

Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»

Предоставляется акционерам акционерного общества  
Специализированный застройщик «ГЛОРИ»

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Москва 2025 год

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества Специализированный застройщик «ГЛОРИ» (АО СЗ «ГЛОРИ») (ОГРН 102773973328), 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 «ГЛОРИ» 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.

## **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на пункт 7 пояснений к прилагаемой отчёtnости, в котором раскрыта информация о совершённой в отчёtnом периоде Обществом с ограниченной ответственностью «Сигма Холдинг» сделке со связанной стороной (Акционерным обществом Специализированный застройщик «Глори»), в рамках которых связанная сторона предоставила Обществу с ограниченной ответственностью «Сигма Холдинг» безвозмездную финансовую помощь в виде денежных средств в размере 6 190 810 тысяч рублей. Сумма сделки, признаваемой крупной сделкой и являющейся одновременно сделкой с заинтересованностью, составляет от 25 до 50 процентов балансовой стоимости активов Акционерного общества Специализированный застройщик «Глори» по данным его бухгалтерской отчёtnости на последнюю отчёtnую дату.

На основании пункта 5 статьи 79, пункта 4 статьи 83 Федерального закона от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ "Об акционерных обществах" требуется решение о согласии на совершение такой крупной сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, принятое общим собранием акционеров большинством голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в собрании и не являющихся заинтересованными в совершении сделки или подконтрольными лицам, заинтересованным в её совершении.

На дату аудиторского заключения у аудитора отсутствует информация о наличии решения о согласии на совершение вышеуказанной крупной сделки, в совершении которой имеется заинтересованность.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

### **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 аudit 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 «Московецкий 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

«28» апреля 2025 года

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Коды		
Форма по ОКУД		
0710001		
Дата (число, месяц, год)		
31 12 2024		
по ОКПО		
23203734		
ИИН		
7718083824		
по ОКВЭД 2		
71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС		
12267 16		
по ОКЕИ		
384		

**Организация** АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
**"ГЛОРИ"**

**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

**Местонахождение (адрес)**  
**109316, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Нижегородский, ул Талалихина, д. 41, стр. 9, помещ. 7Н/6**

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**  
**ИИН** 7701266587

**Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора**  
**ОГРН/ОГРНП** 1027700000580

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОННЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	1 556	1 611	1 667
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	1 267 383	185 960	-
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	231 604	286 984	159 082
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	660	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 501 202	474 555	160 749
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
3.7	Запасы	1210	8 060 695	8 231 960	12 120 603
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	4 325	6 911	2 201 576
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	79 764	62 243	-
	Затраты на строительство и проектирование		7 976 606	8 162 806	9 919 026
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 367	336	97 355
	в том числе:				
	НДС при приобретении основных средств	12201	-	333	333
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	-	1	832
	НДС по приобретенным услугам	12203	-	1	96 189

	НДС по ОИДП	12204	3 367	-	-
3.8	Дебиторская задолженность	1230	12 413 425	10 850 700	11 811 243
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	35 652	10 106	11 148
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	55 174	55 111	3 863
	Расчеты по налогам и сборам	12303	25 537	44 797	14 716
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	7	7	182
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	7 587 228	7 536 345	8 698 017
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12311	26	40	-
	Авансы на строительство	12318	4 709 689	3 204 180	3 083 205
	Расчеты по оплате труда	12319	82	-	-
3.9	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 250 060	2 860 000	-
3.10	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 740 553	966 266	3 665 466
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	1 709 549	8 103	17 551
	Денежные средства на спецсчетах	12503	31 004	958 164	3 647 915
3.11	Прочие оборотные активы	1260	3 939	100	201
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12603	3 939	-	99
	Итого по разделу II	1200	23 472 038	22 909 363	27 694 867
	<b>БАЛАНС</b>	1600	24 973 241	23 383 918	27 855 616

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.12	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	48 261	48 261	48 261
	в том числе:				
	Обыкновенные акции	13101	48 261	48 261	48 261
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	2 230	2 230	2 230
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством	13601	2 230	2 230	2 230
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 159 896)	(123 476)	(166 525)
	Итого по разделу III	1300	(1 109 404)	(72 985)	(116 033)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.15	Заемные средства	1410	3 245 033	19 423 414	26 888 067
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	3 160 707	18 690 910	26 028 411
	Проценты по долгосрочным кредитам	14102	84 326	146 855	859 656
	Долгосрочные займы	14103	-	447 466	-
	Проценты по долгосрочным займам	14104	-	138 183	-
3.16	Отложенные налоговые обязательства	1420	85 906	104 623	127 429
	в том числе:				
	ОНО по прочим расходам	14206	85 906	104 603	127 409
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 330 939	19 528 037	27 015 496
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.18	Заемные средства	1510	16 139 023	-	603 422
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	447 466	-	513 326
	Проценты по краткосрочным займам	15102	180 393	-	90 096
	Краткосрочные кредиты	15103	15 465 248	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15104	45 916	-	-
3.19	Кредиторская задолженность	1520	3 211 236	1 211 875	352 723
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1 848 830	944 203	26 492
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	18 289	8 923	78
	Расчеты по налогам и сборам	15203	1 215 523	206 274	736
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	3	3	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	117 692	51 221	325 418
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	10 899	1 251	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.20	Оценочные обязательства	1540	3 401 448	2 716 990	9
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	38	24	9
	Резервы ИДП	15402	81 305	1 014 763	-
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	2 607 038	1 427 407	-
	Резервы предстоящих расходов по судебным разбирательствам	15404	713 067	274 796	-

Прочие обязательства	1550	-	-	-
Итого по разделу V	1500	22 751 707	3 928 865	956 154
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>24 973 241</b>	<b>23 383 918</b>	<b>27 855 616</b>

ООО «Сигма Менеджмент»

Управляющая организация

АО СЗ «Глори»

Директор 1

Директор 2

Давыденко П.А.  
Лукьянов М.А.

27 марта 2025 г.



**Отчет о финансовых результатах**

за Январь - Декабрь 2024 г.

Форма по ОКУД

Коды

0710002

Дата (число, месяц, год)

31	12	2024
----	----	------

по ОКПО

23203734

ИНН

7718083824

по ОКВЭД 2  
71.12.2

12267 16

по ОКОПФ / ОКФС

384

**Организация** АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"ГЛОРИ"

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
3.21	Выручка	2110	8 381 670	6 451 872
	в том числе:	21101	-	-
3.22	Себестоимость продаж	2120	(1 603 379)	(4 685 506)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	6 778 291	1 766 366
	Коммерческие расходы	2210	-	-
3.24	Управленческие расходы	2220	(6 814)	(2 384)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	6 771 477	1 763 982
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	461 904	190 485
	Проценты к уплате	2330	(42 210)	(49 397)
3.25	Прочие доходы	2340	620 194	15 487
	в том числе:			-
	Прочие внедеализационные доходы	23407	620 194	-
3.26	Прочие расходы	2350	(7 595 488)	(1 845 949)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23505	(9 496)	(7 313)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23506	(79 253)	-
	Прочие внедеализационные расходы	23507	(1 315 929)	(315 811)
	Материальная помощь		(6 190 810)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	215 877	74 608
	Налог на прибыль	2410	(1 252 297)	(31 558)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 215 633)	(182 265)
	отложенный налог на прибыль	2412	(36 664)	150 707
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 036 420)	43 050

9

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	(1 036 420)	43 050
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(111)	5
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

ООО «Сигма Менеджмент»

Управляющая организация

АО СЗ «Глори»

Директор 1

Давыденко П.А.

Директор 2

Лукьянов М.А.

27 марта 2025 г.



**Отчет об изменениях капитала**

за Январь - Декабрь 2024 г.

**Организация** АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"ГЛОРИ"

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

Коды		
0710004		
31	12	2024
23203734		
7718083824		
71.12.2		
12267	16	
384		

**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	48 261	-	-	2 230	(166 525)	(116 034)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	43 049	43 049
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	43 049	43 049
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 акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	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	48 261	-	-	2 230	(123 476)	(72 985)
<u>За 2024 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	(1 036 420)	(1 036 420)
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	(1 036 420)	(1 036 420)
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 акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	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	48 261	-	-	2 230	(1 159 896)	(1 109 405)

**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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
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	(1 109 405)	(72 985)	(116 034)

ООО «Сигма Менеджмент»

Управляющая организация

АО СЗ «Глори»

Директор 1

Давыденко П.А.

Директор 2

Лукьянов М.А.

27 марта 2025 г.



h/

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

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГЛОРИ"**  
 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

Коды		
Форма по ОКУД		
0710005	31	12
Дата (число, месяц, год)		
2024		
по ОКПО		
23203734		
ИИН		
7718083824		
по ОКВЭД 2		
71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС		
12267	16	
по ОКЕИ		
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	4110	5 106 282	3 682 951
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	4 271 993	3 519 371
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
приходный поток НДС в составе поступлений	4114	-	70 526
прочие поступления	4119	834 289	93 054
<b>Платежи - всего</b>	4120	(12 605 872)	(6 081 012)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 913 581)	(5 121 822)
в связи с оплатой труда работников	4122	(179)	(121)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(1 311)
налога на прибыль организаций	4124	(178 814)	(16 710)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(15 498)	-
расходный поток НДС в составе выплат	4126	(175 111)	(855 298)
прочие платежи	4129	(6 322 689)	(85 750)
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	4100	(7 499 590)	(2 398 061)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	4210	6 190 810	69 243
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	5 897 687	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	293 123	69 243
прочие поступления	4219	-	-
<b>Платежи - всего</b>	4220	(4 972 946)	(3 045 960)
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	(4 972 946)	(3 045 960)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	4200	1 217 864	(2 976 717)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	10 216 197	2 741 438
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	10 216 197	2 741 438
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	(3 160 183)	(65 860)
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 (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(3 160 183)	(65 860)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	7 056 014	2 675 578
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	774 288	(2 699 200)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	966 266	3 665 466
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 740 554	966 266
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

ООО «Сигма Менеджмент»  
Управляющая организация  
АО СЗ «Глори»

Директор 1

Давыденко П.А.

Директор 2

Лукьянов М.А.



27 марта 2025 г.

**Пояснения**  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
АО СЗ «Глори» за 2024 год

28 января 2025 г.

**1. Сведения об организации.**

Акционерное общество Специализированный застройщик «Глори» (далее Общество) зарегистрировано 13.11.1992 года. Основной государственный регистрационный номер: 102773973332. Основной вид деятельности: 71.12.2 Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика

Местонахождение Общества: 109316, г. Москва, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ НИЖЕГОРОДСКИЙ, УЛ ТАЛАЛИХИНА, Д. 41, СТР. 9, ПОМЕЩ. 7Н/6

Управляющей компании АО СЗ «Глори» согласно Договора о передаче полномочий ЕИО Управляющей организации от 09.08.2021 г. является Управляющая организация ООО «Сигма Менеджмент» в лице Директор 1, Действующий Совместно с Директором 2 Давыденко Павел Александрович; Директор 2, Действующий Совместно с Директором 1 Лукьянов Максим Александрович

Совет директоров в Обществе не избирается.

Ведение бухгалтерского учета возложено на управляющую компанию

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31.12.2024 г. составляет 0 человек, на 31.12.2023 года – 0 человек.

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2024 г. составляет 48 260 511 (сорок восемь миллионов двести шестьдесят тысяч пятьсот одиннадцать) рублей.

Все акции, размещенные обществом, являются обыкновенным. Общее количество акций – 9351 штука. Номинальная стоимость одной акции 5 161 рубль.

Общество применяет основную систему налогообложения. Какие-либо налоговые льготы не применяются.

Общество не имеет лицензий, специальных разрешений.

Общество не имеет товарных знаков.

Общество не имеет обособленных подразделений.

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 обыкновенные акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчет разводненной прибыли на акцию.

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2 024 год	СИГМА ХОЛДИНГ ООО	48 241 230	99,96
2 024 год	Иванина Надежда Александровна	19 880	0,04
ИТОГО		48 261 110	100

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, ул. Амурская, вл. 2а

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Амурский парк», расположенный по строительному адресу: г. Москва., ул. Амурская, вл. 2а

## **2. Информация об учетной политике.**

Бухгалтерская отчетность формируется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

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/УП-Глори от 26.12.2023. Учетная политика действует начиная с 01.01.2024.

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 хозяйственными 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 показателей на 31.12.2022 в связи с изменением учетной политики: (в тыс.руб.)

Объекты учета отсутствуют.

## Основные положения

### 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 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 обрачиваемые, 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,ываемые 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,ываемые 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 апартаментов в жилой площади и апартаментов 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 раздельный 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;
- управленические 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. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности.**

Раскрытие показателей приведено в тыс. руб., если не указана другая единица измерения.

#### **3.1. Нематериальные активы и НИОКР**

Нематериальные активы и расходы на НИОКР у Общества отсутствуют.

#### **3.2. Основные средства и незавершенные капитальные вложения**

По строке 1150 Бухгалтерского баланса отражены основные средства Общества. Информация о структуре и движении основных средств в табличной форме.

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Сооружения, в том числе:	1556	1 611	1 667
первоначальная стоимость	1 666	1 666	1 667
накопленная амортизация	(110)	(55)	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1556</b>	<b>1 611</b>	<b>1 667</b>

Общество классифицирует арендные платежи, рассчитываемые на основе кадастровой стоимости, в качестве переменных платежей, не привязанных напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам) (письмо Минэкономразвития России от 08.02.2019 № Д23и-3709). В связи с этим на основании п.7 ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" такие платежи не являются арендными платежами, учитываемыми при формировании стоимости права пользования активом и обязательства по аренде, и включаются по мере наступления срока их уплаты в текущие расходы или в стоимость других активов.

#### **3.3. Доходные вложения в материальные ценности**

Доходные вложения в материальные ценности у Общества отсутствуют.

#### **3.4. Долгосрочные финансовые вложения**

Долгосрочные финансовые вложения отражены по строке 1170

Долгосрочные финансовые вложения (строка 1170)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Займы выданные	1 267 383	185 960	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 267 383</b>	<b>185 960</b>	<b>-</b>

#### **3.5. Отложенные налоговые активы**

Суммы отложенных налоговых активов включаются в строку 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса. Информация об отложенных налоговых активах приведена в следующей таблице:

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расходы будущих периодов	24	24	1 124
Оценочные обязательства и резервы	178 276	54 962	-
Плановые расходы ИДП	20 326	202 953	-
Убытки прошлых лет	-	-	77 356

Основные средства	24	20	20
Прочие расходы	32 948	29 026	80 582
ИТОГО	231 604	286 985	159 082

### 3.6. Прочие внеоборотные активы

Информация о прочих внеоборотных активах приведена в следующей таблице:

Прочие внеоборотные активы (стр. 1190)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Авансы, связанные с приобретением долгосрочных финансовых вложений	660	-	-
ИТОГО	660	-	-

### 3.7. Запасы

Суммы материалов, затрат в незавершенном производстве, готовой продукции и товаров включаются в строку 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса. Информация о структуре и движении запасов приведена в табличной форме.

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Готовая продукция и товары для перепродажи	79 764	62 243	-
Незавершенное производство, в том числе:	4 325	8 169 717	2 201 576
Затраты на проектирование и строительство	7 976 606	8 162 806	9 919 026
ИТОГО	8 060 695	8 231 960	12 120 603

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не формировался в связи с отсутствием необходимости в его формировании.

### 3.8. Дебиторская задолженность

Суммы дебиторской задолженности включаются в строку 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Информация о структуре и движении дебиторской задолженности приведена в расшифровке строки 1230. Сомнительная дебиторская задолженность отсутствует.

### 3.9. Краткосрочные финансовые вложения

Краткосрочные финансовые вложения отражены по строке 1240

Финансовые вложения (строка 1240)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Займы выданные	1 250 060	2 860 000	-
ИТОГО	1 250 060	2 860 000	-

### 3.10. Денежные средства и денежные эквиваленты

Суммы денежных средств и денежных эквивалентов включаются в строку 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса. Информация о денежных средствах и денежных эквивалентах приведена в следующей таблице:

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Аккредитивы	2 004	506 164	3 647 915
Депозитные счета	29 000	452 000	-
Расчетные счета	1 709 549	8 103	17 551
ИТОГО	1 740 553	966 267	3 665 466

### 3.11. Прочие оборотные активы

По строке 1260 Бухгалтерского баланса отражены прочие оборотные активы Общества. Информация о прочих оборотных активах Общества приведена в следующей таблице:

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Недостачи и потери от порчи ценностей	-	101	101
Аренда юр. адреса 2022-2023	-	-	99
Маркетинговые мероприятия	3 939	-	-
ИТОГО	3 939	101	200

### 3.12. Уставный капитал

По строке 1310 Бухгалтерского баланса отражен уставный капитал Общества. Акционером Общества является ООО "СИГМА ХОЛДИНГ", владея 99.9 % акциями в количестве 9 347 шт. и Иванина Надежда Андреевна 4 шт.

Базовая прибыль на акцию приведена в строке 2900 Отчета о финансовых результатах.

Сделки с обыкновенными акциями, конвертируемыми ценными бумагами, договорами купли-продажи обыкновенных акций у эмитента по цене ниже их рыночной стоимости, совершенными после отчетной даты, но до даты подписания бухгалтерской отчетности не производились.

### 3.13. Переоценка внеоборотных активов

Переоценка внеоборотных активов Обществом не осуществлялась.

### 3.14. Добавочный капитал

Добавочный капитал у Общества отсутствует.

### 3.15. Долгосрочные заемные средства

По строке 1410 Бухгалтерского баланса отражены долгосрочные заемные средства.

Информация о движении кредитов и займов приведена в табличной форме.

Информация об условиях полученных долгосрочных кредитов и займов Общества приведена в следующей таблице:

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Долгосрочные кредиты	3 160 707	18 690 910	26 028 411
Проценты по долгосрочным кредитам	84326	146 855	859 656
Долгосрочные займы	-	447 466	
Проценты по долгосрочным займам	-	138 183	
<b>ИТОГО</b>	<b>3 245 033</b>	<b>19 423 414</b>	<b>26 888 067</b>

Кредитные средства по кредитному соглашению 7856/2 от 18.11.2021 и 7856/3 и 08.08.2022 с ПАО Сбербанк предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс Амурский парк по адресу: г. Москва, улица Амурская, вл.2

Заемные средства	На 31.12.2023	На 31.12.2022
	18 837 765	26 888 067
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Договор 7856/1 от 21.08.2020 (кредитный договор) Срок погашения 20.02.2024	0	10 075 406
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Договор 7856/1 от 21.08.2020 (проценты по кредитному договору) Срок погашения 20.02.2024	0	734 053
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Договор 7856/2 от 18.11.2021 (кредитный договор) Срок погашения 17.05.2025	7 085 314	6 131 627
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Договор 7856/2 от 18.11.2021 (проценты по кредитному договору) Срок погашения 17.05.2025	138 104	123 749
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Договор 7856/3 от 08.08.2022 (кредитный договор) Срок погашения 07.02.2026	11 605 596	9 821 379
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Договор 7856/3 от 08.08.2022 (кредитный договор) Срок погашения 07.02.2026	8 752	-
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Договор 785632 от 08.08.2022 (проценты по кредитному договору) Срок погашения 07.02.2026	18 837 765	1 853

**Долгосрочные заемные средства по состоянию на 31.12.2024**

"Долгосрочные заемные средства" (стр.1410)

Кредиты

**Долгосрочные банковские кредиты**

Заемодавец (Кредитор)	Реквизиты договора		Дата		Сумма (тыс. руб.)	Валюта
	Номер	Дата	выборки	погашения		
<b>СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК</b>						
Договор №7865/4 от 11.04.2024 Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии СЗ ГЛОРИ АО с ПАО СБЕРБАНК с СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	7865/4	11.04.2024			3 245 033	руб.
основной долг					3 160 707	руб.
проценты					84 326	руб.
Итого долгосрочные банковские кредиты					3 243 033	руб.

**3.16. Отложенные налоговые обязательства**

Суммы отложенных налоговых обязательств включаются в строку 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса. Информация об отложенных налоговых обязательствах приведена в следующей таблице:

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Оценочные обязательства и резервы	-	20	20
Прочие расходы	85 906	104 603	127 409
<b>ИТОГО</b>	<b>85 906</b>	<b>104 623</b>	<b>127 429</b>

**3.17. Долгосрочные прочие обязательства**

Долгосрочные прочие обязательства у Общества отсутствуют.

**3.18. Краткосрочные заемные средства**

По строке 1510 Бухгалтерского баланса отражены краткосрочные заемные средства.

Информация об условиях полученных краткосрочных кредитов и займов Общества приведена в следующей таблице:

Краткосрочные займы	на 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
	16 139 023	0	603 423
Договор №7865/3 от 08.08.2022 Кредитный договор СБЕРБАНК ПАО с СЗ ГЛОРИ АО с СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	15 511 164		
Договор №170122/СХ-ГЛ от 17.01.2022 ДОГОВОР ЗАЙМА СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ ГЛОРИ АО срок погашения 17.11.2023 ставка - 7,1% годовых	70 226		61 720
СИГМА ХОЛДИНГ ООО Договор займа У 131119/ПР-ГЛ_СХ от 31.07.2021 года, (ставка-6,5% годовых). Дата погашения 17.11.2022	314 799		6 015
СИГМА ХОЛДИНГ ООО Договор займа У 131219/ПР-ГЛ_СХ от 31.07.2021 года, (ставка-12,45% годовых) Срок погашения 17.11.2022			319 955
СИГМА ХОЛДИНГ Договор №У280121/РУСЬ-АМ_СХ от 31.07.2021 Срок погашения 28.01.2023 (ставка 7,25% годовых)	224 999		199 489
СИГМА ХОЛДИНГ Договор №120122/СХ-Русь от 12.01.2022 Договор займа Срок погашения 17.11.2023 (ставка 5,11%годовых)	17 835		16 244

### 3.19. Кредиторская задолженность

Суммы кредиторской задолженности включаются в строку 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Информация о структуре и движении кредиторской задолженности приведена в расшифровке строки 1520. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

### 3.20. Оценочные обязательства

По строке 1540 Бухгалтерского баланса отражены оценочные обязательства.

Информация о структуре и движении оценочных обязательств приведена в расшифровке строки 1540.

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Оценочные обязательства по вознаграждениям	29	18	7
Оценочные обязательства по страховым взносам	9	6	2
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	2 607 038	1 427 407	-
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДДУ	81 305	981 007	-
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДКП	0	33 756	-
Резервы предстоящих расходов по судебным разбирательствам	713 067	274 796	-
<b>ИТОГО</b>	<b>3 401 448</b>	<b>2 716 990</b>	<b>9</b>

### 3.21. Выручка

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.

Информация о выручке Общества приведена в следующей таблице:

Выручка	2024 год	Доля в общем объеме %	2023 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	7 794 897	93	5 867 722	90,95
Доходы от реализации нежилых помещений	331 325	3,95	457 984	7,1
Доходы от реализации кладовых помещений	100 472	1,2	85 428	1,32
Доходы от реализации гаражей	154 883	1,85	106 246	1,65
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	40			
Реализация прочих работ и услуг	53		(65 509)	(1,02)
<b>ИТОГО</b>	<b>8 381 670</b>		<b>6 451 871</b>	<b>100</b>

### 3.22. Себестоимость

Информация о себестоимости Общества приведена в следующей таблице:

Себестоимость продаж	2024 год	2023 год
Себестоимость жилых помещений	-	(49 172)
Себестоимость нежилых помещений	(19 202)	(63 823)
Себестоимость кладовых помещений	(29 063)	(41 124)
Себестоимость гаражей	(24 856)	(254 954)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(1 530 258)	(4 276 433)
Расходы, связанные со сдачей в аренду нежилых помещений и др.		-
<b>ИТОГО</b>	<b>(1 603 379)</b>	<b>(4 685 506)</b>

### 3.23. Коммерческие расходы

Коммерческие расходы у Общества отсутствуют.

### 3.24. Управленческие расходы

Информация об управленческих расходах Общества приведена в следующей таблице:

Управленческие расходы	2024 год	2023 год
ВНА - Консультационные услуги		(422)
Информационные услуги	(740)	(1 017)
Амортизация ОС	(55)	(55)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(13)	(13)

Юридические услуги	(4 201)	(1)
Услуги оценщиков	-	(270)
Страхование от НС-АУП	(1)	(2)
Страховые взносы-АУП	(41)	(41)
Статьи общехозяйственных затрат	-	-
Аудиторские услуги	(148)	(142)
Аренда офисных площадей	-	(99)
Бухгалтерские и финансовые услуги		-
Прочие материалы	-	(1)
Обучение и аттестация персонала	-	(21)
ВНА - Информационные услуги	(41)	(56)
Прочие консультационные услуги	(1 026)	-
Аренда зданий и сооружений	(383)	(85)
Заработка плата-АУП	(138)	(138)
Резервы по отпускам-АУП	(14)	(14)
Почтово-телеграфные расходы	(13)	(6)
<b>ИТОГО</b>	<b>(6 814)</b>	<b>(2 384)</b>

### 3.25. Прочие доходы

Информация о прочих доходах Общества приведена в следующей таблице:

	2024 год	2023 год
Прочие доходы, в том числе:	620 194	15 487
Расходы Застойщика по проданным объектам недвижимости (не принимается к НУ)	619 759	86
Реализация прочих работ и услуг	-	8 128
Реализация имущественных прав		-
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году (не принимается к НУ)		43
Исправительные записи по операциям прошлых лет	40	
Судебные издержки	215	
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году		23
<b>Прочие внереализационные доходы (расходы)</b>	<b>180</b>	<b>7 207</b>

### 3.26. Прочие расходы

Информация о прочих расходах Общества приведена в следующей таблице:

	2024 год	2023 год
Прочие расходы, в том числе:	(7 595 488)	(1 845 949)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(79 253)	(528)
Материальная помощь акционеру	(6 190 810)	
Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные (не принимается к НУ)		(225)
Расходы на экспертизу по судебным делам	(21 159)	(15 898)
Расходы на услуги банков	(9 496)	(7 313)
Прочие внереализационные доходы (расходы) (не принимается к НУ)	(186)	-
Расходы Застойщика по проданным объектам недвижимости	(1 662)	-
Резерв под обесценение финансовых вложений (не принимается к НУ)	(559 443)	(274 796)
Реализация имущественных прав		(1 440 000)
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(36)	-
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году (не принимается к НУ)		(99)

Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности (не принимается к НУ)	(14)	-
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законом		(112)
НДС по списанной кредиторской задолженности (не принимается к НУ)	(364)	
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов	(386 203)	(589)
Прочие внерализационные доходы (расходы)	(588)	(24 014)
Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные (не принимается к НУ)		(225)
Судебные издержки	(346 273)	-
Списание выделенного НДС на прочие расходы	(1)	-
Безвозмездная передача прочего имущества и исключительных прав (не принимается к НУ)		(82 600)

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/ПНО/ПНА
Прибыль до налогообложения	215 877		
Плановые расходы ИДП	(933 458)	(186 692)	ОНА
Расходы будущих периодов	(2)		ОНА
Прочие расходы	(13 339)	(2 668)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	438 294	87 659	ОНА
Прочие расходы	179 393	35 879	ОНО
Оценочные обязательства и резервы	100	20	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		(1 215 633)	
Пересчет по ставке 25%		46 321	ОНА
Пересчет по ставке 25%		(17 181)	ОНО
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		(36 663)	

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 какой-либо части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

#### 4. Изменения в перевыпущенной отчетности

Корректировка бухгалтерской отчетности за 2024 год не производилась.

## 5. Обязательства полученные и выданные

### Обязательства полученные

Организация / Гарант, которые предоставили обеспечение	Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер договора, по которому получено обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Вид валюты	Стоймость обеспечения по договору, руб.	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
Название	Название						
ООО СЗ "Плам"	ПАО "Сбербанк России"	7865-3/П1	поручительство	RUR	22 689 273,63	08.08.2022	07.02.2029
ООО СЗ "Плам"	ПАО "Сбербанк России"	ДП07_786 5/4	поручительство	RUR	15 642 359,85	11.04.2024	10.04.2032
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	7865-3/П2	поручительство	RUR	22 689 273,63	08.08.2022	07.02.2029
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	ДП03_786 5/4	поручительство	RUR	15 642 359,85	11.04.2024	10.04.2032
ООО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	7865-3/П3	поручительство	RUR	22 689 273,63	08.08.2022	07.02.2029
ООО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	ДП06_786 5/4	поручительство	RUR	15 642 359,85	11.04.2024	10.04.2032
АО СЗ "Стройдеталь"	ПАО "Сбербанк России"	7865-3/П4	поручительство	RUR	22 689 273,63	08.08.2022	07.02.2029
АО СЗ "Стройдеталь"	ПАО "Сбербанк России"	ДП02_786 5/4	поручительство	RUR	15 642 359,85	11.04.2024	10.04.2032
АО СЗ "Радуга"	ПАО "Сбербанк России"	7865-3/П5	поручительство	RUR	22 689 273,63	08.08.2022	07.02.2029
АО СЗ "Радуга"	ПАО "Сбербанк России"	ДП04_786 5/4	поручительство	RUR	15 642 359,85	11.04.2024	10.04.2032
ООО СЗ «ИТЭ»	ПАО "Сбербанк России"	7865-3/П6	поручительство	RUR	20 713 992,36	08.08.2022	07.02.2029
ООО СЗ «ИТЭ»	ПАО "Сбербанк России"	ДП09_786 5/4	поручительство	RUR	15 642 359,85	11.04.2024	10.04.2032
АО СЗ «ПЛАСТПОЛИТЕХ»	ПАО "Сбербанк России"	7865-3/П8	поручительство	RUR	22 689 273,63	08.08.2022	07.02.2029
АО СЗ «ПЛАСТПОЛИТЕХ»	ПАО "Сбербанк России"	ДП08_786 5/4	поручительство	RUR	15 642 359,85	11.04.2024	10.04.2032
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	7865-3/П9	поручительство	RUR	22 689 273,63	08.08.2022	07.02.2029
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	ДП05_786 5/4	поручительство	RUR	15 642 359,85	11.04.2024	10.04.2032
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО "Сбербанк России"	7865-3/П6	поручительство	RUR	20 713 992,36	08.08.2022	07.02.2029
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО "Сбербанк России"	ДП01_786 5/4	поручительство	RUR	15 642 359,85	11.04.2024	10.04.2032
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО "Сбербанк России"	7865-3/A1	залог имущества	RUR	48 239,87	08.08.2022	07.02.2029
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО "Сбербанк России"	ДЗЦБ ДЗ01_786 5/4	залог имущества	RUR	12 592,84	11.04.2024	08.04.2032
ИТОГО **					341094 971,52		

Обязательства выданные

Организация, за которую предоставлено обеспечение	Организаци я / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер договора, по которому выдано обеспечение	Вид обеспечени я (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Вид валю ты	Стоимость обеспечения по договору, руб.	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
Название	Название						
ООО "Плам"	С3 ПАО "Сбербанк России	38B0276-П2	поручительство	RUR	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
ООО "Плам"	С3 ПАО "Сбербанк России	380B00VEQ-П2	поручительство	RUR	23 547 424,00	25.04.2024	24.10.2032
АО С3 "Радуга"	ПАО "Сбербанк России	9569/1-ДП18	поручительство	RUR	22 994 824,00	15.06.2021	24.08.2027
АО С3 "Радуга"	ПАО "Сбербанк России	9569/2-П10	поручительство	RUR	18 458 274,00	04.04.2024	03.04.2031
АО С3 "Радуга"	ПАО "Сбербанк России	9569/3-П10	поручительство	RUR	16 572 100,00	11.04.2024	10.01.2031
АО С3 "Стройдеталь"	С3 ПАО "Сбербанк России	ДП04_9036-2	поручительство	RUR	15 922 471,20	22.07.2022	21.01.2029
ООО «Сигнальный»	ПАО "Сбербанк России	843-4	поручительство	RUR	1 916 761,74	06.04.2021	31.07.2032
АО С3 "ПФК"	ПАО "Сбербанк России	9830/2/П8	поручительство	RUR	16 634 055,95	11.01.2023	10.01.2031
АО С3 "ПФК"	ПАО "Сбербанк России	ДП03_9830-3	поручительство	RUR	70 268 212,38	14.06.2024	31.12.2035
АО С3 «ПЛАСТПОЛИТЕХ»	ПАО "Сбербанк России	380F0024F-001/П2	поручительство	RUR	17 252 600,00	15.04.2022	14.07.2029
АО С3 «ПЛАСТПОЛИТЕХ»	ПАО "Сбербанк России	380F0024F-002/П2	поручительство	RUR	13 820 157,75	04.04.2024	03.10.2031
ООО С3 «ИТЭ»	ПАО "Сбербанк России	380E005TJ-001/П2	поручительство	RUR	17 197 370,46	27.06.2022	26.03.2030
ООО С3 «ИТЭ»	ПАО "Сбербанк России	380E005TJ-002/П2	поручительство	RUR	9 948 787,41	20.06.2023	19.06.2031
ООО С3 «ИТЭ»	ПАО "Сбербанк России	380E005TJ-003/П2	поручительство	RUR	45 238 125,66	13.06.2024	12.12.2033
ООО "Энтузиаст"	ПАО "Сбербанк России	380B091B/1/П-9	поручительство	RUR	25 802 263,00	31.08.2022	28.02.2030
ООО С3 "К11"	ПАО "Сбербанк России	ДП6-380B00DPA	поручительство	RUR	8 074 277,00	23.12.2022	22.12.2029

ООО СЗ "Тратта-Центр"	ПАО "Сбербанк России	380B00KV К/П2	поручитель ство	RUR	15 717 680,00	24.07.2023	23.04.2031
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России	7865/3/И1	залог	RUR	4 243 101,55	08.08.2022	07.02.2026
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России	7865/3/ИП2	залог	RUR	8 644 875,23	08.08.2022	07.02.2026
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России	7865/3/ИП3	залог	RUR	11 093 696,72	08.08.2022	07.02.2026
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России	7865/3/ИП1	залог	RUR	20 286 566,57	08.08.2022	07.02.2026
ИТОГО **					408988 982,60		

### Залоги к кредитным договорам

Кредитный договор 7865/2 от 18.11.2021

1. Залог имущественных прав:

- на строящиеся жилые площади Объекта 2 (квартиры) общей площадью не менее 43 052,2 кв.м;

- на строящиеся площади Объекта (нежилые помещения) общей площадью не менее 1539,8 кв.м.;

- на строящиеся площади Объекта (кладовые) общей площадью не менее 1041,9

кв.м.;

- на строящиеся площади Объекта (машиноместа) в количестве не менее 112 единиц,

2. Последующий залог права аренды ЗУ с КН 77:03:0002007:2154, Москва, ул Амурская, вл 2А/1.

3. Последующий залог прав аренды ЗУ с КН : 77:03:0002007:4813;

77:03:0002007:4814, расположенных по адресу: Москва, ул Амурская, вл 2А/1,

4. Последующий залог права аренды ЗУ с КН 77:03:0002007:2155, Москва, ул Амурская, вл 2А, стр.1.

5. Последующий залог имущественных прав:

- на строящиеся жилые площади Объекта 1 (квартиры) общей площадью не менее 66 972 кв.м, количество 1264 ед.;

- на строящиеся площади Объекта (нежилые помещения) общей площадью не менее 2 440,7 кв.м., количество-30 ед;

- на строящиеся площади Объекта (кладовые) общей площадью не менее 1 554,3 кв.м., количество-315 ед

- на строящиеся площади Объекта (машиноместа) в количестве не менее 395 единиц,

6. Пручинтельства:

- АО СЗ «МАК8»;

- ООО СЗ «Горизонт»;

- АО СЗ «Стройдеталь»;

- АО СЗ «РАДУГА»;

- ООО «Сигма Холдинг»;

- ООО СЗ «ПЛАМ»

7. Последующий залог 100% обыкновенных акций Эмитенета (Залогодатель - ООО "Сигма Холдинг")

8. Последующий залог имущественных прав:

- на строящиеся жилые площади Объекта 3 (квартиры) общей площадью не менее 39 853 кв.м.;

- на строящиеся площади Объекта 2 (нежилые помещения) общей площадью не менее 1 693 кв.м.;

- на строящиеся площади Объекта 2 (машиноместа) в количестве не менее 150 единиц,

9. Последующий залог имущественных прав:

- на строящиеся жилые площади Объекта 4 (квартиры) общей площадью не менее 78 098 кв.м.;

- на строящиеся площади Объекта (нежилые помещения) общей площадью не менее 3 679 кв.м.;

- на строящиеся площади Объекта (машиноместа) в количестве не менее 300 единиц

Кредитный договор 7865/3 от 08.08.2022

1. Залог имущественных права: на строящиеся жилые площади Объекта 3 (квартиры) общей площадью не менее 84 197,7 кв.м; на строящиеся площади Объекта (нежилые помещения) общей площадью не менее 3 802,8 кв.м. ; на строящиеся площади Объекта (кладовые) общей площадью не менее 1866,6 кв.м.; на строящиеся площади Объекта (машиноместа) в количестве не менее 442 единицы

2. Последующий залог права аренды ЗУ с КН 77:03:0002007:2154, Москва, ул Амурская, вл 2А/1.

3. Последующий залог права аренды ЗУ с КН: 77:03:0002007:4813; 77:03:0002007:4814, расположенных по адресу: Москва, ул Амурская, вл 2А/1

4. Последующий залог объектов недвижимости расположенных по адресу: г. Москва, ВАО, ул. Амурская, вл. 2, расположенные на земельных участках

5. Последующий залог имущественных прав: на строящиеся жилые площади Объекта 1 (квартиры) общей площадью не менее 66 972 кв.м, количество 1264 ед.; на строящиеся площади Объекта (нежилые помещения) общей площадью не менее 2 440,7 кв.м., количество-30 ед; на строящиеся площади Объекта (кладовые) общей площадью не менее 1 554,3 кв.м., количество-315 ед; на строящиеся площади Объекта (машиноместа) в количестве не менее 395 единиц

6. Поручительство:

- ООО СЗ "Плам"
- АО СЗ "МАК8"
- ООО СЗ "Горизонт"
- АО СЗ "Стройдеталь"
- АО СЗ "Радуга"
- ООО "Сигма Холдинг"
- ООО СЗ "ИТЭ"
- АО СЗ "Пластполитех"

7. Последующий залог 100% акций Заемщика (Залогодатель - ООО "Сигма Холдинг")

8. Последующий залог имущественных прав : на строящиеся жилые площади Объекта 2 (квартиры) общей площадью не менее 67 023,6 кв.м; на строящиеся площади Объекта (нежилые помещения) общей площадью не менее 2394,4 кв.м. ; на строящиеся площади Объекта (кладовые) общей площадью не менее 1548 кв.м.; на строящиеся площади Объекта (машиноместа) в количестве не менее 269 единиц

9. Последующий залог имущественных прав: на строящиеся жилые площади Объекта 4 (квартиры) общей площадью не менее 78 098 кв.м.; на строящиеся площади Объекта (нежилые помещения) общей площадью не менее 3 679 кв.м.; на строящиеся площади Объекта (машиноместа) в количестве не менее 300 единиц.

- На цели частичного рефинансирования текущей задолженности Заемщика по Договору – 3
  - На цели финансирования/рефинансирования ранее понесенных и документально подтвержденных затрат, связанных с реализацией проекта по строительству Объекта(ов) жилой недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ВАО, ул. Амурская, вл. 2, 4 очередь
  - На цели финансирования/рефинансирования ранее понесенных и документально подтвержденных затрат, связанных с реализацией проекта по строительству Объекта(ов) жилой недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ВАО, ул. Амурская, вл. 2, 4 очередь (далее Объект 4/Проект 4), в том числе для формирования Заемщиком в Московском банке ПАО Сбербанк
  - На цели финансирования/рефинансирования ранее понесенных и документально подтвержденных затрат с использованием займа (ов)
- ООО «Сигма Холдинг»  
 ООО СЗ «ПЛАМ»  
 АО СЗ «МАК8»  
 АО СЗ «СТРОЙДЕТАЛЬ»  
 ООО СЗ «ГОРИЗОНТ»  
 АО «СЗ «Радуга»  
 ООО «Сигнальный»  
 АО «Контейнеры»  
 ООО «СЗ «К11»  
 АО СЗ «ПФК»  
 АО СЗ «Пластполитен»  
 ООО СЗ «ИТЭ»

## **6. Информация о внесении корректировок в сравнительные показатели бухгалтерской отчетности**

Данные бухгалтерской отчетности Общества за 2024 г. сопоставимы с данными бухгалтерской отчетности за предыдущий 2023 год.

## **7. Информация о связанных сторонах**

Операции со связанными сторонами в 2023 году:

Контрагент	Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договор				
СЗ ГЛОРИ АО	4 676 258	2 974 662	10 424 402	630 529
СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО	385	525	35	140
Договор №Управление текущей деятельностью общества Глори от 09.08.2021 Управление текущей деятельностью общества Глори СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО с СЗ ГЛОРИ АО	350	490		140
Договор №Управление текущей деятельностью общества РУСЬ от 03.09.2021 Управление текущей деятельностью общества РУСЬ СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО с РУСЬ АО	35	35	35	
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	4 674 373	2 974 137	10 422 673	630 389
Договор №120122/CX-Русь от 12.01.2022 Договор займа СИГМА ХОЛДИНГ ООО с РУСЬ АО с СЗ ГЛОРИ АО		796		17 039

Договор №170122/СХ-ГЛ от 17.01.2022 ДОГОВОР ЗАЙМА СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ ГЛОРИ АО		4 253		65 973
Договор №200123/ГЛ-СХ от 20.01.2023 Договор займа СЗ ГЛОРИ АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО	2 981 192		2 981 192	
Договор №211123/ГЛ-СХ от 21.11.2023 Договор займа СЗ ГЛОРИ АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО	60		60	
Договор №221223/ГЛ-СХ от 22.12.2023 от 22.12.2023 Договор займа СЗ ГЛОРИ АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО	185 951		185 951	
Договор №Б/Н от 23.12.2023 Соглашение о переходе денежного обязательства СЗ ГЛОРИ АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЕВЕРО- ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК		44 740		44 740
Договор №Б/Н от 31.03.2023 соглашение о передачи доли в УК ОМЗ СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ ГЛОРИ АО с ОМЗ ООО	1 440 000	1 440 000		
Договор №У131119/ПР-ГЛ_СХ от 31.07.2021 Договор уступки ПРАДИУМ ООО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ ГЛОРИ АО	6 311	296		
Договор №У131219/АМ-ГЛ_СХ от 31.07.2021 Договор уступки АМУРСКАЯ ООО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ ГЛОРИ АО с СИГМА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	60 860	31 298		290 393
Договор №У271765/ГЛР_АМ_СХ от 31.07.2021 Договор уступки СЗ ГЛОРИ АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО с АМУРСКАЯ ООО		1 440 000	307 449	
Договор №У271770/ГЛР_АМ_СХ от 31.07.2021 Договор уступки СЗ ГЛОРИ АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО с АМУРСКАЯ ООО			6 948 021	
Договор №У280121/РУСЬ-АМ_СХ от 31.07.2021 Договор уступки АМУРСКАЯ ООО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО с РУСЬ АО с СЗ ГЛОРИ АО с СИГМА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО		12 755		212 244
<b>Итого</b>	<b>4 676 258</b>	<b>2 974 662</b>	<b>10 424 402</b>	<b>630 529</b>

Начислено вознаграждение управляющей компании ООО «Сигма менеджмент» в сумме 805 тыс. руб.

Операции со связанными сторонами 2024г. Коэффициенты	Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры СЗ ИТЭ ООО	872 308 697,65		872 308 697,65	
Договор №111124/ГЛ-ИТЭ от 11.11.2024 ДОГОВОР ЗАЙМА № 111124/ГЛ-ИТЭ СЗ ГЛОРИ АО с СЗ ИТЭ ООО	872 308 697,65		872 308 697,65	
СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО	1 085 689,65	1 110 689,65		130 000,00
Договор №Управление текущей деятельностью общества Глори от 09.08.2021 Управление текущей деятельностью общества Глори СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО с СЗ ГЛОРИ АО	1 050 689,65	1 040 689,65		130 000,00
Договор №Управление текущей деятельностью общества Глори от 09.08.2021 Управление текущей деятельностью общества Глори СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО с СЗ ГЛОРИ АО	35 000,00	35 000,00		
Договор №Управление текущей деятельностью РУСЬ от 03.09.2021 Управление текущей деятельностью общества РУСЬ СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО с РУСЬ АО		35 000,00		
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	10 635 720 647,60	6 234 617 379,73	14 193 387 533,03	
Договор №Б/Н от 01.12.2023 Юридические, финансовые услуги СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ ГЛОРИ АО	1 597 200,00	1 597 200,00		
Договор №Б/Н от 01.07.2024 Договор уступки СЗ ГЛОРИ АО с ИП Баренбойм Александр Леонидович с СИГМА ХОЛДИНГ ООО с ИП Баренбойм Илья Геннадьевич	169 546 600,00		169 546 600,00	
Договор №120122/СХ-Русь от 12.01.2022 Договор займа СИГМА ХОЛДИНГ ООО с РУСЬ АО с СЗ ГЛОРИ АО		795 600,01		17 834 889,88
Договор №131224/ГЛ-СХ от 13.12.2024 ДОГОВОР ЗАЙМА №131224/ГЛ-СХ СЗ ГЛОРИ АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО	1 250 098 360,66		1 250 098 360,66	
Договор №170122/СХ-ГЛ от 17.01.2022 ДОГОВОР ЗАЙМА СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ ГЛОРИ АО		4 252 900,04		70 225 559,22
Договор №200123/ГЛ-СХ от 20.01.2023 Договор займа СЗ ГЛОРИ АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО	130 497 267,78	3 111 688 911,62		

Договор №211123/ГЛ-СХ от 21.11.2023 Договор займа СЗ ГЛОРИ АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО	297,65		59 862,51	
Договор №221223/ГЛ-СХ от 22.12.2023 от 22.12.2023 Договор займа СЗ ГЛОРИ АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО	2 893 170 539,19	3 079 121 470,70		
Договор №Б/Н от 02.12.2024 безвозмездной финансовой помощи СЗ ГЛОРИ АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО	6 190 810 382,32	6 190 810 382,32		
Договор №Б/Н от 23.12.2023 Соглашение о переходе денежного обязательства СЗ ГЛОРИ АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК				44 739 788,59
Договор №У131219/АМ-ГЛ_СХ от 31.07.2021 Договор уступки АМУРСКАЯ ООО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ ГЛОРИ АО с СИГМА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО		24 406 299,84		314 799 495,27
Договор №У271765/ГЛР_АМ_СХ от 31.07.2021 Договор уступки СЗ ГЛОРИ АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО с АМУРСКАЯ ООО			307 449 350,29	
Договор №У271770/ГЛР_АМ_СХ от 31.07.2021 Договор уступки СЗ ГЛОРИ АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО с АМУРСКАЯ ООО			6 948 021 488,76	
Договор №У280121/РУСЬ-АМ_СХ от 31.07.2021 Договор уступки АМУРСКАЯ ООО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО с РУСЬ АО с СЗ ГЛОРИ АО с СИГМА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО		12 754 997,52		224 998 778,55
Итого	11 509 115 034,90	6 235 728 069,38	15 065 566 230,68	

Начислено вознаграждение управляющей компании ООО «Сигма менеджмент» в сумме 1 111 тыс. руб.

Иные операции со связанными сторонами не осуществлялись.

## 8. Информация о бенефициарных владельцах

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является

Те Павел Владимирович

## 9. Условные факты хозяйственной деятельности

Судебных разбирательств и разногласий с налоговыми органами в 2024 году Общество не имело.

Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности.

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении судебные дела на общую сумму 549 592 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика. Обществом на конец года проведена инвентаризация денежных средств на расчетных счетах Общества, товарно-материальных ценностей, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами (Приказ о проведении инвентаризации № И-1 от 25.12.2023 года).

## **10. Государственная помощь**

Государственная помощь Обществу не предоставлялась.

## **11. Информация об участии в совместной деятельности**

Общество в 2024 году не принимало участия в совместной деятельности.

## **12. Информация о прекращаемой деятельности**

Общество в 2024 году не прекращало осуществляемые виды деятельности.

## **13. События после отчетной даты**

Существенные события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности Общества, отсутствуют.

## **14. О непрерывности деятельности**

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

В 2024 году Общество ввело в эксплуатацию следующие корпуса:

г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 2, корпус 3.2

г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 2, корпус 3.4

г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, корпус 3.3

г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, корпус 3.4

г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, подземный паркинг на 266 м/м

В 2024 году получена убыток в размере (1 159 896) руб.

По состоянию на 31.12.2024 г. чистые активы Общества отрицательные и составляют (1 109 405) тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Общество продолжает строительство жилого комплекса по адресу: г. Москва, ул. Амурская, вл. 2. Продолжительность застройки комплекса до 2026 г. Получены разрешения на строительство. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

Общество является участником соглашения о реализации инвестиционного проекта от 28 сентября 2021 года с Правительством г. Москва совместно с АО «СЗ «Стройдеталь» и ООО «Алабушево-Капитал», предусматривающего строительство производственно-логистического комплекса. В связи с этим Обществом получена льгота по оплате за смену разрешенного использования земельных участков.

Обществом проведена оценка способности непрерывно продолжать свою деятельность в 2025 году. Какие-либо признаки, свидетельствующие о невозможности применимости допущения принципа непрерывности деятельности, Общества отсутствуют.

Руководству не известно о событиях или условиях, как в пределах, так и за пределами периода, охваченного выполненной руководством оценкой, которые в отдельности или в совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать Обществом непрерывно свою деятельность.

Пандемия коронавируса Covid-19 не оказала влияния на финансовую деятельность Общества в отчетном периоде. Какое-либо влияние пандемии на будущую деятельность компании не ожидается.

Общество способно продолжать свою деятельность непрерывно в течение не менее 12-ти месяцев после отчетной даты.

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.

ОА СЗ «ГЛОРИ» в лице

Директора  
ООО «СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ»-  
Управляющая организация  
АО СЗ «ГЛОРИ»

« 27 » марта 2025г.

П.А.Давыденко  
М.А.Лукьянов



Прощено и пронумеровано, скреплено печатью.  
951 ~~листов на 76~~ лист(ов)

Генеральный директор  
ООО «МДА»

Дмитриев С.А.

