

Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»

Предоставляется участникам общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «ПЛАМ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2025 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ПЛАМ» (ООО СЗ «ПЛАМ») (ОГРН 1197746104082), 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 общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ПЛАМ» по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Дмитриев Сергей Андреевич

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»
(ООО «МДА»),

ОГРН 1027700000580

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

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

ОРНЗ 12006058285

«23» апреля 2025 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЛАМ"	по ОКПО	36045254		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9718128966		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 111116, Город Москва, ул Энергетическая, д. 4, кв. 1/Н					
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКВОРЕЦКИЙ ДОМ АУДИТА"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7701266587		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027700000580		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	1 180 420	1 228 161	767 752
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	4 000 000	5 056 035	4 000 000
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	177 872	124 023	130 178
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	5 358 292	6 408 219	4 897 930
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	13 352 778	12 953 216	11 757 253
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	7 424	26 924	67 113
3.9	Дебиторская задолженность	1230	2 603 033	2 601 059	2 517 367
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 350 000	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	143 964	1 736 432	4 522 340
3.12	Прочие оборотные активы	1260	6 873	102	-
	Итого по разделу II	1200	17 464 072	17 317 733	18 864 073
	БАЛАНС	1600	22 822 364	23 725 952	23 762 003

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	в том числе:	13103	-	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(4 783 860)	(402 009)	(411 636)
	Итого по разделу III	1300	(4 783 850)	(401 999)	(411 626)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.16	Заемные средства	1410	12 261 189	15 712 852	22 635 113
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	11 371	36 557	56 992
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	12 272 560	15 749 409	22 692 105
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.19	Заемные средства	1510	10 178 292	3 316 767	-
3.20	Кредиторская задолженность	1520	2 796 096	3 916 676	1 481 519
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	2 359 266	1 145 099	5
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	15 333 654	8 378 542	1 481 524
	БАЛАНС	1700	22 822 364	23 725 952	23 762 003

ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ"

Управляющая организация ООО "СЗ "ПЛАМ"

Директор 1

Давыденко Павел Александрович

Директор 2

Лукьянов Максим Александрович

28 марта 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЛАМ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2024
36045254		
9718128966		
71.12.2		
12300		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
4.1	Выручка	2110	4 528 236	4 384 130
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(1 498 313)	(4 380 504)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 029 923	3 626
4.3	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(79 544)	(71 969)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 950 379	(68 343)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	1 118 811	590 078
4.5	Проценты к уплате	2330	(49 688)	(143 131)
4.5	Прочие доходы	2340	60 380	24
4.5	Прочие расходы	2350	(7 723 227)	(295 944)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(3 643 345)	82 684
4.6	Налог на прибыль	2410	(738 506)	(73 057)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(817 541)	(87 337)
	отложенный налог на прибыль	2412	79 035	14 279
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(4 381 851)	9 627

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	(4 381 851)	9 627
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ"

Управляющая организация ООО СЗ "ПДМ"

Директор 1

Давыденко Павел Александрович

Директор 2

Лукьянов Максим Александрович

28 марта 2025 г.



**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЛАМ" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

	Коды		
	0710004		
	31	12	2024
	36045254		
	9718128966		
	71.12.2		
	12300	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	10	-	-	-	(411 636)	(411 626)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	9 627	9 627
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	9 627	9 627
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	10	-	-	-	(402 009)	(401 999)
<u>За 2024 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(4 381 851)	(4 381 851)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(4 381 851)	(4 381 851)
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	10	-	-	-	(4 783 860)	(4 783 850)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
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	(4 783 850)	(401 999)	(411 626)

ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ"
Управляющая организация ООО СЗ "ПЛАМ"

Директор 1 _____ Давыденко Павел Александрович

Директор 2 _____ Лукьянов Максим Александрович

_____ 28 марта 2025 г.

12

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЛАМ"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год)
 по ОКПО
 ИНН
 по ОКВЭД 2
 по ОКОПФ / ОКФС
 по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2024
36045254		
9718128966		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 603 094	3 881 181
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 603 094	3 766 590
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	114 591
Платежи - всего	4120	(13 915 568)	(7 723 328)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 940 990)	(6 151 714)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	(100)
процентов по долговым обязательствам	4123	(290 217)	(27 620)
налога на прибыль организаций	4124	(95 031)	-
прочие платежи	4129	(8 589 330)	(1 543 894)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(10 312 474)	(3 842 147)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	7 692 650	-
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	5 642 176	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 050 474	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(5 936 141)	(1 359 034)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(302 999)
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	(5 936 141)	(1 056 035)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 756 509	(1 359 034)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	7 723 279	3 038 868
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 723 279	3 038 868
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	(759 782)	(623 595)
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	(759 782)	(623 595)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 963 497	2 415 273
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 592 468)	(2 785 908)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 736 432	4 522 340
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	143 964	1 736 432
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ"

Управляющая организация ООО СЗ /прям/

Директор 1

Давыденко Павел Александрович

Директор 2

Лукиянов Максим Александрович

28 марта 2025 г.



**ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах**

ООО СЗ "ПЛАМ"

за 2024 год

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

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

1.1 Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЛАМ"

1.2 Сокращенное наименование:

ООО СЗ "ПЛАМ" далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 111116, Город Москва, ул Энергетическая, д. 4, кв. 1/Н
Адрес для переписки: 111116, Город Москва, ул Энергетическая, д. 4, кв. 1/Н

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

13.02.2019 ОГРН 1197746104082

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Отсутствует

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

ИНН 9718128966 КПП 772201001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, СВАО, Бутырский, ул. Руставели, Добролюбова ул., 8.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «"Руставели 14"», расположенный по строительному адресу: г. Москва, СВАО, Бутырский, ул. Руставели, Добролюбова ул., 8.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: привлеченных по договорам участия в долевом строительстве и с использованием кредитных и заемных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «"Руставели 14"», строительство которых осуществлялось в 2024 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Многофункциональный жилой комплекс, Корпус 2 в составе жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры. Этап 2 (строения 2.1, 2.2, 2.4)	№ 77-115000-020182-2022 от 29.04.2022 г.	-
Многофункциональный жилой комплекс, Корпус 2 в составе жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры. Этап 1 (строения 2.3)	№ 77-115000-019812-2021 от 25.10.2021 г.	-
Здание образовательной организации (дошкольное образование) на 300 мест	№ 77-02-021801-2024 от 13.11.2024 г.	-
Многофункциональный жилой комплекс, Корпус 2 в составе жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры. Этап 3 (строения 2.5, 2.6, 2.7, 2.8)	№ 77-115000-020180-2022 от 29.04.2022 г.	-

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:
71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:
В 2024 г. 0 чел., в 2023 г. – 0 чел.

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

С 09.08.2021 руководителем Общества является Управляющая компания ООО "Сигма Менеджмент» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 25.07.2024 г. Ранее - на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 09.08.2021.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Объекты отсутствуют

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Объекты отсутствуют

1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

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

1.13 Сведения об Отчетности:

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

1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Аудитор компании: Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита». Место нахождения: 115487, город Москва, пр-кт Андропова, д. 38 к. 3, помещ. 2/2.

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2024 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале:

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

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2 024 г. по настоящее время	СИГМА ХОЛДИНГ ООО	10 000	100
ИТОГО		10 000	100

2. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 1 от 29.12.2023. Учетная политика действует начиная с 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 хозяйственные операции Общества.

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

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

В течение 2024 года были внесены изменения в Учетную политику.

Информация по изменению показателей на 31.12.2024 в связи с изменением учетной политики:
(в тыс.руб.)

Наименование показателя	Показатель на 31.12.2023 г.		Комментарии
	В отчете за 2023 г.	В отчете за 2024 г.	
"Себестоимость продаж" стр. 2120	-54 275	-4 380 504 (-4 326 229)	Показатель увеличен в связи с изменением учетной политики в части отражения коммерческих расходов (в составе "Себестоимости продаж").
"Коммерческие расходы" стр.2210	-4 326 229	0 (+4 326 229)	Показатель уменьшен в связи с изменением учетной политики в части отражения коммерческих расходов (в составе "Себестоимости продаж").
"Валовая прибыль (убыток) стр. 2100	4 329 855	3 626 (+4 326 229)	Показатель уменьшен в связи с изменением учетной политики в части отражения коммерческих расходов (в составе "Себестоимости продаж").

Учет нематериальных активов

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

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

Общество классифицирует НМА по следующим видам:

- лицензии;
- неисключительные права на программы.

После признания оценка НМА производится по первоначальной стоимости.

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

Амортизация начисляется линейным методом.

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

Учет Основных средств

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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

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

Учет капитальных вложений

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

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

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

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

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

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

Учет запасов

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

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

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

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

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

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

Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затраты на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартamentов в жилой площади и апартamentов 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, апартamentы, встроенное коммерческое СКБ.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартamentы, 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 деponentской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

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

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

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

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

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

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

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

3. КОММЕНТАРИИ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Здания, в том числе:	1 180 420	1 224 422	763 453
первоначальная стоимость	1 323 742	1 323 742	822 933
накопленная амортизация	(143 322)	(99 320)	(59 480)
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:	-	3 739	4 299
первоначальная стоимость	-	5 608	5 608
накопленная амортизация	-	(1 869)	(1 309)
ИТОГО	1 180 420	1 228 161	767 752

Движение Основных средств за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:				
первоначальная стоимость	-	5 608	-	-
накопленная амортизация	-	-1 869	-	-

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Площадь
ИП Лобанов Даниил Николаевич	№ 6/н от 30.10.2024	08.10.2025	Г. Москва, ул. Энергетическая, д.4, пом.1/Н	15 кв.м.

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

Объекты учета отсутствуют.

Движение Доходных вложений в материальные ценности за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

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

Долгосрочные финансовые вложения (строка 1170)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Займы долгосрочные	4 000 000	5 056 035	4 000 000
ИТОГО	4 000 000	5 056 035	4 000 000

За 2024 г. были начислены проценты по выданным займам в сумме 913 951 тыс.руб. За 2023 г. – 497 058 тыс.руб. Срок возврата займа – 30.11.2026 г.

Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы долгосрочные		1 056 035	
ИТОГО		1 056 035	

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

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расходы будущих периодов	-	-	31 384
Оценочные обязательства и резервы	39 689	-	1
Плановые расходы ИДП	126 812	56 873	-
Убытки прошлых лет	-	-	46 663
Проценты по целевым кредитам ИДП	11 371	67 150	52 130
ИТОГО	177 872	124 023	130 178

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

Объекты учета отсутствуют.

ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

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

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Готовая продукция и товары для перепродажи	59 302	569 112	-
Незавершенное производство, в том числе:	13 293 476	12 384 104	11 757 253
Затраты на проектирование и строительство	11 539 940	10 791 461	8 638 100
Расходы на продажу	6 371	6 335	2 141 822
НДС по затратам на проектирование и строительство	1 737 179	1 572 068	977 331
НДС к вычету по ИДП	9 986	13 128	-
НДС себестоимости ДДУ	-	1 112	-
ИТОГО	13 352 778	12 953 216	11 757 253

Движение Запасов за отчетный период

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Готовая продукция и товары для перепродажи	2 860 890	3 370 700
Затраты на проектирование и строительство	3 348 746	2 600 267
Расходы на продажу	36	
НДС по затратам на проектирование и строительство	602 254	437 143
НДС к вычету по ИДП	14 514	17 656
НДС себестоимости ДДУ		1 112
ИТОГО	6 826 440	6 426 878

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
НДС по приобретенным материально-производственным запасам	-	113	778
НДС по приобретенным услугам	7 424	26 811	41 148
НДС при приобретении основных средств	-	-	25 187
ИТОГО	7 424	26 924	67 113

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

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	2 075 600	1 197 006	1 506 182
Покупатели и заказчики, краткосрочная	49 407	49 504	97
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	-	(96 920)	(96 920)
Налоги и сборы	16 768	28 703	54
Прочие дебиторы, краткосрочная	200 929	1 068 041	753 229

Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	2 524	-	-
Прочие дебиторы, долгосрочная	257 805	257 805	257 805
ИТОГО	2 603 033	2 601 059	2 517 367

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с покупателями и заказчиками за отчетный период представлены в таблице:

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Остаток на начало периода	96 920	96 920	96 920
Списание	96 920	-	-
Остаток на конец периода	-	96 920	96 920

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 96 920 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

Финансовые вложения (строка 1240)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Займы выданные	1 350 000	-	-
ИТОГО	1 350 000	-	-

За 2024 г. были начислены проценты по выданным займам в сумме 106 тыс.руб.

Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы выданные	1 350 000		
ИТОГО	1 350 000		

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

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Аккредитивы	-	136	4 518 918
Депозитные счета	15 000	452 000	-
Расчетные счета	128 964	1 284 296	3 422
ИТОГО	143 964	1 736 432	4 522 340

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

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расходы будущих периодов по маркетинговым мероприятиям	6 873	-	-
Расходы будущих периодов_Аренда юр. адреса	-	102	-
ИТОГО	6 873	102	-

КАПИТАЛ

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

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Уставный капитал	10	10	10
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	(4 783 860)	(402 009)	(411 636)
ИТОГО СУММА ЧИСТЫХ АКТИВОВ	(4 783 850)	(401 999)	(411 626)

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

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

В 2024 году увеличение/уменьшение УК не происходило. На 31.12.2024 уставный капитал оплачен полностью.

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

Объекты учета отсутствуют.

ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

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

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Долгосрочные займы	-	759 782	1 046 382
Долгосрочные кредиты	12 101 700	14 427 441	20 820 089
Проценты по долгосрочным займам	19 492	260 801	165 605
Проценты по долгосрочным кредитам	139 997	264 828	603 037
ИТОГО	12 261 189	15 712 852	22 635 113

Кредитные средства по кредитным соглашениям № 38B0276 от 03.12.2021 г. и №380B00VEQ от 25.04.2024 с Банком СБЕРБАНК ПАО предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «"Руставели 14"» по адресу: г. Москва, СВАО, Бутырский, ул. Руставели, Добролюбова ул., 8. Срок возврата кредита по Соглашению № 38B0276 - 02.03.2026 г., №380B00VEQ – 24.10.2029 г.

Начисленные проценты по кредиту, учтенные в составе расходов на строительство:
за 2024 г. – 3 791 тыс. руб.; за 2023 г. – 54 782 тыс.руб.; за 2022 г. – 223 785 тыс.руб.

Начисленные проценты по кредиту, учтенные в составе прочих расходов:
за 2024 г. – 49 688 тыс. руб.; за 2023 г. – 143 131 тыс.руб.; за 2022 г. – 386 268 тыс.руб.

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты по процентам за кредиты	11 371	36 557	56 992
ИТОГО	11 371	36 557	56 992

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

Объекты учета отсутствуют.

КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

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

Заемные средства (строка 1510)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Краткосрочные кредиты	10 049 020	3 308 722	-
Проценты по краткосрочным кредитам	129 273	8 045	-
ИТОГО	10 178 292	3 316 767	-

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

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 029 304	1 083 092	88 723
Расчеты с покупателями и заказчиками	15 000	66 525	-
Налоги и сборы	814 498	94 611	4 975
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	936 877	1 280 829	1 387 821
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	417	1 391 619	-
ИТОГО	2 796 096	3 916 676	1 481 519

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

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Оценочные обязательства по вознаграждениям	-	-	4
Оценочные обязательства по страховым взносам	-	-	1
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1 693 260	860 735	-
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДДУ	501 798	104 387	-

Резервы ИДП по ОН реализованных по ДКП	5 451	-	-
Резервы предстоящих расходов на судебные разбирательства	158 757	179 977	-
ИТОГО	2 359 266	1 145 099	5

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

4. КОММЕНТАРИИ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

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

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

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

Выручка	2024 год	Доля в общем объеме %	2023 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	4 164 358	91,96	4 158 358	94,85
Доходы от реализации нежилых помещений	230 577	5,09	204 986	4,68
Доходы от реализации кладовых помещений	27 872	0,62	20 786	0,47
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	9 552	0,21		
Доходы от реализации гаражей	95 877	2,12		
ИТОГО	4 528 236	100	4 384 130	100

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

Себестоимость продаж	2024 год	2023 год
Себестоимость гаражей	(6 641)	-
Себестоимость жилых помещений	(104 722)	-
Себестоимость кладовых помещений	(5 730)	-
Себестоимость нежилых помещений	(43 086)	(54 275)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(40)	-
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(1 338 094)	(4 326 229)
ИТОГО	(1 498 313)	(4 380 504)

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Управленческие расходы	2024 год	2023 год
Амортизация	(44 003)	(39 841)
Аренда машин и оборудования	(2)	-
Аренда офисных площадей	(479)	(435)
Аудиторские услуги	(128)	(128)
Информационные услуги	(3)	(54)
Прочие консультационные услуги	(1 132)	-
Налог на имущество	(33 745)	(30 769)
Прочие материалы	(10)	(1)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(42)	-
Консультационные услуги	-	(400)
Списание стоимости программного обеспечения	-	(34)
Нотариальные услуги	-	(188)
Страхование от НС	-	(1)
Страховые взносы	-	(25)
Арендные платежи за земельный участок	-	(2)
Заработная плата	-	(85)
Резервы по отпускам	-	(8)
ИТОГО	(79 544)	(71 969)

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

Элементы затрат	2024 год	2023 год
Себестоимость проданных товаров	1 498 313	4 380 504
Расходы на оплату труда	-	93
Отчисления на социальные нужды	-	26
Амортизация	44 003	39 840
ИТОГО	1 542 316	4 420 463

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

Прочие доходы и расходы	2024 год	2023 год
Проценты к получению, в том числе:	1 118 811	590 078
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	914 057	497 048
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	204 754	93 030
Проценты к уплате, в том числе:	(49 688)	(143 131)
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	(48 908)	(122 816)
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(779)	(20 315)
Прочие доходы, в том числе:	60 380	24
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости (не принимается к НУ)	43 980	-
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	16 400	-

Прочие внереализационные доходы (расходы)	-	24
Прочие расходы, в том числе:	(7 723 228)	(295 944)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(14 062)	(703)
Расходы на экспертизу по судебным делам	(7 292)	-
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(27)	-
Исправительные записи по операциям прошлых лет	(115)	-
Расходы на услуги банков	(4 095)	(1 876)
Прочие внереализационные доходы (расходы) (не принимается к НУ)	(477)	(274 937)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(6 755)	-
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году (не принимается к НУ)	(4 720)	(7 100)
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	(97)	-
Судебные издержки	(156 884)	(287)
Убыток по обслуживающим производствам и хозяйствам при отсутствии реализации (не принимается к НУ)	(561)	(561)
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов	(28 796)	(10 436)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	-	(44)
Списание выделенного НДС на прочие расходы	(11)	-
Материальная помощь (не принимается к НУ)	(7 499 336)	-

В 2024 г. по соглашениям б/н от 26.11.2024 г. и 25.12.2024 г. была оказана безвозмездная финансовая помощь денежными средствами Участнику Общества ООО «Сигма Холдинг» в сумме 7 499 336 тыс.руб.

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

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

Показатель	2024 г.	2023 г.
Прибыль до налогообложения составила (стр. 2300)	(3 643 345)	82 684
Налог на прибыль (стр. 2410), в т.ч.:	(738 506)	(73 057)
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)	(817 541)	(87 337)
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412) с учетом пересчета по ставке 25%	79 035	14 279
Чистая прибыль (убыток) (стр.2400)	(4 381 851)	9 627

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

5. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

5.1. Операции в иностранной валюте

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

5.2. Неденежные операции

В 2024 году Общество не осуществляло неденежные операции.

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

Руководителем Общества является Управляющая компания ООО "Сигма Менеджмент" на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 25.07.2024 г.

Руководителями Управляющей компании ООО «Сигма Менеджмент» являются Директор 1 Давыденко П.А. и Директор 2 Лукьянов М.А.

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

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2024 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициар Тё Герман Павлович (Косвенное владение 50% уставного капитала)					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" / 100%	15 401 131	15 037 762	5 690 534	40 225	безналичные/ краткосрочная

Объекты учета отсутствуют.

4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	АО "ОЗН" по аренде за землю по ИДП	4 577	4 577			безналичные/ краткосрочная
	АО "ОЗН" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	14 142	13 902	1 969	7 098	безналичные/ краткосрочная

	АО "ОСТАНКИНСКИЙ ЗАВОД НАПИТКОВ" с разными дебиторами и кредиторами по ИДП	201 923	180 545		875 382	безналич ные/ краткоср очная
	ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ" с поставщиками прочие	1 175	1 140		95	безналич ные/ краткоср очная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" по договорам цессии			257 805		безналич ные/ краткоср очная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" по полученные займы	1 050 000	48 908		19 492	безналич ные/ краткоср очная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" по предоставленные займы	6 850 198	7 487 921	5 432 729		безналич ные/ кратко- и долгосро чная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 597	1 597			безналич ные/ краткоср очная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	7 499 336	7 499 336		20 733	безналич ные/ краткоср очная
	ООО "Эверния" с поставщиками прочие				13	безналич ные/ краткоср очная
	ООО СЗ "ЭНТУЗИАСТ" с поставщиками прочие	128				безналич ные/ краткоср очная

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается в связи с отсутствием их в отчетном году, ИЛИ по причине их незначительности.

Операции со связанными сторонами в предшествующем периоде

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2023 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициар Тё Герман Павлович					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" / 100%	2 216 997	480 544	6 328 257	1 041 317	безналичные/краткосрочная

Объекты учета отсутствуют.

4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	АО "ОЗН" по аренде за землю по ИДП	21 556	21 556			безналичные/краткосрочная
	АО "ОЗН" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	13 782	13 902		5 369	безналичные/краткосрочная
	АО "ОЗН" с разными дебиторами и кредиторами по ИДП	229 413	1 207 850		896 760	безналичные/краткосрочная
	ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ" с поставщиками прочие	385	515		130	безналичные/краткосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" по договорам цессии	12 700		257 805		безналичные/краткосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" полученные займы	651 215	459 811		1 020 584	безналичные/краткосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" предоставленные займы	1 553 082		6 070 452		безналичные/кратко- и долгосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП		20 733		20 733	безналичные/краткосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)					безналичные/краткосрочная
	ООО "Эверния" с поставщиками прочие	20	32		13	безналичные/краткосрочная
	ООО СЗ "ЭНТУЗИАСТ" с поставщиками прочие	267	383		128	безналичные/краткосрочная

ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ" исполняет функции единоличного исполнительного органа Общества. Вознаграждение ООО «Сигма Менеджмент» составило за 2024 год – 1 140 тыс.руб. (в т.ч. НДС), за 2023 год – 480 тыс.руб. (в т.ч. НДС).

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

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

5.6. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

Общество осуществляет строительство Жилого комплекса «Руставели 14» с объектами социальной инфраструктуры по адресу : г. Москва, СВАО, Бутырский, ул. Руставели, Добролюбова ул., 8. на собственных земельных участках (77:02:0021005:3615), арендуемых у Департамента городского имущества города Москвы: (77:02:0021005:3258, 77:02:0021005:3259, 77:02:0021005:3591, 77:02:0021005:3592, 77:02:0021005:3256, 77:02:0021005:3257, 77:02:0021005:153, 77:02:0021005:3593, 77:02:0021005:3609), взятых в субаренду у АО «ОЗН» (77:02:0021005:37).

Многофункциональный жилой комплекс, Корпус 2 в составе жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры. Этап 1, Этап 2, Этап 3. Этап 3 (строения 2.5, 2.6, 2.7, 2.8).

Срок окончания строительства – 2 квартал 2025 г.

Многофункциональный жилой комплекс. Корпус 2 в составе жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры. Этап 1, Этап 2, Этап 3. Этап 2 (строения 2.1, 2.2, 2.4).

Получено разрешение на ввод в эксплуатацию 17.01.2025 г. № 77-02-012423-2025.

Многофункциональный жилой комплекс, Корпус 2 в составе жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры. Этап 1, Этап 2, Этап 3. Этап 1, строение 2.3.

Получено разрешение на ввод в эксплуатацию 17.01.2025 г. №77-02-012424-2025.

Здание образовательной организации (дошкольное образование) на 300 мест. Срок действия разрешения на строительство – 13.11.2026 г.

В данный момент в планах Общества получение Разрешений на строительство на следующие Объекты:

- Многофункциональный жилой комплекс, Корпус 3 в составе жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры (строения 3.5-3.7) – 2 квартал 2025 г.
- Многофункциональный жилой комплекс, Корпус 3 в составе жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры (строения 3.2-3.4) – 4 квартал 2025 г.
- Многофункциональный жилой комплекс, Корпус 3 в составе жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры (строения 3.1 и 3.8) – 3 квартал 2026 г.

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

Структура обязательств, по которым Общество предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога и поручительства, представлена в таблице.

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Залог права аренды земельных участков и объектов недвижимости в собственности по собственным кредитным обязательствам	8 966 283	27 887 743	27 887 743
Поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон	354 996 664	269 734 896	225 241 385

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

Наименование	2024 г.	2023 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	33 980 580	28 752 285

5.8. Судебные разбирательства Общества

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

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 236 (Двести тридцать шесть) судебных дел на общую сумму 317 514 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика. Размер созданного резерва – 158 757 тыс.руб.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва.

5.10. Контролируемые сделки

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

5.11. Государственная помощь

В 2024 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2024 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 1 от 23.12.2024 г.

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

5.13. Система внутреннего контроля

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

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

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

5.14. События после отчетной даты

Получено разрешение на ввод в эксплуатацию 17.01.2025 г. № 77-02-012423-2025:

Многофункциональный жилой комплекс, Корпус 2 в составе жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры. Этап 1, Этап 2, Этап 3. Этап 2 (строения 2.1, 2.2, 2.4).

Получено разрешение на ввод в эксплуатацию 17.01.2025 г. № 77-02-012424-2025:

Многофункциональный жилой комплекс, Корпус 2 в составе жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры. Этап 1, Этап 2, Этап 3. Этап 1, строение 2.3.

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению № 38B0276 от 03.12.2021 г. с Банк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК использованы денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Раскрытие счетов эскроу произошло 21 января 2025 г. и частично погашены обязательства по кредитному соглашению № 38B0276 от 03.12.2021 г. в сумме 10 198 196 тыс.руб. (из которых Ссудная задолженность – 10 049 020 тыс.руб., начисленные проценты – 149 176 тыс.руб.).

5.15. Допущение непрерывности деятельности

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

В отчетном периоде Общество предоставило Обществу с ограниченной ответственностью «Сигма Холдинг» безвозмездную финансовую помощь в виде денежных средств в размере 7 487 921 тысяч рублей и 11 415 тысяч рублей, в связи с чем в отчетном году Общество понесло убыток в размере 4 381 851 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2024 г. чистые активы являются отрицательными и составили (4 783 850) тыс. руб. (на 31.12.2023 – (401 999), на 31.12.2022 – (411 626) тыс. руб. Общество не считает это обстоятельство критичным и способным повлиять на непрерывность деятельности в обозримом будущем, так как Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Руставели 14» по адресу: г. Москва, СВАО, Бутырский, ул. Руставели, Добролюбова ул., 8.

В 2025 году в связи со сдачей и вводом в эксплуатацию очередных объектов строительства (Корпус 2 строения 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8) Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

Вместе с тем, краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

В период 2025 – 2026 г. Общество ожидает получение новых Разрешений на строительство:

Многофункциональный жилой комплекс, Корпус 3 в составе жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры (строения 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8)

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению, не привело к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение ключевой ставки ЦБ РФ привело к повышению цен на услуги Общества, но не сказалось существенно на сокращении спроса благодаря государственной поддержке строительной отрасли;

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- экономике нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2024 году и последующих периодах. В результате у Общества отсутствуют сомнения в способности Общества непрерывно продолжать свою деятельность в обозримом будущем. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и

социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит Обществу не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья

Общество не имеет намерений закрытия никакой существенной части деятельности Общества, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

5.16. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

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

5.17. Исправление ошибок

Общество не выявило в 2024 г. существенные ошибки.

5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.19. Информация об экологической деятельности

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

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

5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

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

ООО «СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ»

Управляющая организация

ООО СЗ «Плам»

Директор 1

Директор 2

_____ Давыденко П. А.

_____ Лукьянов М. А.



«28» марта 2025 г.

Прочито и пронумеровано, скреплено печатью.

42, 60/04, 60/02) лист(ов)

Генеральный директор
ООО «МДА»

Дмитриев С.А.

