

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Акционерное общество АО «АПИК-СТРОЙ»

за 2025 год

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах входят в состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «АПИК-СТРОЙ» (далее – Организация) за 2025 год.

Общие сведения об Организации:

Сокращенное наименование: АО «АПИК-СТРОЙ»

ИНН 7707706403

ОГРН 1097746356718

Адрес в пределах места нахождения 127006, Москва г., Долгоруковская ул., дом 15, строение 1, этаж 2, помещение I, комната 2

Акционерное общество «АПИК-СТРОЙ» зарегистрировано 17.06.2009 г.

Уставный капитал общества составляет 10 тыс.руб. Уставный капитал разделен на 200 обыкновенных именных бездокументарных акций, номинальной стоимостью одной акции 50 рублей.

Его акционерами являются граждане России:

1. Микаелян Левон Керопович (л/с № 02) – 10 обыкновенных именных бездокументарных акций, 5 % в общем количестве голосующих акций, 5 % от УК,
2. Светлова Наталья Михайловна (л/с № 06) – 5 обыкновенных именных бездокументарных акций, 2,5 % в общем количестве голосующих акций, 2,5 % от УК,
3. Ядоян Александра Руслановна (л/с № 04) – 10 обыкновенных именных бездокументарных акций, 5 % в общем количестве голосующих акций, 5 % от УК,
4. Ядоян Руслан Александрович (л/с № 08) – 175 обыкновенных именных бездокументарных акций, 87,5 % в общем количестве голосующих акций, 87,5 % от УК.

Единоличным исполнительным органом общества является Генеральный директор. В течение отчетного периода Генеральным директором организации являлся Ядоян Руслан Александрович.

Бенефициарным владельцем АО «Апик-Строй» является Ядоян Руслан Александрович ИНН 771377889501.

Обществом зарегистрировано обособленное подразделение, расположенное по адресу: Московская обл. г.Дзержинский ул.Энергетиков, д.20, стр.1, пом.2.

Обособленное подразделение не выделено на отдельный баланс.

Среднесписочная численность на 31.12.2025 г. составила 5 чел., на 31.12.2024 г. составила 3 чел.

Если не указано иное, значения показателей представляются в тысячах рублей.

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Основной вид деятельности Организации – сдача в наем собственного недвижимого, нежилого имущества (ОКВЭД 68.20)

В отчетном периоде Организация осуществляла следующие виды деятельности:

- сдача в наем собственного недвижимого, нежилого имущества (ОКВЭД 68.20)

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным приказом Минфина России от 4 октября 2023 г., и иными действующими в Российской Федерации федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет общества осуществляется на основе учетной политики Общества, утвержденной приказом генерального директора № б/н от 29.12.2024. В своей деятельности общество руководствуется основными положениями учетной политики и правилами представления информации в бухгалтерской отчетности, приведенными в данном разделе.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в российской федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, действующими Положениями по бухгалтерскому учету, Федеральными стандартами а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерский учет ведется автоматизировано, с применением регистров, предусмотренных используемой бухгалтерской программой «1С:Бухгалтерия8». В качестве форм первичных учетных документов используются унифицированные формы, утвержденные Госкомстатом России. При проведении хозяйственных операций, для оформлений которых не предусмотрены типовые формы первичных документов, используются самостоятельно разработанные формы. Критерий для определения уровня существенности установлен в размере 5% от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности. Инвентаризация имущества и обязательств проводится раз в год перед составлением годового баланса, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

2.1 ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНУЮ ПОЛИТИКУ НА 2025 ГОД

В связи с применением ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н, (далее – ФСБУ 4/2023), в учетную политику Организации на 2025 год внесены следующие изменения:

1. Утверждены формы годовой и промежуточной бухгалтерской отчетности, разработанные в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023.

2. Предусмотрены системы показателей, предусмотренных в пункте 9 ФСБУ 4/2023, и других соответствующих показателей, включающей в том числе показатели, предусмотренные в пункте 10 ФСБУ 4/2023.

3. В бухгалтерской (финансовой) отчетности раскрывается показатель «Чистые активы» (только в текстовых пояснениях).

4. Установлены критерии определения уровня существенности для отражения показателей в бухгалтерской отчетности.

Строка*	Код строки	на 31.12.2024			на 31.12.2023		
		До корректировки	После корректировки	Величина корректировки **	До корректировки	После корректировки	Величина корректировки **
Основные средства	1150	196 314	28 272	168 042	193 356	20 669	172 687
Инвестиционная недвижимость	1160	-	168 042	168 042	-	172 687	172 687

Отчет о финансовых результатах:

Строка*	Код строки	на 31.12.2024		
		До корректировки	После корректировки	Величина корректировки **
Себестоимость	2120	(39 420)	(19 844)	(19 576)
Управленческие расходы	2220	-	(19 576)	(19 576)

2.2. АРЕНДА (УЧЕТ У АРЕНДОДАТЕЛЯ)

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31 декабря 2025 г. Общество не признает у себя в учете предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, если срок аренды не превышает 12 месяцев при соблюдении следующих обстоятельств:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Общество такие объекты классифицирует в качестве краткосрочной аренды.

По договорам аренды свыше 12 месяцев Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (далее –ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. ППА отражается в составе основных средств. Стоимость ППА погашается посредством амортизации (включая по аренде земельных участков), а величина обязательства по аренде увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. Общество использует линейный способ амортизации ППА. Амортизация начисляется со следующего месяца после принятия ППА к учету. Срок полезного использования ППА равняется сроку действия договора аренды. Стоимость ППА погашается посредством амортизации.

Ставка дисконтирования определяется как средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям.

По договорам, в которых Общество выступает в качестве арендодателя все объекты аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды при соблюдении следующих обстоятельств:

- срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды относится пригодным к использованию,
- на дату предоставления предмета аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды.

При операционной аренде прежний принятый порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Организация проводит проверку ППА на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов". Признаками обесценения ППА является резкое повышение ставки дисконтирования. Организация проверяет ППА на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости на 31 декабря отчетного года.

2.3. ЗАПАСЫ

Учет сырья и материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

В соответствии с п.9, 10 ФСБУ 5/2019 «Запасы», запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. Фактической себестоимостью запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации). Затраты на приобретение материалов отражаются на счете 10 «Материалы». Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К таким запасам относятся канцелярские принадлежности, бумага.

При списании оценка материалов производится по способу средней стоимости.

Признаками обесценения запасов являются: моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов. В случае обесценения запасов Организация создаёт резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, продолжает снижаться, балансовая стоимость таких запасов уменьшается до их чистой стоимости продажи путём увеличения резерва под обесценение. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до их чистой стоимости продажи путём восстановления ранее созданного резерва (но не выше их фактической себестоимости). Чистая стоимость продажи определяется путём сопоставления рыночной стоимости аналогичных запасов, согласно данным из открытых источников сети Интернет. За чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, может быть принята цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчётную дату.

2.4. РЕЗЕРВ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ЗАПАСОВ

Резерв под обесценение материальных запасов создаётся по каждой единице запасов. Организация создаёт (корректирует) резерв под обесценение запасов на 31 декабря отчётного года.

2.5. РЕЗЕРВЫ ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного года.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если на отчетную дату у Организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается.

2.6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), организация раскрывает в составе информации о принятой учетной политике используемые подходы для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений, для классификации денежных потоков, не указанных в п. 9-11 ПБУ 23/2011, для пересчета в рубли величины денежных потоков в иностранной валюте, для свернутого представления денежных потоков, а также другие пояснения, необходимые для понимания информации, представленной в отчете о движении денежных средств.

Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств организация включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения (депозиты сроком до 3-х месяцев), которые легко могут быть обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подтверждены незначительному риску изменения стоимости.

В отчете о движении денежных средств, депозиты, сроком погашения до 3-х месяцев организация отражает только проценты в составе денежных потоков от текущих операций.

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации. Сколько деятельность ее контрагентов и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, организация отражает свернуто следующие денежные потоки:

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей;
- косвенные налоги в составе платежей поставщикам и подрядчикам;
- платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

Учет денежных потоков в иностранной валюте

Для целей составления отчета о движении денежных средств величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается по официальному курсу этой валюты к рублю, установленному Центральным Банком РФ на дату осуществления или поступления платежей.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в Отчете и движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006). Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков и остатков денежных средств в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражается в отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков как влияние изменений курса валюты по отношению к рублю.

Курс ЦБ РФ на 31 декабря 2025г. составил:

Доллар США 78,2267 рублей;

Евро 92,0938 рублей;

2.7. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В учете Организации признается оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков работников.

Для оценки обязательства в бухгалтерском учете используется упрощенный расчет (табл.1) в целом по организации с последующим уточнением обязательства по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Табл.1

№	Показатель	Формула расчета
1	Предполагаемая сумма отпускных без учета страховых взносов	Средняя зарплата работников организации*Среднее количество дней отпуска
2	Сумма страховых взносов к начислению с величины предполагаемых отпусков	Показатель 1 * 30,2 %
3	Предполагаемая величина отчислений в резерв	Показатель 1 + Показатель 2

2.8. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Организация использует балансовый метод отражения постоянных и временных разниц.

Организация определяет величину текущего налога на прибыль на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

2.9. ДОХОДЫ

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, при одновременном выполнении следующих условий (ПБУ 9/99 «Доходы организации», Утверждено

Приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. N 32н):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- суммы выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товары) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые определены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходами от обычных видов деятельности Общество признаёт доходы от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества, а также услуги посредством предоставления и управления техникой на объекте заказчика. Все остальные доходы учитываются в составе прочих доходов.

Порядок признания выручки по аренде – ежемесячно, согласно заключенного договора.

2.10. РАСХОДЫ

Расходами по обычным видам деятельности Общество признаёт расходы, осуществление которых связано с предоставлением за плату во временное пользование объекта движимого и недвижимого имущества, расходы связанные с управлением предоставленной техникой.

Учет административно - управленческих расходов, не связанных с производственным процессом, ведется на счете 26 «Общехозяйственные расходы». Общехозяйственные расходы ежемесячно списываются в дебет 90 «Продажи», субсчет 90.8 «Управленческие расходы». В отчете о финансовых результатах отражаются в составе управленческих расходов. Налог на имущество Общество относит в состав прочих расходов.

2.11. АКТИВЫ, ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ДОХОДЫ, РАСХОДЫ, ВЫРАЖЕННЫЕ В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006). Для целей бухгалтерского учета пересчет производится по курсу, действующему на дату совершения операции.

Курсовая разница, возникающая при пересчете сумм операций, выраженных в иностранной валюте, в рубли, подлежит зачислению на финансовые результаты как прочие доходы и прочие расходы. Курсовая разница включается в состав финансовых результатов по мере ее принятия к бухгалтерскому учету.

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции.

2.12. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

- Составление промежуточной отчетности

Организация не составляет промежуточную бухгалтерскую отчетность.

- **Состав и содержание годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Организация применяет формы годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, разработанные в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023 на основе образцов, приведенных в приложениях №№3 - 8 к ФСБУ 4/2023. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность включает следующие формы:

- Бухгалтерский баланс
- Отчет о финансовых результатах
- Отчет об изменениях капитала
- Отчет о движении денежных средств
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее – Пояснения) в текстовой и табличной форме.

- **Критерии определения существенности информации для отражения показателей в бухгалтерской отчетности**

Существенным для раскрытия в бухгалтерской отчетности являются показатели по отдельным видам активов, обязательств, доходов, расходов и других хозяйственных операций других форм отчетности превышающие 5 процентов от итогового показателя валюты баланса.

В целях детализации показателей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 20% и более от детализируемого. Показатели, составляющие менее 20% от детализируемого, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

- **Качественный критерий определения существенности информации для отражения показателей в бухгалтерской отчетности**

- Сроки выданных займов, отраженных в финансовых вложениях и дебиторской задолженности
- Условия крупных необычных сделок
- и т.п. на усмотрение Организации, если по мнению Организации данная информация является полезной для пользователей и потенциально влияет на экономические решения.

- **Способ раскрытия существенной информации об объектах бухгалтерского учета**

- существенные показатели приводятся обособленно в формах отчетности; более подробная информация приводится в Пояснениях; информация, необходимая пользователям бухгалтерской отчетности для принятия экономических решений, но не раскрытая в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала, отчете о движении денежных средств раскрывается в Пояснениях.

- **Раскрытие информации по отчетным сегментам в бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Организация не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, не должна раскрывать в пояснениях к бухгалтерской отчетности информацию по сегментам.

- **Способ представления в Отчете о финансовых результатах доходов и связанных с ними расходов**

Виды прочих доходов, которые в отчете о финансовых результатах показываются за минусом расходов, относящихся к этим доходам:

- положительные и отрицательные курсовые разницы;
- доходы и расходы по операциям покупки/продажи валюты;

Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель по статье бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5%.

2.13. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

В соответствии с п. 12 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации). После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

В качестве основных средств к бухгалтерскому учету в Организации принимаются активы стоимостью, превышающей 100 тыс. рублей, в отношении которых выполняются одновременно условия, предусмотренные п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Малоценные объекты основных средств стоимостью не более 100 000 рублей списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию. Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости Общество относит к инвестиционной недвижимости. Учет объектов инвестиционной недвижимости ведется на счете 01 «Основные средства» ввиду их частичной сдачи в аренду.

Объекты инвестиционной недвижимости Общество оценивает по первоначальной стоимости.

Срок полезного использования определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта и утверждается Приказом руководителя (п. 8 ФСБУ 6/2020). Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом.

Организация начисляет амортизацию за месяц.

Основание: пункт 32 ФСБУ 6/2020

Организация начинает начислять амортизацию с даты признания объекта основных средств и прекращает – с момента его списания.

Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020

Организация классифицирует основные средства по следующим видам и группам, к которым применяет следующие способы оценки и амортизации.

	Группа	Стоимость	Способ амортизации
1	Неинвестиционная недвижимость	По первоначальной стоимости	Линейный способ
2	Инвестиционная недвижимость	По первоначальной стоимости	Линейный способ
3	Машины и оборудование	По первоначальной стоимости	Линейный способ
4	Транспортные средства	По первоначальной стоимости	Линейный способ
5	Производственный и хозяйственный инвентарь	По первоначальной стоимости	Линейный способ
6	Офисная техника	По первоначальной стоимости	Линейный способ
7	Офисная мебель	По первоначальной стоимости	Линейный способ

Организация проводит проверку ОС и капитальных вложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов". Признаками обесценения ОС являются: резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой. При наличии таких признаков уменьшается балансовая стоимость объекта основного средства до рыночной стоимости за минусом затрат на выбытие. Убыток от обесценения относится в прочие расходы. В бухгалтерском учете суммы накопленной амортизации и обесценения по объекту основных средств отражаются отдельно от первоначальной стоимости этого объекта и не изменяют ее.

Признаками обесценения капитальных вложений являются: резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта. В отношении объектов незавершенного строительства оценка потоков должна включать расчетную оценку всех денежных оттоков, которые, предположительно, произойдут до того, как актив будет готов к использованию или продаже. Организация проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости на 31 декабря отчетного года.

2.14. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Аналитический учет финансовых вложений ведется таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти финансовые вложения.

Затраты, связанные с приобретением финансовых вложений, признаются прочими расходам. Текущая рыночная стоимость финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, корректируется ежегодно. Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02) финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Классификация финансовых вложений производится на дату их признания в бухгалтерском учете и дальнейшему изменению не подлежит.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года. Признаки обесценения финансовых вложений:

Предоставленные другим организациям займы	- задолженность по займу не погашена в сроки, установленные договором, и просрочка составляет более 12 месяцев;	– Данные бухгалтерского учета
	- отрицательный денежный поток по текущей деятельности организации-заемщика за предшествующий отчетный год;	– Отчет о движении денежных средств по строке «4100»
	- за предшествующий отчетный год финансовым результатом деятельности организации-заемщика является убыток;	– Отчет о финансовых результатах по строке «2400»
	- увеличение кредиторской задолженности без увеличения суммы выручки за предшествующий отчетный год;	– Бухгалтерский баланс по строке «1520»; – Отчет о финансовых результатах по строке «2110»
	- заемщик объявлен банкротом или по отношению к нему введено внешнее управление; - начата процедура ликвидации организации-заемщика;	– Официальные сайты компаний-эмитентов; – Арбитражная практика
	- существенное ухудшение показателей ликвидности и платежеспособности организации-заемщика на отчетную дату	– Бухгалтерский баланс

Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Указанный резерв формируется за счет финансовых результатов Организации.

2.15. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Инвентаризация дебиторской задолженности для целей создания резерва по сомнительным долгам проводится на конец отчетного периода. Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, пункты 6 и 7 ПБУ 1/2008. Сомнительной признается задолженность, если: - должник не исполнил обязательство вовремя; - долг не обеспечен залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией; - у должника значительные финансовые затруднения; - в отношении должника возбудили процедуру банкротства.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Оценка дебиторской задолженности осуществляется Организацией самостоятельно на основе профессионального суждения.

3. РАСКРЫТИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

3.1. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (СТР. 1150 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)

Сроки полезного использования основных средств (в годах), использованные для начисления амортизации, приведены ниже:

Группы основных средств	Сроки полезного использования
Здание	50 лет
Транспортные средства	От 3 до 5 лет
Машины и оборудование (кроме офисного)	От 10 до 15 лет

Общество владеет собственным недвижимым имуществом расположенное по адресу:

- Московская область, г. Дзержинский, ул. Энергетиков, д. 20, стр.1, пом.2 общей площадью 17 331,9 м2.

Объект недвижимого имущества отражен в бухгалтерском балансе по строке 1160 «Инвестиционная недвижимость».

Информация по объектам ОС, инвестиционной недвижимости представлена в таблице 1 «Основные средства» табличных форм пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.2. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

На 31.12.2025г. в составе краткосрочных финансовых вложений отражены займы, предоставленные российской организации в сумме 50 000 тыс. руб. сроком погашения до 31.12.2026г.

Признаки обесценения финансовых вложений на 31.12.2025г. отсутствуют.

3.3. ФИНАНСОВАЯ И ОПЕРАЦИОННАЯ АРЕНДА

По договорам, в которых Общество выступает в качестве арендодателя все объекты аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды. Доходы по операционной аренде признаются равномерно, и арендодатель не изменяет прежний принятый порядок учета актива в связи с его передачей в аренду. Все договоры заключены на срок 11 месяцев.

В бухгалтерской отчетности, доходы, в виде переменных арендных платежей не выделяются отдельно, так как информация является несущественной.

3.4. ЗАПАСЫ (СТР. 1210 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)

Информация о наличии и движении запасов :

Строка 1210 бухгалтерского баланса	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
Сырье и материалы	19	0	38

Признаки обесценения запасов на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 отсутствуют. Соответственно, резерв под обесценение запасов не создавался.

3.5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ (СТР. 1230 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности раскрыта в таблице 4.1 Приложения 1.

3.6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ (СТР. 1250 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)

Расшифровка строки 1250 Бухгалтерского баланса:

Наименование показателя	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
Денежные средства в рублях на счетах в банках	8 851	256 783	191 539
Вклады сроком до 3-х месяцев	240 000		
Итого денежные средства в бухгалтерском балансе	248 851	256 783	191 539
Итого остаток денежных средств и денежных эквивалентов отчета о движении денежных средств	240 851	256 783	191 539

3.7. БАЗОВАЯ ПРИБЫЛЬ НА АКЦИЮ

Базовая прибыль на одну акцию рассчитана следующим образом:

Чистая прибыль отчетного периода – 8 889 тыс. руб., за 2024г. – 70 712 тыс.руб.

Средневзвешенное количество обыкновенных акций – 200 шт.

Прибыль на одну обыкновенную акцию (базовая прибыль) за 2025 год составляет – 44 445 руб.

Прибыль на одну обыкновенную акцию (базовая прибыль) за 2024 год составляет – 353 560 руб

3.8. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

Показатель	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
Активы (стр. 1600 бухгалтерского баланса)	491 508	469 342	387 299
Долгосрочные обязательства (стр. 1400 бухгалтерского баланса)	0	0	0
Краткосрочные обязательства (стр. 1500 бухгалтерского баланса)	53 381	41 169	29 883
Доходы будущих периодов (стр. 1530 бухгалтерского баланса)	0	0	0
Итого чистые активы	438 127	428 173	357 416

3.9. ВЫРУЧКА (СТР. 2110 ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ)

Выручка от сдачи в наем собственного нежилого недвижимого имущества Организации за 2025 год составила 164 710 тыс. руб., за 2024 год – 135 769 тыс. руб.

3.10. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат раскрыты в таблице 10 Приложения 1 Бухгалтерского баланса.

Наименование показателя		
	за 2025 год	за 2024 год
Материальные затраты	374	236
Затраты на оплату труда	127 756	18 742
Отчисления на социальные нужды	9 085	2 670
Амортизация	5 995	6 128
Прочие затраты	7 844	11 644
Итого расходы по обычным видам деятельности	151 054	39 420

3.11. СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОДАЖ (СТР. 2210 ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ)

Информация по расходам по обычным видам деятельности представлена в разделе 6 «Затраты на производство (расходы на продажу)» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Себестоимость продаж за 2025 год составила 27 632 тыс. руб. За 2024 год – 19 844 тыс. руб.

3.12. УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ (СТР. 2220 ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ)

Управленческие расходы за 2025 год составила 123 422 тыс. руб.

В составе управленческих расходов входят вознаграждения управленческому составу в размере 105 488 руб, в том числе взносы, амортизация в размере 1 243 руб.

Управленческие расходы за 2024 год составила 19 576 тыс. руб.

В составе управленческих расходов входят вознаграждения управленческому составу в размере 15 826 руб, в том числе взносы, амортизация в размере 1 376 руб.

3.13. ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК) (СТР. 2100 ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ)

Валовая прибыль (убыток) по видам деятельности:

Валовая прибыль по видам деятельности	Значение
---------------------------------------	----------

	за 2025 год	за 2024 год
Сдача в наем собственного нежилого недвижимого имущества	137 078	115 925
Итого	137 078	115 925

3.14. ПРОЦЕНТЫ К ПОЛУЧЕНИЮ (СТР. 2320 ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ)

Расшифровка процентов к получению:

Показатели	за 2025 год	за 2024 год
проценты по займам	3 974	15
проценты от обслуживающего банка за использование денег на расчетном или депозитном счете;	35 998	6 476
Итого	39 972	6 491

3.15. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ (СТР. 2340 ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ)

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими поступлениями Общества.

Общая сумма прочих доходов за 2025 г. составила: 0 тыс. руб., за 2024г. – 8935 тыс. руб. В составе прочих доходов за 2024г. отражен доход в виде страхового возмещения по договору страхования в сумме 8 757 тыс.руб.

3.16. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ (СТР. 2350 ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ)

Расходы, отличные от расходов от обычных видов деятельности, считаются прочими расходами Общества.

Общая сумма прочих расходов за 2025 г. составила: 12 916 тыс. руб.

В составе прочих расходов отражен налог на имущество, в размере 3 646 тыс. руб., прочие расходы (обучение, благотворительность, медицинские услуги) 1 006 тыс. руб.

Общая сумма прочих расходов за 2024 г. составила: 19 509 тыс. руб.

В составе прочих расходов отражен налог на имущество, в размере 3 876 тыс. руб., прочие расходы в сумме 6 848 тыс.руб.

3.16. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ ОРГАНИЗАЦИЙ (СТРОКА 2410 ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ)

Общий размер налога на прибыль (текущий налог на прибыль), начисленный для уплаты в бюджет, составил 31 823 тыс. руб., за 2024 год – 21 554 тыс. руб.

п/п	Показатель	31.12.2025	31.12.2024
1	Прибыль до налогообложения	40 712	92 266
2	Условный доход по налогу (Налог на прибыль от бухгалтерской прибыли (стр.1 * 25% (20%))	10 178	18 453
3	Текущий налог на прибыль	31 823	21 554
4	Отложенный налог на прибыль	0	0
4	Постоянный налоговый расход/доход	21 645	3 101

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к прибыли, в 2025 году составляет 25% (в 2024 году – 20%).

По итогам отчетного периода общество получило чистую прибыль в размере 8 889 тыс. руб., за 2024 год – 70 712 тыс.руб.

В отчетном периоде дивиденды не начислялись и не выплачивались.

3.17. ИНФОРМАЦИЯ О СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Организация по состоянию на отчетную дату и дату составления отчетности не передавала в залог имущество в качестве обеспечений обязательств и платежей в связи с приобретением активов, выполнением работ, оказанием услуг или привлечением кредитных (заемных) средств.

Иные факты хозяйственной жизни, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год, отсутствуют.

3.18. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УСЛОВНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ И УСЛОВНЫХ АКТИВАХ

Условные активы и условные обязательства отсутствуют, как на 31.12.25г., так и на 31.12.2024г.

3.19. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции со связанными сторонами. К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся операции:

- аренда офисного помещения;
- вознаграждения основному управленческому персоналу

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

АО «СУРТЕКС-9» - организация контролируется одной и той же группой лиц.

АО «СУРТЕКС-9» предоставлено в аренду офисное помещение по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, д. 15, стр.1, этаж 2, пом.І, ком.2. Общая сумма расходов в виде арендных платежей за 2025 г. составляет 339 тыс. руб. непогашенные на 31.12.2025г. обязательства составляют 1 178 тыс.руб., на 31.12.2024г. - 960 тыс.руб.

АО «МСК «СУ-9» - организация контролируется одной и той же группой лиц.

АО «МСК «СУ-9» выданы займы по договорам займа №01/з от 04.02.2025г, №02/з от 25.03.2025г по ставке 9%. На конец отчетного периода общая сумма непогашенных обязательств по договорам займа составляет 53 827 тыс.руб, в том числе проценты 3 827 тыс.руб. Срок погашения до 31.12.2026г.

Ядояну Руслану Александровичу были выданы займы в сумме 165 00 тыс. руб. по ставке 9% годовых. На конец отчетного периода обязательства по договорам займа полностью погашены.

Все расчеты ведутся в безналичной форме.

4. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗНАГРАЖДЕНИЯХ, ВЫПЛАЧИВАЕМЫХ ОБЩЕСТВОМ ОСНОВНОМУ УПРАВЛЕНЧЕСКОМУ СОСТАВУ

Управленческий состав состоит из: генерального директора, заместителя генерального директора.

Краткосрочные вознаграждения (оплата труда, ежегодный оплачиваемый отпуск) за отчетный период составили 92 094 тыс. руб., включая страховые взносы, за 2024 г. – 16 574 тыс. руб.

Долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты), такие как вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности) отсутствуют.

Организация не имеет на отчетную дату судебных разбирательств, существенно влияющих на показатели отчетности и не имеет выданные до отчетной даты гарантии, поручительства и другие виды обеспечения обязательств в пользу третьих лиц, сроки исполнения по которым не наступили.

6. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность АО «Апик-Строй» подготовлена исходя из допущения о том, что Организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. У Организации отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

События или условия, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствуют.

7. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА, В КОТОРОЙ ОРГАНИЗАЦИЯ ОСУЩЕСТВЛЯЕТ СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В 2025 году на деятельность Организации оказывали существенное влияние факторы экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Руководство Организации считает, что данные обстоятельства не окажут существенного влияния на способность Организации продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем.

Руководство Организации следит за развитием ситуации и предпринимает все необходимые меры для устойчивого функционирования Организации.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства Организации могут отличаться от фактических результатов.

Деятельность Организации в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и др.). В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта информация о подверженности Организации рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками, а также изменениях по сравнению с предыдущим периодом

8. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Рыночный риск. Организация оценивает рыночный риск как возможный в связи с изменением курса валют.

Риск ликвидности. Организация оценивает риск ликвидности как незначительный. Организация имеет положительные чистые активы и чистый оборотный капитал.

Операционный риск. Организация оценивает риск как незначительный. Для упреждения данного риска Организация проводит на ежемесячной основе анализ своей деятельности. Данный анализ включает оценку натуральных и финансовых показателей, показателей эффективности управления,—проводит мониторинг рыночных цен на товар/работы/услуги, которые необходимы для деятельности Организации и т. д.

Репутационные риски. Руководство Организации считает, что в настоящее время отсутствуют существенные факты, которые могли бы оказать значительное негативное воздействие на сокращение числа покупателей вследствие негативного представления о качестве реализуемой Организацией продукции (работ, услуг), соблюдении сроков поставки продукции (услуг).

9. ИСПРАВЛЕНИЯ В ОТЧЕТНОСТИ ОТЧЕТНОГО ПЕРИОДА

Данная бухгалтерская отчетность является исправленной и заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность в ИФНС № 7 19 марта 2026г. в связи с изменениями показателей в форме Бухгалтерский баланс и Отчет о финансовых результатах за 2025 год, текстовых пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Изменения показателей связаны с выявленной технической ошибкой.

Показатели Бухгалтерского баланса за 2025г. до исправлений и после исправлений представлены в таблице:

Бухгалтерский баланс	Код строки	До изменения 2025г.	После изменения 2025 г.	Сумма корректировки
Основные средства	1150	185 501	22 105	163 396
Инвестиционная недвижимость	1160	-	163 396	163 396

Показатели Отчета о финансовых результатах за 2025г. до исправлений и после исправлений

представлены в таблице:

Отчет о финансовых результатах	Код строки	До изменения 2025г.	После изменения 2025 г.	Сумма корректировки
Себестоимость продаж	2120	(73 237)	(27 632)	(45 605)
Управленческие расходы	2220	-	(123 422)	(123 422)
Прочие расходы	2350	(90 733)	(12 916)	(77 817)
Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	44 445	44 445

Показатели Отчета о движении денежных средств за 2025г. до исправлений и после исправлений представлены в таблице:

Отчет о движении денежных средств	Код строки	До изменения 2025г.	После изменения 2025 г.	Сумма корректировки
Платежи – всего, в т.ч.	4120	(145 173)	(145 173)	-
в связи с оплатой труда	4122	(73 517)	(89 140)	(15 623)
прочие налоги		(6 159)	(6 088)	71
прочие платежи	4129	(15 552)	-	(15 552)

Генеральный директор
наименование должности)

"_08_" июня 2026 г.



Ядоян Р.А.
(расшифровка подписи)