс. руб
- прочие расходы –6 096 тыс. руб

- налог на прибыль – 12 223 тыс. руб
- чистая прибыль составила –30 906 тыс. руб

В 2025 году Общество получило разрешение на строительство по объекту:

- многоквартирные дома со встроенными нежилыми помещениями I-III этапа и
 - реконструкция гостиничного комплекса в многоквартирный дом IV этапа по адресу: РФ, Калининградская область, г. Светлогорск, Калининградский пр-кт,
- разрешение на строительство жилого комплекса со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: РФ, Калининградская область, г. Светлогорск. Общество в 2025 году,
- продолжает строительство этого объекта, а также привлекать участников долевого строительства.

Средняя численность работников – 3 человека. Фонд оплаты труда за 2025 год составил 712 тыс. руб.

4. Результаты инвентаризации

По состоянию на 31 декабря 2025 года была проведена инвентаризация расчетов с покупателями, поставщиками, прочими дебиторами, кредиторами, денежных средств, резерва на отпуск.

5. Информация о статьях баланса

Структура и изменения имущества и обязательства Общества представлены в таблицах

пояснений соответственно в таблицах 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

Общество имеет в аренде земельный участок, на котором осуществляется строительство объекта.

6. 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.

У Общества на 31.12.2025 года отсутствуют условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В ходе операционной деятельности специалистами общества осуществляется мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в практике толкования и применения норм действующего налогового законодательства.

7. Событие после отчетной даты

На дату составления отчетности решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год и распределения чистой прибыли не принимались.

8. 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.

7. Сведения о государственной помощи

Общество в отчетном периоде не получало государственной помощи.

8. Сведения о прекращаемой деятельности

Прекращение существенной части основной деятельности Обществом в отчетном периоде не осуществлялось и не планируется.

9. Сведения об участии в совместной деятельности

Обществом в отчетном периоде не осуществлялось участие в совместной деятельности.

10. Изменения оценочных значений

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

Будущие экономические выгоды от использования амортизируемых активов не очевидны,

их оценка Обществом не производилась.

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. Общество создает резерв на отпуск.

11. Сведения об экологической деятельности

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

12. Информация о внешнеэкономической деятельности

Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность.

13. Информация о существенных ошибках

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

14. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Характеристика структуры денежных средств:

- остаток денежных средств на расчетном счете составляет – 4 379 тыс. руб.

На отчетную дату 31.12.2025 года денежные средства участников долевого строительства на эскроу счетах в банке ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" составляют в сумме 9 623,5 тыс. руб.

Денежные потоки от текущих операций:

- поступления – 155 382 тыс. руб. Из них возврат подотчетных сумм, выданных в прошлые отчетные периоды отсутствует.

- платежи – 700 001 тыс. руб. из них: 517 516 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам, прочим контрагентам за материалы, работы, услуги; 751 тыс. руб. направлено на оплату труда работников, включая НДФЛ и страховые взносы; прочие платежи составляет 167 774 тыс. руб.

В отчетном периоде закрыт краткосрочный депозит на в 246 000 тыс. руб.

Денежные потоки от финансовых операций:

- поступления – 786 144 тыс. руб. из них: полученные займы составляют 652 500 тыс. руб., возврат финансовой помощи - 133 644,15 тыс. руб.

- платежи – 483 600 тыс. руб. из них: выданные займы составляет 483 600 тыс. руб.

По состоянию на отчетную дату есть возможности привлечь дополнительные денежные средства, но нет необходимости.

Существенные суммы денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией не имеются.

Движения денежных средств, связанных с выбытием внеоборотных активов не производилось.

15. Информация о связанных сторонах

Связанные стороны:

- учредитель АО СЗ «Калининградстройинвест»,
- генеральный директор Репина Кристина Сергеевна.

Бенефициарным владельцем является Макаров Павел Валерьевич.

Со связанными сторонами хозяйственные операции не осуществлялись.

Фонд оплаты труда генерального директора составил 243 тыс. руб., отчисления на социальные цели равны 75 тыс.руб.

Также связанные стороны — это юридические лица, которые контролируются теми же лицами, что и Общество, ими выполняются работы, услуги, безвозмездное финансирование для осуществления деятельности Обществом.

Связанной стороной АО «СЗ «Стройком» является и дочернее общество ООО «Поваровка».

16. Информация о прибыли, приходящейся на акцию

Уставный капитал на отчетную дату составляет 240 010 тыс. руб. и разделен на 240 010 000 штук обыкновенных именных бездокументарных акций. Уставный капитал за отчетный год не изменялся. В отчетном периоде чистая прибыль составила 30 906 тыс. руб. Прибыль на одну акцию за 2025 год составила 0 руб. 12 коп.

У Общества отсутствуют конвертируемые ценные бумаги или договоры о размещении обыкновенных акций по цене ниже рыночной стоимости. Дополнительного размещения акций нет. Сделок с обыкновенными акциями, договорами купли-продажи обыкновенных

акций у эмитента по цене ниже их рыночной стоимости, совершенными после отчетной даты, но до даты подписания бухгалтерской отчетности нет.

Другой существенной информации в отношении показателей базовой и разводненной прибыли (убытка) на акцию нет.

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 принимаются 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.

Заключительная часть

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

Репина К. С.

29 марта 2026 года

