

Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»

Предоставляется акционерам акционерного общества
Специализированный застройщик «ПФК»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2025 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества Специализированный застройщик «ПФК» (АО СЗ «ПФК») (ОГРН 1137746417830), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества Специализированный застройщик «ПФК» по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие надлежащие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление аудируемого лица, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 22006022883



Дмитриев Сергей Андреевич

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»

(ООО «МДА»),

ОГРН 1027700000580

115487, г. Москва, проспект Андропова, дом 38, корпус 3, помещение 2/2,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)

ОРНЗ 12006058285

«25» апреля 2025 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика	"ПФК"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	17549121		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	7702815127		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Местонахождение (адрес)	109316, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нижегородский, ул Талалихина, д. 41, стр. 9, помещ. 7Н/6	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7701266587
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027700000580

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	-	-	-
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	3 201 574	3 201 574	3 201 574
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	326 309	471 652	275 713
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Строительство объектов основных средств	11902	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 527 883	3 673 226	3 477 287
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	14 515 930	12 834 294	7 273 201
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	14 327 346	12 689 698	7 273 201
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	188 584	144 596	-
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	32 942	2 473	32 756
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12203	1	2 428	32 693
	НДС по ОИДП	12204	32 941	-	-
	НДС при строительстве основных средств	12206	-	45	63

3.9	Дебиторская задолженность	1230	7 809 737	10 715 421	9 260 801
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	142 515	126 172	6 939
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	1 095 660	1 024 894	674 180
	Расчеты по налогам и сборам	12303	58 021	58 014	57 789
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	23
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	6 513 347	9 499 519	8 521 678
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12311	193	6 822	192
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 228 745	76 007	21 945
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	1 084 745	207	2 731
	Денежные средства на спецсчетах	12503	144 000	75 800	19 214
3.12	Прочие оборотные активы	1260	3 452	241	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12603	3 452	241	-
	Итого по разделу II	1200	23 590 806	23 628 435	16 588 703
	БАЛАНС	1600	27 118 689	27 301 662	20 065 990

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	в том числе:				
	Обыкновенные акции	13101	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	110 000	110 000	110 000
	в том числе:				
	Прочие источники	13502	110 000	110 000	110 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 285 220)	(957 398)	(514 121)
	Итого по разделу III	1300	(1 175 210)	(847 388)	(404 111)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.16	Заемные средства	1410	22 060 503	16 973 946	16 715 608
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	16 382 232	11 650 889	11 684 649
	Долгосрочные займы	14102	3 753 783	4 075 826	3 766 366
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	716 525	329 481	685 043
	Проценты по долгосрочным займам	14105	1 207 963	917 751	579 550
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	183 469	118 843	28 687
	в том числе:				
	ОНО по прочим расходам	14206	183 469	118 843	28 687
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	1 877 199	1 877 199	1 877 199
	Итого по разделу IV	1400	24 121 171	18 969 988	18 621 493
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.19	Заемные средства	1510	-	7 969 371	-
	в том числе:				
	краткосрочные кредиты		-	7 086 584	-
	проценты по краткосрочным кредитам		-	882 787	-
3.20	Кредиторская задолженность	1520	2 749 574	1 209 691	1 848 608
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	998 525	652 778	393 497
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	19 147	(474)	(763)
	Расчеты по налогам и сборам	15203	455 449	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	-	62	62
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	1 216 710	525 067	1 450 747
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	59 743	32 258	5 065
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	1 423 153	-	-
	в том числе:				
	Резервы ИДП	15402	127 481	-	-
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	1 295 672	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 172 727	9 179 062	1 848 608
	БАЛАНС	1700	27 118 689	27 301 662	20 065 990

ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ" Управляющая
компания АО СЗ "ПФК"

Директор 1

Директор 2

Давыденко Павел Александрович

(расшифровка подписи)

Лукьянов Максим Александрович

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПФК"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
Д	0710002		
А)	31	12	2024
О	17549121		
Н	7702815127		
О	71.12.2		
2			
	12267	16	
С			
И	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
4.1	Выручка	2110	6 115 726	458 232
	в том числе:			
			-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(3 777 239)	(561 893)
	в том числе:			
			-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 338 487	(103 661)
4.3	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(6 540)	(919)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 331 947	(104 580)
4.5	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	91 829	3 714
4.5	Проценты к уплате	2330	(342 887)	(414 643)
4.5	Прочие доходы	2340	1 821	263 615
	в том числе:			
	Прочие внереализационные доходы	23407	1 821	263 615
4.5	Прочие расходы	2350	(1 767 868)	(297 166)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23505	(5 416)	(111)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23506	(799)	-
	Прочие внереализационные расходы	23507	(1 761 607)	(22 495)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	314 842	(549 060)
4.6	Налог на прибыль	2410	(642 665)	105 781
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(432 695)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(209 970)	105 781
	Прочее	2460	1	2
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(327 822)	(443 277)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(327 822)	(443 277)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(33)	(44)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ" Управляющая
компания АО СЗ "ПФК"

Директор 1

Директор 2



Давыденко Павел Александрович
(расшифровка подписи)

Лукиянов Максим Александрович
(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

за Январь - Декабрь 2024 г.			Форма по ОКУД		Коды	
			0710004			
			Дата (число, месяц, год)			
			31	12	2024	
Организация "ПФК"			по ОКПО		17549121	
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН		7702815127	
Вид экономической деятельности			по ОКВЭД 2		71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности			по ОКОПФ / ОКФС		16	
Непубличные акционерные общества / Частная собственность			12267		384	
Единица измерения: в тыс. рублей			по ОКЕИ			

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	10	-	110 000	-	(514 121)	(404 111)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(443 277)	(443 277)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(443 277)	(443 277)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	10	-	110 000	-	(957 398)	(847 388)
<u>За 2024 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(327 822)	(327 822)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(327 822)	(327 822)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	10	-	110 000	-	(1 285 220)	(1 175 210)

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(404 111)	(443 277)	-	(847 388)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(404 111)	(443 277)	-	(847 388)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(514 121)	(443 277)	-	(957 398)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(514 121)	(443 277)	-	(957 398)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	(1 175 209)	(847 388)	(404 111)

ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ"
Управляющая компания АО СЗ "ПФК"

Директор 1

Давыденко Павел Александрович
(расшифровка подписи)

Директор 2

Лукьянов Максим Александрович
(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.



Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
			31	12	2024
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	по ОКПО	17549121		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7702815127		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
	/ Частная собственность				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 856 408	171 890
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 734 056	61 842
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
приходный поток НДС в составе поступлений	4114	27 677	18 114
прочие поступления	4119	94 675	91 934
Платежи - всего	4120	(5 948 831)	(7 480 112)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 758 624)	(5 738 236)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(54 320)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(562 496)	-
расходный поток НДС в составе выплат	4126	(535 447)	(907 431)
прочие платежи	4129	(37 944)	(834 445)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 092 423)	(7 308 222)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 718 700	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	1 718 700	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 718 700)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 718 700)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	9 318 941	12 887 984
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	9 318 941	12 887 984
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(6 073 780)	(5 525 700)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(4 348 318)	(5 525 700)
прочие платежи	4329	(1 725 462)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 245 161	7 362 284
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 152 738	54 062
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	76 007	21 945
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 228 745	76 007
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ" Управляющая
компания АО СЗ "ПФК"

Директор 1

Директор 2



Давыденко Павел Александрович

(расшифровка подписи)

Лукиянов Максим Александрович

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
АО СЗ "ПФК" за 2024 год

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПФК"

1.2 Сокращенное наименование:

АО СЗ "ПФК" далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 109316, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нижегородский, ул Талалихина, д. 41, стр. 9, помещ. 7Н/6

Адрес для переписки: 109316, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нижегородский, ул Талалихина, д. 41, стр. 9, помещ. 7Н/6

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

16.05.2013 ОГРН 1137746417830

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Отсутствует

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

ИНН 7702815127 КПП 772201001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машино-мест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Митинский лес», расположенный по строительному адресу: г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: кредитных и заемных средств.

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:

0 чел.

1.9 Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов:

Управляющей компанией АО СЗ «ПФК» согласно Договора о передаче полномочий ЕИО Управляющей организации от 10.03.2021 г. является ООО «Сигма Менеджмент» в лице Директора 1, Действующего Совместно с Директором 2 Давыденко Павел Александрович; Директора 2, Действующего Совместно с Директором 1 Лукьяновым Максим Александрович.

Ведение бухгалтерского учета возложены на Управляющую организацию ООО «Сигма Менеджмент» согласно Договора о передаче полномочий ЕИО от 10.03.2021 г.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет обособленных подразделений

1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.13 Сведения об Отчетности:

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в Российской Федерации в области бухгалтерского учета и отчетности. Отчетность организации составлена в тыс. руб.

1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Аудитор компании: ООО "МОСКВОРЕЦКИЙ ДОМ АУДИТА"

Место нахождения: 115487, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ НАГАТИНО-САДОВНИКИ, ПР-КТ АНДРОПОВА, Д. 38, К. 3, ПОМЕЩ. 2/2

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2024 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 10 000 (Десять тысяч рублей).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Общество не производило в отчетном периоде дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество также не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчет разводненной прибыли на акцию.

Общее количество выпущенных акций составляет 10 000 шт. номинальной стоимостью 1 руб.

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
По состоянию на 31.12.2024, 31.12.2023, 31.12.2022	СИГМА ХОЛДИНГ ООО	10 000	100
ИТОГО		10 000	100

2. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Учет ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 1 от 29.12.2023 . Учетная политика действует начиная с 2024 года .

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

При раскрытии информации об отдельных активах и обязательствах (группах активов и обязательств) в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к итогу баланса составляет более 5 процентов.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой признается сумма, отношение которой к итогу баланса за соответствующий год составляет более 5-ти процентов.

В течение 2024 года изменения в Учетную политику не вносились.

Информация по изменению сравнительных показателей в связи с изменением учетной политики: (в тыс.руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Основные положения

Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов (далее – НМА) ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным приказом Минфина России от 30.05.2022г. №86н.

Общество не учитывает в составе нематериальных активов объекты стоимостью менее 100 тыс. руб. Расходы на приобретение (создание) указанных активов признаются в составе расходов по обычным видам деятельности.

Общество классифицирует НМА по следующим видам:

- лицензии;
- неисключительные права на программы.

После признания оценка НМА производится по первоначальной стоимости.

Амортизация НМА начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем ввода НМА в эксплуатацию, и заканчивается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия.

Амортизация начисляется линейным методом.

Общество отражает изменение учетной политики альтернативным способом согласно п. 53 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

Учет Основных средств

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве ОС, если в отношении такого актива одновременно выполняются следующие условия (п.4 ФСБУ 06/2020):

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2020).

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается несущественным активом.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Учет права пользования активом ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

При условии определения арендной платы за пользование активами на основе кадастровой стоимости требования ФСБУ 25/2018 к таким договорам не применяются, так как такие платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

Также не применяются нормы ФСБУ 25/2018 по договорам ограниченного пользования земельным участком (сервитут), так как в целях бухгалтерского учета сервитут не является арендой.

Расходы в виде коммунальных платежей (переменные платежи) не учитываются при оценке задолженности по аренде.

Ставка дисконтирования принимается равной размеру средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на аналогичный срок (п. 15 ФСБУ 25/2018).

Учет капитальных вложений

Учет капитальных вложений ведется Обществом в соответствии с требованиями федерального стандарта 26/2020 «Капитальные вложения» в редакции приказа Минфина России от 30.05.2022г. №87н.

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

- капитальные вложения в основные средства;
- капитальные вложения в нематериальные активы.

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

Капитальные вложения исследуются на обесценение при наличии признаков устаревания или порчи.

Изменение с 2024 года учетной политики в части учета капитальных вложений в нематериальные активы отражается в отчетности в упрощенном порядке.

Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство;
- Прочие запасы.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 37 и 19.37.

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;
- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

Учет ИДП

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет затрат на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).

Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов.

Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Затраты на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартментов в жилой площади и апартментов всех объектов ИДП в застройке.

В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые затраты Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые затраты Общества по встроенному объекту СКБ и затраты по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ).

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, апартаменты, встроенное коммерческое СКБ.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места.

Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

По итогам распределения затраты списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

Учет Доходов и Расходов

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и/или товаров);
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от продажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.

При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом/убытком признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпусу в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Доход от реализации ценных бумаг признается на дату регистрации в реестре ценных бумаг, либо на дату, определенную договором. Права по бездокументарным акциям переходят к приобретателю с момента внесения лицом, осуществляющим учет прав на акции, соответствующей записи по счету приобретателя (п. 2 ст. 149.2 ГК РФ).

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и депонентской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается отдельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;
- прочие прямые расходы.

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место независимо от даты поступления денежных средств.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 «Себестоимость продаж».

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-девелоперских проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца, следующего за месяцем получения РНВ.

После получения РНВ на все Объекты ИДП по проекту в целом, проценты начисляются на счет 91 «Прочие расходы».

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010. «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и т.д.).

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

- по плановым расходам на реализацию ИДП;
- по выплате доли города в натуральном выражении;
- по созданию объектов СКБ.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство отражает сумму расходов, которые понадобятся, чтобы погасить обязательства.

Общество создает оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт. Размер резерва рассчитывается, исходя из ожидаемой суммы расходов, равной фиксированному проценту от стоимости реализованного объекта по договору (ДДУ, ДКП) = 10 %. Резерв начисляется по каждому объекту с гарантийными обязательствами на дату его реализации и списывается на себестоимость проданных Объектов недвижимости.

Резерв по судебным искам признается в случае, когда Общество выступает ответчиком в суде по иску и, по мнению юристов, вероятность выплат со стороны Общества истцу является высокой (более 50%), за исключением случаев, когда его величина таких выплат не может быть с надежностью оценена. Резерв признается как величина иска, умноженная на % вероятности итоговой суммы иска. Сумма резерва относится на прочие расходы текущего периода.

В соответствии с ПБУ_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

3.1. Расшифровка стр. 1110 «Нематериальные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.2. Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Движение Основных средств за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

Арендованные основные средства на счете 001 (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.3. Расшифровка стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Движение Доходных вложений в материальные ценности за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

3.4. Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Финансовые вложения	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Итого	3 201 574	3 201 574	3 201 574
В т.ч. доля 100% в ООО «ПАРТОС КОНСТРАКШН»	3 201 574	3 201 574	3 201 574

Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

3.5. Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» (тыс. руб.)

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расходы будущих периодов	-	55 038	55 038
Плановые расходы ИДП	31 870	-	-
Убытки прошлых лет	0	300 704	194 922
Прочие расходы	294 439	115 911	25 754
ИТОГО	326 309	471 652	275 713

3.6. Расшифровка стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» (тыс. руб.)

Прочие внеоборотные активы (строка 1190)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Строительство объектов основных средств	-	-	-
ИТОГО	-	-	-

Оборотные активы

3.7. Расшифровка стр. 1210 «Запасы» (тыс. руб.)

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Готовая продукция и товары для перепродажи	188 584	144 596	-
Незавершенное производство, в том числе:	14 327 346	12 689 698	7 273 201
Затраты на проектирование и строительство, авансы по ИДП	13 285 022	11 529 547	6 830 374
НДС по затратам на проектирование и строительство	1 042 324	1 160 152	442 826
ИТОГО	14 515 930	12 834 294	7 273 201

3.8. Расшифровка стр. 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» (тыс. руб.)

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022

НДС инвестиционных издержек по ИДП	1	-	-
НДС по приобретенным услугам	1	2 428	32 693
НДС предъявленный по коммерческим затратам	13	-	-
НДС предъявленный по строительным затратам	32 926	-	-
НДС при строительстве основных средств	-	45	63
ИТОГО	32 942	2 473	32 756

3.9. Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» (тыс. руб.)

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	142 515	126 172	6 939
Покупатели и заказчики, краткосрочная	1 095 660	1 024 894	674 180
Налоги и сборы	58 021	58 014	57 789
Прочие дебиторы, краткосрочная	6 513 347	9 499 519	8 521 701
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	193	6 822	192
ИТОГО	7 809 737	10 715 421	9 260 801

3.10. Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	1 718 700	1 718 700	
ИТОГО	1 718 700	1 718 700	

3.11. Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» (тыс. руб.)

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Аккредитивы	-	-	19 214
Депозитные счета	144 000	75 800	-
Расчетные счета	1 084 745	207	2 731
ИТОГО	1 228 745	76 007	21 945

3.12. Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» (тыс. руб.)

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расходы будущих периодов по маркетинговым мероприятиям	3 424	-	-
Право использования программы для ЭВМ	26	-	-
Контур_СЗ ПФК_2 года	2	14	-
Аренда юр. адреса 2023	-	14	-

Аренда юр. адреса 2023 _Панфилов и ПФК	-	212	-
ИТОГО	3 452	241	-

Капитал

3.13. Расшифровка раздела «Капитал» (в тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Уставный капитал	10	10	10
Добавочный капитал	110 000	110 000	110 000
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	(1 285 220)	(957 398)	(514 121)
Нераспределенная прибыль отчетного периода	1 676 976	1 676 976	1 676 976
Непокрытый убыток отчетного периода	(2 962 196)	(2 634 374)	(2 191 097)
ИТОГО СУММА ЧИСТЫХ АКТИВОВ	(1 175 210)	(847 388)	(404 111)

3.14. Расшифровка стр. 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» (в тыс. руб.)

Участники / акционеры	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	10	10	10
ИТОГО	10	10	10

3.15. Расшифровка стр. 1350 «Добавочный капитал» (в тыс. руб.)

Участники / акционеры	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Прочие источники	110 000	110 000	110 000
ИТОГО	110 000	110 000	110 000

Долгосрочные обязательства

3.16. Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Долгосрочные займы	3 753 783	4 075 826	3 766 366
Долгосрочные кредиты	16 382 232	11 650 889	11 684 649
Проценты по долгосрочным займам	1 207 963	917 751	579 550
Проценты по долгосрочным кредитам	716 525	329 481	685 043
ИТОГО	22 060 503	16 973 946	16 715 608

Кредитные средства по кредитному соглашению № 9830/2 от 11/01/2023 г. и № 9830/3 от 14.06.2024 г. с ПАО СБЕРБАНК предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Митинский лес» по адресу: г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино

Даты полного погашения кредитов: по соглашению № 9830/2 - 10.01.2028 г.; по соглашению № 9830/3 - 31.12.2032 г. Сроки погашения займов – от 2027 до 2033 гг.

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению № 9830/1 от 06.07.2021 г. с ПАО СБЕРБАНК используются денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

3.17. Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства» (тыс. руб.)

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Прочие расходы	183 469	118 843	28 687
ИТОГО	183 469	118 843	28 687

3.18. Расшифровка стр. 1450 «Прочие обязательства» (тыс. руб.)

Прочие обязательства	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
	1 877 199	1 877 199	1 877 199
ООО «Рождествено» Инвестиционный контракт б/н от 03.09.2015г. (Инвестицион. взнос по п.3. ДС 5 от 18.12.2017 Компенсация стоимости изменения вида разрешенного использования земельных участков)	1 877 199	1 877 199	1 877 199

Краткосрочные обязательства

3.19. Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Заемные средства (строка 1510)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Краткосрочные заёмные средства		7 969 371	-
В т.ч. Краткосрочные кредиты		7 086 584	-
Проценты по краткосрочным кредитам		882 787	-

3.20. Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» (тыс. руб.)

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	998 525	652 778	393 497
Расчеты с покупателями и заказчиками	19 147	(474)	(763)

Налоги и сборы	455 449	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 216 710	525 067	1 450 809
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	59 743	32 258	5 065
ИТОГО	2 749 574	1 209 691	1 848 608

3.21. Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» (тыс. руб.)

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1 295 672	-	-
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДДУ	127 481	-	-
ИТОГО	1 423 153	-	-

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

4.1. Расшифровка стр. 2110 «Выручка» (в тыс.руб.)

В 2024 году Общество получало выручку от осуществления следующих основных видов деятельности:

- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Выручка	2024 год	Доля в общем объеме %	2023 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	5 628 356	92,03	127 937	27,92
Доходы от реализации нежилых помещений	295 248	4,83	49 167	10,73
Доходы от реализации кладовых помещений	19 764	0,32		
Доходы от реализации гаражей	100 958	1,65		
Реализация прочих работ и услуг	71 399	1,17	281 128	61,35
ИТОГО	6 115 725	100	458 232	100

4.2. Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость продаж» (в тыс. руб.)

Себестоимость продаж	2024 год	2023 год
Себестоимость жилых помещений	(398 747)	(551 608)
Себестоимость нежилых помещений	(12 581)	(10 285)
Себестоимость кладовых помещений	(2 047)	-
Себестоимость гаражей	(86 155)	-

Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(3 277 709)	-
ИТОГО	(3 777 239)	(561 893)

4.3. Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы» (в тыс.руб.)

Объекты учета отсутствуют.

4.4. Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» (в тыс. руб.)

Управленческие расходы	2024 год	2023 год
ВНА - Консультационные услуги	-	(400)
Списание стоимости программного обеспечения	(12)	(15)
Информационные услуги	(6)	(66)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(16)	-
Юридические услуги	(4 800)	-
Услуги по хранению прочие	(22)	-
Аудиторские услуги	(146)	(146)
Канцтовары	-	(1)
Аренда офисных площадей	(445)	(291)
Прочие консультационные услуги	(1 093)	-
Госпошлина	(1)	-
ИТОГО	(6 540)	(919)

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат (в тыс. руб.):

Элементы затрат	2024 год	2023 год
Себестоимость проданных товаров	499 531	561 893
Прочие расходы	3 284 248	919
ИТОГО	3 783 779	562 812

4.5. Расшифровка стр. 2310-2350 «Прочие доходы и расходы» (в тыс. руб.)

Прочие доходы и расходы	2024 год	2023 год
Проценты к получению, в том числе:	91 829	3 714
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	6 762	-
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	85 067	3 714
Проценты к уплате, в том числе:	(342 887)	(414 643)
Проценты за получение в пользование денежных средств по займам	(342 887)	(338 202)
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	-	(76 441)
Прочие доходы, в том числе:	1 821	263 615
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	1 821	-
Реализация имущественных прав	-	259 856
Прочие внереализационные доходы (расходы)	-	3 759
Прочие расходы, в том числе:	(1 767 867)	(297 166)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(799)	(20 140)

Расходы на экспертизу по судебным делам	-	(347)
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(61)	(2)
Исправительные записи по операциям прошлых лет	(45)	-
Расходы на услуги банков	(5 416)	(111)
Прочие внереализационные доходы (расходы) (не принимается к НУ)	(1 725 462)	(8)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости (не принимается к НУ)	(7 478)	-
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(697)	-
Реализация имущественных прав	-	(274 560)
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году (не принимается к НУ)	(8 771)	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности (не принимается к НУ)	(41)	-
Судебные издержки	(1 025)	(80)
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законод	(176)	(9)
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов	(14 375)	-
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(25)	-
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(2 552)	(1 909)
Списание выделенного НДС на прочие расходы	(944)	-

4.6. Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (в тыс. руб.)

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	Налог на прибыль	Вид ОНО/ОНА/ЛНО/ЛН А
Прибыль до налогообложения	314 842		
Плановые расходы ИДП	127 481	25 496	ОНА
Убытки прошлых лет	(1 778 707)	(355 741)	ОНА
Прочие расходы	598 201	119 640	ОНА
Прочие расходы	(139 662)	(27 932)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		(432 695)	
Пересчет по ставке 25%		65 262	ОНА
Пересчет по ставке 25%		(36 694)	ОНО

Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		(209 970)	
---	--	-----------	--

Отложенный налог на прибыль указан с учетом перерасчета ОНА и ОНО в связи с изменением законодательства, с 01.01.2025г. ставка налога на прибыль организаций составляет 25%. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

4.7. Базовая прибыль (убыток) на акцию.

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

При расчете средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года учитывалось, что акции АО СЗ "ПФК" не выкупались (приобретались).

Базовая прибыль на акцию отражена по строке 2900 отчета о финансовых результатах.

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

В 2024 и 2023 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

5.2. Неденежные операции

В 2024 и 2023 году Общество не осуществляло неденежные операции.

5.3. Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2024 г.

По состоянию на 31.12.2024 исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: Управляющая компания ООО "Сигма Менеджмент"

Функции Совета директоров осуществляет Общее собрание акционеров. Создание ревизионной комиссии не предусмотрено.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период	1 140 тыс.рублей (включая НДС), за 2023 год – 480 тыс. рублей (включая НДС).

долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись
---	-----------------------------------

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами на 31.12.2024 г.

Связанными сторонами Компании являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние.

Бенефициарными владельцами Общества по состоянию на 31.12.2024г. являются: Тё Герман Павлович (доля владения- 50 %).

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде (в руб.):

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Договоры	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Счет						
Лукьянов Максим Александрович			10 505 440,00	10 505 440,00		
Договор №Митинский лес 1.1(кв)-2/13/5(1) (АК) от 29.06.2024 Уступка к ДДУ N Митинский лес 1.1(кв)-2/13/5(1) (АК) Пролетский, Вадим Александрович Пролетский Вадим Александрович с Лукьянов Максим Александрович			10 505 440,00	10 505 440,00		
76			10 505 440,00	10 505 440,00		
Обороты за 2024			10 505 440,00	10 505 440,00		
СЗ ГЛОРИ АО				403 174 402,91		403 174 402,91
Договор №310121/ГЛ-ПФК от 31.01.2024 310121/ГЛ-ПФК от 31.01.2024 Глори на ПФК 550 000 000,00 СЗ ГЛОРИ АО с СЗ ПФК АО с ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО				403 174 402,91		403 174 402,91
67				403 174 402,91		403 174 402,91
Обороты за 2024				403 174 402,91		403 174 402,91
СЗ ИТЭ ООО				132 482 033,25		132 482 033,25
Договор №220124/ИТЭ-ПФК от 22.01.2024 займа СЗ ИТЭ ООО с СЗ ПФК АО				132 482 033,25		132 482 033,25
67				132 482 033,25		132 482 033,25
Обороты за 2024				132 482 033,25		132 482 033,25
СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО			1 760 000,00	1 855 000,00		95 000,00

Договор №Б/Н от 01.02.2021 Управление текущей деятельностью общества СЗ ПФК АО с СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО			1 665 000,00	1 760 000,00		95 000,00
60			1 665 000,00	1 760 000,00		95 000,00
Обороты за 2023			525 000,00	620 000,00		95 000,00
Обороты за 2024		95 000,00	1 140 000,00	1 140 000,00		95 000,00
Договор №Б/Н от 01.02.2021 Управление текущей деятельностью общества СЗ ПФК АО с СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО			95 000,00	95 000,00		
62			95 000,00	95 000,00		
Обороты за 2024			95 000,00	95 000,00		
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	4 426 634 254,08	4 345 915 495,45	4 380 859 396,70	4 461 033 565,60	4 426 634 254,08	4 426 089 664,35
<...>	4 426 634 254,08				4 426 634 254,08	
76	4 426 634 254,08				4 426 634 254,08	
Договор №Б/Н от 01.12.2023 Юридические, финансовые услуги СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ ПФК АО			1 597 200,00	1 597 200,00		
60			1 597 200,00	1 597 200,00		
Обороты за 2024			1 597 200,00	1 597 200,00		
Договор №120924/ПФК-СХ от 12.09.2024 Договор займа 120924/ПФК-СХ от 12.09.2024 СЗ ПФК АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО			821 921 114,75	821 921 114,75		
58			818 700 000,00	818 700 000,00		
Обороты за 2024			818 700 000,00	818 700 000,00		
76			3 221 114,75	3 221 114,75		
Обороты за 2024			3 221 114,75	3 221 114,75		
Договор №130924/ПФК-СХ от 13.09.2024 Договор Займа №130924/ПФК-СХ от 13.09.2024 СЗ ПФК АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО			903 540 983,60	903 540 983,60		
58			900 000 000,00	900 000 000,00		
Обороты за 2024			900 000 000,00	900 000 000,00		
76			3 540 983,60	3 540 983,60		
Обороты за 2024			3 540 983,60	3 540 983,60		
Договор №190122/СХ-ПФК от 19.01.2022 ДОГОВОР ЗАЙМА СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ ПФК АО		192 822 756,46	483 420 078,80	290 597 322,34		
67		192 822 756,46	483 420 078,80	290 597 322,34		
Обороты за 2023		192 822 756,46		269 454 181,92		462 276 938,38
Обороты за 2024		462 276 938,38	483 420 078,80	21 143 140,42		
Договор №221123/СХ-ПФК от 22.11.2023 Договор займа СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ ПФК АО				59 928,24		59 928,24
67				59 928,24		59 928,24
Обороты за 2023				59 571,06		59 571,06
Обороты за 2024		59 571,06		357,18		59 928,24
Договор №№ 120821/СХ-ПФК от 12.08.2021 Договор займа СЗ ПФК АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО		463 690 221,90	444 917 921,20	93 821 722,98		112 594 023,68
67		463 690 221,90	444 917 921,20	93 821 722,98		112 594 023,68
Обороты за 2023		463 690 221,90	25 700 000,00	91 830 649,31		529 820 871,21
Обороты за 2024		529 820 871,21	419 217 921,20	1 991 073,67		112 594 023,68

Договор №Б/Н от 28.11.2024 БФП СЗ ПФК АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО			1 725 462 098,35	1 725 462 098,35		
76			1 725 462 098,35	1 725 462 098,35		
Обороты за 2024 (*)			1 725 462 098,35	1 725 462 098,35		
Договор №У281220-ДК/ПТФ_СХ от 31.07.2021 Договор уступки ДАЛЬНИЙ КВАРТАЛ ООО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ ПФК АО с СИГМА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО		3 689 402 517,09		624 033 195,34		4 313 435 712,43
67		3 689 402 517,09		624 033 195,34		4 313 435 712,43
Обороты за 2023		3 689 402 517,09		312 016 597,66		4 001 419 114,75
Обороты за 2024		4 001 419 114,75		312 016 597,68		4 313 435 712,43
Итого	7 628 208 274,08	4 345 915 495,45	4 393 124 836,70	5 009 050 441,76	7 628 208 274,08	4 961 841 100,51

(*) Примечание: По договору №Б/Н от 28.11.2024 между Обществом и ООО СИГМА ХОЛДИНГ Общество предоставило материнской организации безвозмездную финансовую помощь в сумме 1 725 462 тыс.руб.

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается в связи с отсутствием их в отчетном году.

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2024 г.	2023 г.
Начислено	0	0
Выплачено	0	0

5.6. Выданные и полученные обеспечения обязательств Выданные обеспечения (тыс.руб.):

Организация, за которую предоставлено обеспечение	Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер договора, по которому выдано обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
Название	Название					
ООО СЗ "ПЛАМ"	ПАО "Сбербанк России"	38B0276-П7	поручительство	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
АО "Контейнеры"	ПАО "Сбербанк России"	38B0101/П8	поручительство	2 233 174,00	12.11.2021	27.10.2026
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	П/38H0782/3	поручительство	1 746 330,07	23.12.2021	22.05.2031
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	П/38H0786/3	поручительство	1 854 483,75	23.12.2021	22.05.2031
АО СЗ "ТМП №20"	ПАО "Сбербанк России"	П/380H0016X/3	поручительство	549 721,72	09.02.2022	08.09.2031
АО СЗ «Пластполитен»	ПАО "Сбербанк России"	П/38H0016W/3	поручительство	2 391 349,25	09.02.2022	08.02.2032
АО СЗ «Пластполитен»	ПАО "Сбербанк России"	380F0024F-001/П6	поручительство	17 252 600,00	15.04.2022	14.07.2029

АО СЗ «Пластполитен»	ПАО "Сбербанк России	ДП03- 380H00HO7	поручительство	3 001 109,66	19.05.2023	19.05.2032
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	П/380H0016V/3	поручительство	3 538 148,06	09.02.2022	08.02.2032
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	380E005TJ - 001/П6	поручительство	17 197 370,46	27.06.2022	26.03.2030
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	380E005TJ- 002/П6	поручительство	9 948 787,41	20.06.2023	19.06.2031
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	3П/380H00HWQ	поручительство	302 241,55	19.05.2023	19.05.2032
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	ДП03_380H00N6 J	поручительство	1 683 447,11	20.09.2023	20.05.2030
АО СЗ "Стройдеталь"	ПАО "Сбербанк России"	П-38H0785/3	поручительство	2 332 772,88	23.12.2021	22.05.2031
АО СЗ "Стройдеталь"	ПАО "Сбербанк России"	ДП_06-9036-2	поручительство	15 013 810,00	22.07.2022	21.01.2029
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	П-38H0783/3	поручительство	1 661 099,40	23.12.2021	22.02.2031
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	380H00N20/П3	поручительство	1 073 955,19	20.09.2023	19.08.2031
ООО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	П-38H0781/3	поручительство	1 573 053,38	23.12.2021	22.02.2031
ООО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	ДП03- 380H00PC1	поручительство	23 200,12	18.12.2023	18.12.2032
ООО "Энтузиаст"	ПАО "Сбербанк России"	380B091B/1/П-10	поручительство	14 172 316,00	31.08.2022	28.02.2030
ООО "СЗ К11"	ПАО "Сбербанк России"	38H009TS/П-3	поручительство	1 352 631,17	26.09.2022	25.09.2032
ООО "СЗ К11"	ПАО "Сбербанк России"	ДП3-380B00DPA	поручительство	6 963 142,00	23.12.2022	22.12.2029
ООО "СЗ К11"	ПАО "Сбербанк России"	ДП03_380H00N АН	поручительство	1 292 876,38	20.09.2023	20.09.2030
ООО СЗ "Тратта- Центр"	ПАО "Сбербанк России"	380B00KVK/П7	поручительство	13 443 615,00	01.11.2023	23.04.2031
АО "ОЗН"	ПАО "Сбербанк России"	П/380H00NFD/3	поручительство	1 184 149,76	20.08.2023	20.08.2031
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	9830-И1	залог имущества	10 504 003,60	17.08.2021	05.07.2029
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	ДЗИП 9830; 9830/2-1	залог имущества	10 334 407,35	27.04.2022	10.01.2028
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	9830/2-И	залог имущества	103 778,52	11.01.2023	10.01.2028
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	9830/2-2	залог имущества	11 919 153,80	11.01.2023	10.01.2028
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	9830-ЗС1	залог имущества	0,00***	27.04.2022	05.07.2029
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	12110387	залог имущественных прав	0.00***	11.05.2022	05.07.2026
ИТОГО **				180 002 085,57		

*** сумма не определена

Полученные обеспечения (в тыс. руб.)

Организация / Гарант, которые предоставили обеспечение	Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер договора, по которому получено обеспечение	Вид	Стоимость обеспечения по договору	Дата	Дата
Название	Название		обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)		начала действия договора обеспечен ия	оконч ания действия договора обеспечен ия
АО СЗ "ГЛОРИ"	ПАО "Сбербанк России"	9830-ДП4	поручительство	15 227 803,63	29.07. 2021	05.07. 2029
ООО "Сигнальный"	ПАО "Сбербанк России"	9830-ДП13	поручительство	15 227 803,63	29.07. 2021	05.07. 2029
ООО СЗ «Горизонт»	ПАО "Сбербанк России"	9830-ДП15	поручительство	15 227 803,63	29.07. 2021	05.07. 2029
ООО СЗ «МАК8»	ПАО "Сбербанк России"	9830-ДП18	поручительство	15 227 803,63	29.07. 2021	05.07. 2029
ООО СЗ «ПЛАМ»	ПАО "Сбербанк России"	9830-ДП10	поручительство	15 227 803,63	29.07. 2021	05.07. 2029
АО СЗ «Стройдеталь»	ПАО "Сбербанк России"	9830-ДП14	поручительство	15 227 803,63	29.07. 2021	05.07. 2029
АО СЗ «Радуга»	ПАО "Сбербанк России"	9830-ДП11	поручительство	15 227 803,63	29.07. 2021	05.07. 2029
ООО «Сигма Холдинг»	ПАО "Сбербанк России"	9830-ДП15	поручительство	15 227 803,63	29.07. 2021	05.07. 2029
ООО «Сигма Холдинг»	ПАО "Сбербанк России"	П/38Н0787/1	поручительство	612 664,94	23.12. 2021	22.02. 2031
ООО «Сигма Холдинг»	ПАО "Сбербанк России"	380Н00N54/П1	поручительство	1 365 977,61	20.09.2023	19.05.2031
АО СЗ "РАДУГА"	ПАО "Сбербанк России"	П/38Н0787/2	поручительство	612 664,94	23.12.2021	22.02.2031

АО СЗ "РАДУГА"	ПАО "Сбербанк России"	380H00N54/П2	поручительство	1 365 977,61	20.09.2023	19.05.2031
ООО "Сигнальный"	ПАО "Сбербанк России"	9830/2/П1	поручительство	16 634 056,95	11.01.2023	10.01.2031
ООО СЗ "ПЛАМ"	ПАО "Сбербанк России"	9830/2/П2	поручительство	16 634 056,95	11.01.2023	10.01.2031
АО СЗ "МАК 8"	ПАО "Сбербанк России"	9830/2/П3	поручительство	16 634 056,95	11.01.2023	10.01.2031
ООО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	9830/2/П4	поручительство	16 634 056,95	11.01.2023	10.01.2031
АО СЗ "Стройдеталь"	ПАО "Сбербанк России"	9830/2/П5	поручительство	16 634 056,95	11.01.2023	10.01.2031
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО "Сбербанк России"	9830/2/П6	поручительство	16 634 055,95	11.01.2023	10.01.2031
АО СЗ "РАДУГА"	ПАО "Сбербанк России"	9830/2/П7	поручительство	16 634 056,95	11.01.2023	10.01.2031
АО СЗ "ГЛОРИ"	ПАО "Сбербанк России"	9830/2/П8	поручительство	16 634 057,95	11.01.2023	10.01.2031
АО СЗ «Пластполитен»	ПАО "Сбербанк России"	9830/2/П9	поручительство	16 634 058,95	11.01.2023	10.01.2031
ООО СЗ «ИТЭ»	ПАО "Сбербанк России"	9830/2/П10	поручительство	16 634 059,95	11.01.2023	10.01.2031
ООО «Сигма Холдинг»	ПАО "Сбербанк России"	9830-31; 9830/2-31	залог имущества	10	29.07.2021	10.01.2031
ИТОГО **				292 120 298,59		

5.7. Расшифровка условных фактов хозяйственной деятельности и условных обязательств (тыс.руб.)

Общество привлеченные денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 076.Э "Движение по счету-эскроу".

Наименование	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	13 679 361	19 827 070

Сумма средств на эскроу-счетах по состоянию на 31.12.2022 г. составляла 10 659 189 тыс.руб.

5.8. Судебные разбирательства Общества

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2024 г. и дату подготовки отчетности – нет.

На отчетную дату, а также дату подготовки отчетности в судах общей юрисдикции Обществом ведется несколько судебных разбирательств в качестве ответчика в отношении споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Резерв по судебным разбирательствам в отношении указанных споров не формировался в связи с наличием на отчетную дату резерва на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание и/или низкой вероятностью наступления негативных финансовых последствий.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

5.10. Контролируемые сделки

В 2024 и 2023 году Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми в соответствии с главой 14.4 Налогового Кодекса РФ.

5.11. Государственная помощь

В 2024 и 2023 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2024 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 1-И от 25.12.2024 г.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

5.13. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет контрольные функции с помощью таких средств контроля, как:

- санкционирование совершения хозяйственных операций;
- проверка наличия и правильности заполнения первичной бухгалтерской документации;
- проведение сверок с контрагентами;
- проведение инвентаризации активов и обязательств;
- организация хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организация хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.
- анализ жалоб, претензий, судебных разбирательств.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

5.14. События после отчетной даты

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2025 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

5.15. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в обозримом будущем.

В отчетном году Общество получило существенную прибыль от деятельности в качестве заказчика застройщика в связи со сдачей нескольких корпусов жилого комплекса. Однако в связи с оказанием безвозмездной финансовой помощи ООО «Сигма Холдинг» в сумме 1 725 462 тыс.руб. чистый убыток за 2024 год составил (327 822) тыс.руб. Чистые активы Общества являются отрицательными и составляют по состоянию на 31.12.2024 г. – (1 175 210) тыс.руб., по состоянию на 31.12.2023 г. (847 388) тыс.руб., по состоянию на 31.12.2022 г. - (404 111) тыс.руб.

Общество продолжает строительство жилого комплекса «Митинский лес» по адресу : г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино.. Продолжительность застройки комплекса до декабря 2027 г. В 2025 году ожидается окончание строительства Обществом очередных объектов и ввод их в эксплуатацию. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных кредитов. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат

Строительство ведется с привлечением средств дольщиков по договорам об участии в долевом строительстве на счета-эскроу, привлечением проектного банковского финансирования, прочих заемных средств, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Согласно действующему законодательству, застройщик, привлекающий по договорам участия в долевом строительстве, средства дольщиков в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ, определяет финансовый результат (прибыль) по окончании строительства, на дату передачи объектов долевого строительства участникам.

Общество планирует получить от реализации данного проекта прибыль в размере достаточном для покрытия накопленных убытков и положительного финансового результата в итоге.

Обществом проведена оценка способности непрерывно продолжать свою деятельность в обозримом будущем. Какие-либо признаки, свидетельствующие о невозможности применимости допущения принципа непрерывности деятельности, Общества отсутствуют.

Общество способно продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем.

У руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

Общество не планирует изменения основного вида деятельности. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия существенной части деятельности, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Планы по разработке новых видов продукции, продаже, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

5.16. Информация о рисках

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержания его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

5.17. Исправление ошибок

Настоящие пояснения сформированы к исправленной бухгалтерской отчетности, в которой были внесены корректировки, связанные с исправлением выявленных ошибок.

1) Бухгалтерский баланс (в тыс.руб.)

Показатель по состоянию на 31.12.2024 г.	До внесения корректировок	После внесения корректировок	Разница
Отложенные налоговые активы стр. 1210	440 222	326 309	(113 913)
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) стр. 1370	(1 003 223)	(1 285 220)	(281 997)
Кредиторская задолженность стр.1520	2 581 490	2 749 574	168 084

2) Отчет о финансовых результатах (в тыс.руб.)

Показатель за 2024 год	До внесения корректировок	После внесения корректировок	Разница
Налог на прибыль стр.2410	(360 668)	(642 665)	(281 997)
в том числе: текущий налог на прибыль стр.2411	(264 611)	(432 695)	(168 084)
отложенный налог на прибыль стр.2412	(96 057)	(209 970)	(113 913)
Чистая прибыль (убыток) стр.2400	(45 825)	(327 822)	(281 997)

5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В 2024 и 2023 г. договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.19. Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2024 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- Отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов.

От лица управляющей компании ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ"

Директор

Давыденко Павел Александрович

Директор

Лукьянов Максим Александрович



28 марта 2025 г.




Дмитриев С.А.
Генеральный директор
ООО «МДА»

Пройто и пронумеровано, скреплено печатью.
44 (сорок четыре) лист(ов)