

Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»

Предоставляется акционерам акционерного общества  
Специализированный застройщик «Стройдеталь»

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Москва 2025 год

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества Специализированный застройщик «Стройдеталь» (АО СЗ «Стройдеталь») (ОГРН 1027739132662), 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 «Стройдеталь» 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 5.4 пояснений к прилагаемой отчётности, в котором раскрыта информация о совершённых в отчётом периоде Обществом с ограниченной ответственностью «Сигма Холдинг» взаимосвязанных сделках со связанной стороной (Акционерным обществом Специализированный застройщик «Стройдеталь»), в рамках которых связанная сторона предоставила Обществу с ограниченной ответственностью «Сигма Холдинг» безвозмездную финансовую помощь в виде денежных средств в размере 6 295 933 тысяч рублей и 9 439 тысяч рублей.

Сумма взаимосвязанных сделок, в своей совокупности признаваемых крупной сделкой, являющейся одновременно сделкой с заинтересованностью, составляет от 25 до 50 процентов балансовой стоимости активов Акционерного общества Специализированный застройщик «Стройдеталь» по данным его бухгалтерской (финансовой) отчётности на последнюю отчётную 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, принятное 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.

При отсутствии указанного одобрения сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, может быть признана недействительной, в частности, по иску акционеров (акционера), владеющих в совокупности не менее чем одним процентом голосующих акций общества, по основаниям и в порядке, установленном статьёй 84 Федерального закона от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ "Об акционерных обществах".

На дату аудиторского заключения нам не известно об оспаривании описанных взаимосвязанных сделок, на совершение которых не было получено согласие; следовательно, 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

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2024
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙДЕТАЛЬ"	по ОКПО	03989419	
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7716079163	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16
Непубличные акционерные общества	/ Частная собственность	по ОКЕИ	384	
Единица измерения:	в тыс. рублей			
Местонахождение (адрес)	109316, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нижегородский, ул Талалихина, д. 41, стр. 9, помещ. 14/6			
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	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. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
3.1	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	439	21 107	21 443
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.7	Финансовые вложения	1170	-	8 371 181	5 000 000
	в том числе:				
	Займы выданные		-	8 371 181	5 000 000
3.3	Отложенные налоговые активы	1180	232 620	100 941	160 785
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	13
	Итого по разделу I	1100	233 059	8 493 230	5 182 241
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.4	Запасы	1210	11 584 218	4 517 829	6 552 119
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	11 541 366	4 334 549	6 551 719
	Полуфабрикаты собственного производства	12103	36	36	36
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	42 816	183 244	364
3.5	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	50 310	30 376	501
	в том числе:				
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	-	-	-

	НДС по приобретенным услугам	12203	18 295	23 986	-
	НДС по ОИДП	12204	32 015	6 391	-
3.6	Дебиторская задолженность	1230	6 318 385	7 968 073	5 911 752
	в том числе:				
	Расчеты с учредителями	12318	-	79	-
3.7	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 065 248	-	-
	в том числе:				
	Займа выданные		2 065 248	-	-
3.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 015	1 754 660	2 690 728
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	4 015	2 941	554
	Денежные средства на спецсчетах	12503	-	1 751 720	2 690 174
3.9	Прочие оборотные активы	1260	3 243	1 805	1 915
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12603	1 442	3	-
	Итого по разделу II	1200	20 025 419	14 272 744	15 157 014
	<b>БАЛАНС</b>	1600	20 258 478	22 765 974	20 339 255

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>					
3.10	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	60 088	60 088	60 088
	в том числе:				
	Обыкновенные акции	13101	60 088	60 088	60 088
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(226)	(218)	(1 509)
3.12	Переоценка внеоборотных активов	1340	16 513	16 513	16 513
	в том числе:				
	Переоценка внеоборотных активов	13401	16 513	16 513	16 513
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	6 157	6 157	6 157
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством	13601	3 152	3 152	3 152
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13602	3 004	3 004	3 004
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	52 637	5 676 396	(128 738)
	Итого по разделу III	1300	135 169	5 758 935	(47 490)
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
3.13	Заемные средства	1410	-	12 090 812	19 837 514
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	11 733 398	18 323 169
	Долгосрочные займы	14102	-	-	506 723
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	-	357 414	836 932
	Проценты по долгосрочным займам	14105	-	-	70 689
3.14	Отложенные налоговые обязательства	1420	292 615	150 384	146 424
	в том числе:				
	ОНО по прочим расходам	14206	292 495	150 221	145 302
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	292 615	12 241 196	19 983 938
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
3.15	Заемные средства	1510	16 479 685	536 178	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	678 285	437 224	-
	Проценты по краткосрочным займам	15104	139 719	98 954	-
	Краткосрочные кредиты		14 888 487	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам		773 194	-	-
3.16	Кредиторская задолженность	1520	1 779 802	2 666 390	402 466
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1 688 146	1 012 276	133 651
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.17	Оценочные обязательства	1540	1 571 207	1 563 274	341
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	341	341	341
	Резервы ИДП	15402	2 903	-	-
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	1 425 006	1 419 976	-
	Резервы по судебным искам	15404	142 957	142 957	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	19 830 694	4 765 842	402 807
	<b>БАЛАНС</b>	1700	20 258 478	22 765 974	20 339 255

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

Директор 1

Давыденко Павел Александрович

(расшифровка подписи)

Директор 2

Лукьянов Максим Александрович

(расшифровка подписи)

4 марта 2025 г.



**Отчет о финансовых результатах**

за Январь - Декабрь 2024 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710002		
31	12	2024
03989419		
7716079163		
71.12.2		
12267	16	
384		

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"СТРОЙДЕТАЛЬ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Непубличные акционерные  
общества** / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПО

ИИН

по  
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
4.1	Выручка	2110	207 303	9 587 020
	в том числе:	21101	-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(734 785)	(3 068 614)
	в том числе:			-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(527 482)	6 518 406
4.3	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(10 090)	(5 199)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(537 572)	6 513 207
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	1 421 927	978 988
4.5	Проценты к уплате	2330	(33 674)	(35 355)
4.5	Прочие доходы	2340	25 061	48 677
	в том числе:			-
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	83	-
	Доходы в виде восстановленных оценочных резервов	23404	877	91
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23406	81	-
	Прочие внереализационные доходы	23407	24 020	48 586
4.5	Прочие расходы	2350	(6 412 649)	(242 553)
	в том числе:			-
	Расходы, связанные с реализацией основных средств	23501	(412)	-
	Расходы в виде образованных оценочных резервов	23504	(142 957)	-
	Расходы на услуги банков	23505	(157)	(3 132)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23506	(23 649)	(15)
	Прочие внереализационные расходы	23507	(6 244 836)	(239 405)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(5 536 907)	7 262 964
4.6	Налог на прибыль	2410	(86 852)	(1 457 830)
	в том числе:			-
	текущий налог на прибыль	2411	(76 299)	(1 394 027)
	отложенный налог на прибыль	2412	(10 553)	(63 803)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(5 623 759)	5 805 134

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	(5 623 759)	5 805 134
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(57)	59
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

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

Директор 1

Давыденко Павел Александрович

(расшифровка подписи)

Директор 2

Лукьянов Максим Александрович

(расшифровка подписи)

4 марта 2025 г.



9

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"СТРОЙДЕТАЛЬ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Непубличные акционерные  
общества / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710004		
31	12	2024
03989419		
ИИН	7716079163	
по ОКВЭД 2	71.12.2	
по ОКОПФ / ОКФС	12267	16
по ОКЕИ	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	60 088	(1 509)	16 513	6 157	(128 739)	(47 490)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	1 292	-	-	5 805 134	5 805 134
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	5 805 134	5 805 134
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	1 292	-	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	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	60 088	(218)	16 513	6 157	5 676 395	5 758 935
<u>За 2024 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	(8)	-	-	(5 623 758)	(5 623 766)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(5 623 758)	(5 623 758)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	(8)	-	X	-	(8)
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	60 088	(226)	16 513	6 157	52 637	135 169

## 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	(47 490)	5 805 134	1 291	5 758 935
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(47 490)	5 805 134	1 291	5 758 935
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(128 739)	5 805 134	-	5 676 395
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(128 739)	5 805 134	-	5 676 395
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	135 169	5 758 935	(47 489)

ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ"

Управляющая компания  
АО СЗ "Стройдеталь"

Директор 1

Давыденко Павел Александрович

(расшифровка подписи)

(подпись)

Директор 2

Лукьянов Максим Александрович

(расшифровка подписи)

(подпись)

4 марта 2025 г.



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

Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙДЕТАЛЬ"	Форма по ОКУД	Коды	
		Дата (число, месяц, год)	31 12 2024	
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	03989419	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7716079163	
Организационно-правовая форма / форма собственности			71.12.2	
Непубличные акционерные общества	/ Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	137 711	5 432 785
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	40 314	5 367 408
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
приходный поток НДС в составе поступлений	4114	7 792	65 377
прочие поступления	4119	89 605	-
Платежи - всего	4120	(11 590 440)	(4 772 795)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 142 005)	(4 595 320)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 548)	(1 663)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(172 647)
налога на прибыль организаций	4124	(1 409 256)	(2 025)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(101 059)	(471)
расходный поток НДС в составе выплат	4126	-	-
прочие платежи	4129	(7 936 572)	(669)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(11 452 729)	659 990
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	6 305 933	153 271
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	6 305 933	30 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	123 271
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(3 401 181)
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	-	(3 401 181)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	6 305 933	(3 247 910)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	3 396 151	1 780 648
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 396 151	1 780 648
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	-	(128 796)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	(158)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(128 638)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 396 151	1 651 852
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(1 750 645)	(936 068)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	1 754 660	2 690 728
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	4 015	1 754 660
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

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

Директор 1

Директор 2

4 марта 2025 г.

Давыденко Павел Александрович

(расшифровка подписи)

Лукьянов Максим Александрович

(расшифровка подписи)



15

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

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

**1. Общие сведения о деятельности Общества**

**1.1 Полное фирменное наименование:**

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙДЕТАЛЬ"

**1.2 Сокращенное наименование:**

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

**1.3 Место нахождения Общества:**

Юридический адрес: 109316, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нижегородский, ул Талалихина, д. 41, стр. 9, помещ. 14/6

Адрес для переписки: 109316, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нижегородский, ул Талалихина, д. 41, стр. 9, помещ. 14/6

**1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:**

ОГРН 1027739132662

**1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:**

Отсутствует

**1.6 Сведения об учете в налоговом органе:**

ИНН 7716079163 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: Строительство осуществляется на следующих земельных участках, взятых в долгосрочную аренду у Департамента государственного имущества города Москвы:

Кадастровый номер	Номер договора	Дата договора	Адресный ориентир
77:02:0014008:3948	М-02-055888 -001	16.11.2020	ул. Кольская
77:02:0014008:3949	М-02-055891 -001	16.11.2020	ул. Кольская
77:02:0014008:3950	М-02-055892 -001	16.11.2020	ул. Кольская
77:02:0014008:3947	М-02-055889 -001	16.11.2020	ул. Кольская
77:02:0014008:3951	М-02-055890-001	16.11.2020	ул. Кольская
77:02:0014008:3	М-02-050702-001	31.05.2017	ул. Кольская, вл. 8
77:02:0014008, 77:02:0014009, 77:02:0014010	Р-02-005242-001	11.07.2022	ул. Кольская

Также Общество является участником соглашения о реализации инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда на территории города Москвы, предусматривающего строительство комплекса зданий – технологического промышленного парка от 28.09.2021 в качестве инвестора.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс Кольская 8 расположенный по строительному адресу: г. Москва, ул. Кольская, дом 8

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

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

## 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

### 1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31.12.2024 г. составляет 1 человек (на 31.12.2023 – 1 человек, на 31.12.2022 - 1 человек).

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

Единоличным исполнительным органом АО СЗ «Стройдеталь» с 3 сентября 2021 года является управляющая организация ООО «Сигма менеджмент» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 26.08.2024 в лице Директора 1 - Давыденко Павла Александровича и Директора 2 - Лукьянова Максима Александровича.

Совет директоров в Обществе не избирается.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 03.09.2021, заключенного с ООО «Сигма менеджмент»), ИНН 9703009412.

Совет директоров в Обществе не избирается.

### 1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов

### 1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

АО СЗ «Стройдеталь» не имеет обособленных подразделений.

### 1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

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

### 1.13 Сведения об Отчетности:

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в 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 «Московецкий 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 60 088 050 (Шестьдесят миллионов восемьдесят восемь тысяч пятьдесят рублей).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

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

Обществом размещены обыкновенные именные бездокументарные акции в количестве 98 505 шт. следующим образом (на 31.12.2024): Номер государственной регистрации 1-04-01567-А, Дата государственной регистрации 19.09.2005.

№ п/ п	Владельцы акций	Количество акций	Номинальная стоимость, руб.	Размер доли в Уставном капитале
1.	Общество с ограниченной ответственностью "Центр социальных программ"	1 907	1 163 270	1,94%
2.	СИГМА ХОЛДИНГ ООО	90 345	55 110 450	91,72%
3.	МП «АРК»	975	594 750	0,99%
4.	Физические лица (123 чел.)	4 908	2 993 880	4,98%
5.	Казначейский счет эмитента	370	225 700	0,38%
	Итого:	98 505	60 088 050,00	100 %

Всего зарегистрировано в реестре 127 акционеров. Из них: 123 – физические лица, 3 – юридических лица и казначейский счет эмитента.

Акции выпущенные, но неоплаченные или оплаченные частично отсутствуют.

Акции в собственности акционерного общества составляют 370 шт. номиналом 225 700 руб.

Дополнительные выпуски акций в отчетном периоде не производились.

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.

## 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 28.12.2023 года. Учетная политика действует начиная с 01.01.2024 года

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственных 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 в Учетную политику вносились изменения по учету коммерческих расходов в составе себестоимости продаж.

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

В Отчете о финансовых результатах за 2023 год коммерческие расходы в сумме 2 871 092 тыс. руб. отражены в составе себестоимости продаж.

### **Основные положения**

#### **Учет нематериальных активов**

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

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

Общество классифицирует НМА по следующим видам:

- лицензии;
- неисключительные права на программы.

После признания оценка НМА производится по первоначальной стоимости.

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

Амортизация начисляется линейным методом.

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

#### **Учет Основных средств**

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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

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

### Учет капитальных вложений

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

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

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

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

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

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

### Учет запасов

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

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

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

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая 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;
- 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 Застойщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застойщика. 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 заемщикам (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 заемщикам (кредиторам), 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.)

Нематериальные активы (строка 1110)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
<b>, в том числе:</b>			
балансовая стоимость	32	32	32
накопленная амортизация	(32)	(32)	(32)
<b>ИТОГО</b>			

#### 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
<b>Здания, в том числе:</b>		<b>20 256</b>	<b>20 592</b>
первоначальная стоимость		32 082	32 082
накопленная амортизация		(11 826)	(11 490)
<b>Сооружения, в том числе:</b>	<b>439</b>	<b>852</b>	<b>852</b>
первоначальная стоимость	1 527	2 907	2 907
накопленная амортизация	(1 088)	(2 055)	(2 055)
<b>Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:</b>			
первоначальная стоимость	149	149	149
накопленная амортизация	(149)	(149)	(149)
<b>ИТОГО</b>	<b>439</b>	<b>21 108</b>	<b>21 444</b>

#### Движение Основных средств за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	(336)	32 082		
Здания накопленная амортизация	(336)	(12 162)		
Сооружения		412		
Сооружения первоначальная стоимость		1 380		
Сооружения накопленная амортизация		(968)		

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.

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы			г Москва, проезд Чермянский, вл 7	77:02:0005003:12	13441 кв.м.	108 268 464,69

**3.3. 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	-	-	14 711
Оценочные обязательства и резервы	35 739	28 591	-
Плановые расходы ИДП	726	-	-
Убытки прошлых лет	-	-	90 807
Основные средства	2 857	2 285	2 285
Прочие расходы	193 299	70 065	52 982
<b>ИТОГО</b>	<b>232 621</b>	<b>100 941</b>	<b>160 785</b>

**Оборотные активы**

**3.4. 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	42 816	183 244	364
Затраты на проектирование и строительство	11 541 366	4 334 549	6 551 719
Полуфабрикаты собственного производства	36	36	36
<b>ИТОГО</b>	<b>11 584 218</b>	<b>4 517 829</b>	<b>6 552 119</b>

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
НДС инвестиционных издержек по ИДП		-	-
НДС по приобретенным услугам	18 295	23 986	501
НДС предъявленный по строительным затратам	32 015	6391	-
<b>ИТОГО</b>	<b>50 310</b>	<b>30 376</b>	<b>501</b>

**3.6. 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	879	3 056 976	1 884 757
Резерв по сомнительным долгам (поставщики)	(84)	(960)	(967)
Покупатели и заказчики, краткосрочная	62 242	60 795	43 502
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	(25 796)	(25 796)	(25 880)
Налоги и сборы	967	6 345	9 551
Прочие дебиторы, краткосрочная	6 279 649	4 870 674	4 000 823
Расчеты с персоналом по прочим операциям	550		
Резерв по сомнительным долгам (прочие)	(34)	(34)	(34)
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12	73	-
<b>ИТОГО</b>	<b>6 318 385</b>	<b>7 968 073</b>	<b>5 911 752</b>

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с поставщиками и подрядчиками/покупателями и заказчиками/разными дебиторами и кредиторами за отчетный период представлены в таблице:

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Остаток на начало периода	26 790	26 881	12 322
Признание	-	-	22 616
Погашение	877	91	105
Списание	-	-	12 987
<b>Остаток на конец периода</b>	<b>25 913</b>	<b>26 790</b>	<b>26 881</b>

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 0 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

### 3.7. Расшифровка Финансовые вложения

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

Финансовые вложения (строка 1170)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Займы		8 371 181	5 000 000
<b>ИТОГО</b>		<b>8 371 181</b>	<b>5 000 000</b>

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

Финансовые вложения (строка 1240)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Займы	2 065 248		
<b>ИТОГО</b>	<b>2 065 248</b>		

Сумма займа в размере 1 993 948 370,34 подлежит погашению в феврале 2025, а сумма в размере 71 300 000 подлежит к погашению в 2026 году, но согласно условиям договора предусмотрено досрочное истребование заемщиком.

**Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период**

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Погашено	Перенесено в краткосрочные финансовые вложения
Займы		6 305 933	2 065 248
<b>ИТОГО</b>		<b>6 305 933</b>	<b>2 065 248</b>

**3.8. 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	-	166 720	2 690 174
Депозитные счета	-	1 585 000	-
Продажи по платежным картам	-	-	1
Расчетные счета	4 015	2 941	553
<b>ИТОГО</b>	<b>4 015</b>	<b>1 754 661</b>	<b>2 690 728</b>

**3.9. 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
Недостачи и потери от порчи ценностей	1 802	1 802	1 802
Расходы будущих периодов по маркетинговым мероприятиям	1 423	-	-
Право использования программы для ЭВМ	19	3	13
Услуги по сопровождению программы для ЭВМ "Контур.Экстерн" (техническая поддержка)	-	-	2
Сопровождение сертификата СД 2022-2023	-	-	1
Услуги абонентского обслуживания по тарифному плану "Квалифицированный Классик" (15).	-	-	2
Аренда юр. адреса 2022-2023	-	-	95
ОСАГО (ЗИЛ 431412)	-	-	11
<b>ИТОГО</b>	<b>3 244</b>	<b>1 805</b>	<b>1 927</b>

**Капитал**

**3.10. Расшифровка раздела «Капитал» (в тыс. руб.)**

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Уставный капитал	60 088	60 088	60 088
Собственные акции (доли)	(226)	(226)	(226)
Резервный капитал	6 157	6 157	6 157

Добавочный капитал	16 513	16 513	16 513
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(341 517)	5 676 396	(128 738)
<b>ИТОГО</b>	<b>(258 985)</b>	<b>5 758 928</b>	<b>(46 206)</b>

3.11. 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
СЗ СТРОЙДЕТАЛЬ АО	226	226	210
Физическое лицо	2 994	2 994	3 604
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	55 110	55 110	55 110
ООО «Центр социальных программ»	1 163	1 163	1 163
МП «АРК»	595	595	
<b>ИТОГО</b>	<b>60 088</b>	<b>60 088</b>	<b>60 088</b>

3.12. Расшифровка стр. 1340 «Переоценка внеоборотных активов» (в тыс. руб.)

Участники / акционеры	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Склад (Медведково) стр7	2	2	2
Склад (Медведково) стрб	2	2	2
ЗДАНИЕ ГЛ. ЭНЕРГЕТИКА стр10	252	252	252
ЗДАНИЕ ЦЕХА ВИЛАTERM (СТРОЕНИЕ № 9)	14 684	14 684	14 684
СКЛ. ПЛОЩАДКА С НАВЕСОМ	8	8	8
ТРАНСФОРМАТОРН.ПОДСТАНЦ ИЯ ТП-1 127,9 кв м	782	782	782
ТРАНСФОРМАТОРН.ПОДСТАНЦ ИЯ ТП-1 127,9 кв м	782	782	782
<b>ИТОГО</b>	<b>16 513</b>	<b>16 513</b>	<b>16 513</b>

#### Долгосрочные обязательства

3.13. 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			606 723
Долгосрочные кредиты		11 733 398	18 323 169
Проценты по долгосрочным займам			70 689
Проценты по долгосрочным кредитам		357 414	836 932
<b>ИТОГО</b>		<b>12 090 812</b>	<b>19 837 514</b>

По строке 1410 Бухгалтерского баланса отражены долгосрочные заемные средства.

Кредитные средства по кредитному соглашению № 9036/2 от 22.07.2022 г. с СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Кольская» по адресу: Кольская 8.

**3.14. 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
Издержки обращения	-	-	960
Полуфабрикаты	4	3	3
Основные средства	116	159	159
Прочие расходы	292 495	150 221	145 302
<b>ИТОГО</b>	<b>292 615</b>	<b>150 384</b>	<b>146 424</b>

**Краткосрочные обязательства**

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

Заемные средства (строка 1510)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Краткосрочные займы	678 285	437 224	-
Проценты по краткосрочным займам	139 719	98 954	-
Краткосрочные кредиты	14 888 487		
Проценты по краткосрочным кредитам	773 194		
<b>ИТОГО</b>	<b>16 479 685</b>	<b>536 178</b>	<b>-</b>

Погашение краткосрочных заемных обязательств предполагается в сроки, установленные договором.

**3.16. 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	1 688 146	1 012 276	133 651
Расчеты с покупателями и заказчиками	1 156	88 751	1 224
Налоги и сборы	53 226	1 390 630	73
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	33	399	752
Расчеты с персоналом по оплате труда	387	387	387
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	35 925	39 704	266 764
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	929	134 178	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 779 802</b>	<b>2 666 390</b>	<b>402 466</b>

**3.17. 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	131	131	131
Оценочные обязательства по страховым взносам	210	211	211
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1 425 006	1 419 976	-
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДДУ	2 903	-	-
Резервы по судебным искам	142 957	142 957	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 571 207</b>	<b>1 563 274</b>	<b>341</b>

#### 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:

- сдача в аренду земельных участков и нежилых/офисных зданий;
- 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	102 955	49,66	8 951 751	93,37
Доходы от реализации нежилых помещений	46 759	22,56	409 620	4,27
Доходы от реализации кладовых помещений	8 347	4,03	108 502	1,13
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	7 946	3,83		
Доходы от реализации гаражей	41 270	19,91	116 089	1,21
Реализация прочих работ и услуг	25	0,01	1 058	0,01
<b>ИТОГО</b>	<b>207 303</b>	<b>100</b>	<b>9 587 020</b>	<b>100</b>

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

Себестоимость продаж	2024 год	2023 год
Себестоимость жилых помещений	(7 246)	(22 777)
Себестоимость нежилых помещений	(13 397)	(80 868)

Себестоимость помещений кладовых	(5 540)	(39 053)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(7 946)	-
Себестоимость гаражей	(77 688)	(54 805)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(622 968)	
Себестоимость прочих работ и услуг	-	(19)
<b>ИТОГО</b>	<b>(734 785)</b>	<b>(197 522)</b>

В соответствии с учетной политикой организации На субсчете 44.03 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН» учитываются расходы по продаже в разрезе каждого объекта недвижимости, относящиеся к конкретным объектам недвижимости:

На субсчете 44.04 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» учитываются:

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы по ИДП и т.д.);
- расходы на оформление права собственности на объекты недвижимости;
- расходы на оформление договоров долевого участия;
- сумма начисленной амортизации офисов продаж, а также расходы на аренду офисов продаж;
- расходы на оборудование и содержание офисов продаж на строительной площадке, а также прочие расходы, связанные с офисами продаж;
- суммы налога на имущество по офисам продаж;
- иные расходы по продаже.

Со счета 44.04 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» расходы подлежат списанию в следующем порядке:

Списание счета 44.04 осуществляется в полном объеме в себестоимость продаж с момента начала признания доходов по вознаграждению застройщика по ДДУ.

Общество признает издержки по счетам 44.03 и 44.04 с учетом полученных доходов (п. 9,19, п.20 ПБУ 10/99, п.7 ПБУ 1/2008), данные расходы являются прямыми и формируют себестоимость готовой продукции или услуг Застройщика.

При этом прямые расходы, непосредственно относящиеся к продаже готовой продукции по договорам купли-продажи, группируются на субсчете 44.03. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 “Себестоимость продаж”.

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”.

Данные по строке 2210 в отчете о финансовых результатах за 2023 год в размере 2 871 092 тысяч рублей, перенесены в строку 2120 в отчете о финансовых результатах за 2024 год в ретроспективе данных, на основании тезисов учетной политики.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Управленческие расходы	2024 год	2023 год
ВНА - Консультационные услуги	-	(400)
Интернет	-	(13)
Информационные услуги	(477)	-
Амортизация НМА	(336)	(336)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(68)	(10)
Юридические услуги	(4 200)	-
Услуги оценщиков	-	(270)
Транспортный налог	(26)	(26)
Страхование от НС-АУП	(3)	(8)

Страховые взносы-АУП	(395)	(395)
Налог на имущество	(919)	(468)
Предоставление каналов передачи данных	-	(20)
Аудиторские услуги	(150)	(150)
Обязательное страхование автотранспорта (ОСАГО)	-	(11)
Аренда офисных площадей	(469)	(95)
Техническое обслуживание	(96)	(63)
Прочие материалы	(19)	(2)
Общесистемное и инфраструктурное ПО	(3)	(17)
Прочие консультационные услуги	(1 612)	(1 476)
Заработка плата-АУП	(1 317)	(1 317)
Услуги охраны и службы безопасности	-	(122)
<b>ИТОГО</b>	<b>(10 090)</b>	<b>(5 199)</b>

**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:	1 421 927	978 988
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	1 340 570	856 957
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	81 357	122 031
<b>Проценты к уплате, в том числе:</b>	<b>(33 674)</b>	<b>(35 355)</b>
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	(11 299)	(35 355)
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(22 375)	-
<b>Прочие доходы, в том числе:</b>	<b>25 062</b>	<b>48 677</b>
Исправительные записи по операциям прошлых лет	4 335	-
Прочая реализация, уступка прав требования	-	23 328
Расходы Застойщика по проданным объектам недвижимости	12 136	-
Резерв по сомнительным долгам	-	91
Реализация основных средств и нематериальных активов	83	-
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году (не принимается к НУ)	598	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	81	-
Судебные издержки	6	-

Прочие внереализационные доходы (расходы)	6 946	1 575
Резервы по сомнительным долгам	877	-
Компенсация расходов на электроэнергию		23 683
<b>Прочие расходы, в том числе:</b>	<b>(6 412 649)</b>	<b>(242 553)</b>
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(23 649)	(34)
Расходы на услуги банков	(157)	(3 132)
Оказание финансовой помощи участнику	(6 305 372)	(26 943)
Резерв под обесценение финансовых вложений (не принимается к НУ)		(7 895)
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	(142 957)	-
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (не принимается к НУ)	59 898	(135 062)
Реализация основных средств и нематериальных активов	(412)	-
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году (не принимается к НУ)		(1 300)
Списание суммы задолженности истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности		(65)
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов		(13 753)
Прочие внереализационные доходы (расходы)		(54 145)
Списание выделенного НДС на прочие расходы		(224)

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

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	Налог на прибыль	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>(5 536 907)</b>		
Плановые расходы ИДП	2 903	581	ОНА
Прочие расходы	422 870	84 574	ОНА
Прочие расходы	(418 874)	(83 775)	ОНО
Основные средства	332	66	ОНО
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>		<b>(76 299)</b>	
Пересчет по ставке 25%		46 524	ОНА
Пересчет по ставке 25%		(58 523)	ОНО
<b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>		<b>(10 553)</b>	

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.**

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

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Давыденко Павел Александрович

Функции Совета директоров осуществляют Общее собрание акционеров. Председателем Общего собрание акционеров является Генеральный директор Общества. Создание ревизионной комиссии не предусмотрено.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период	1 715 тыс. рублей. В 2023 году 1 663 тыс. рублей
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись

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

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

Бенефициарными владельцами АО СЗ «СТРОЙДЕТАЛЬ» являются:

Физическое лицо	Период	Основание для определения как бенефициара
Тё Герман Павлович	2024	Косвенное владение 50% уставного капитала застройщика

Связанными сторонами АО СЗ «СТРОЙДЕТАЛЬ» (далее – «Общество») на 31.12.2024 года являются:

п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или Ф.И.О. аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным
1.	Общество с ограниченной ответственностью «Сигма Менеджмент»	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества
2.	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА ХОЛДИНГ»	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющие уставный капитал общества
3.	Акционерное общество застройщик «МАК8»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
4.	Акционерное общество застройщик «ГЛОРИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
5.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Плам»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
6.	Акционерное общество «Контейнеры»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
7.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Горизонт»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
8.	Акционерное общество застройщик «ТМП №20»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
9.	Акционерное общество застройщик «ПФК»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
10.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «К11»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
11.	Акционерное общество застройщик «ПЛАСТПОЛИТЕН»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

12	Акционерное общество «Останкинский завод напитков»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
13	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Люблино Девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
14	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Люблино Паркинг»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
15	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СВ Кредит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
16	Акционерное общество Специализированный застройщик «ОТРАДНОЕ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
17	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Энтузиаст»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
18	Общество с ограниченной ответственностью «АЛАБУШЕВО-КАПИТАЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
19	Общество с ограниченной ответственностью «Жаклин»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
20	Общество с ограниченной ответственностью «Сигнальный»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
21	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленая долина»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
22	Общество с ограниченной ответственностью «Аксамит-К»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
23	Общество с ограниченной ответственностью «Лазурит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
24	Общество с ограниченной ответственностью «Эверния»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
25	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тратта-Центр»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
26	Общество с ограниченной ответственностью «Омерта Трейд»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
27	Общество с ограниченной ответственностью «Артлемис»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
28	Акционерное общество «Стройинфо»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
29	Акционерное общество	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой

	Специализированный застройщик «Радуга»	принадлежит общество
30	Общество с ограниченной ответственностью «ПАРТОС КОНСТРАКШН»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
31	Общество с ограниченной ответственностью «К16»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
32	Общество с ограниченной ответственностью «Эльбрус»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
33	Общество с ограниченной ответственностью «СКАЙТАУЭР ГРУП»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
34	Общество с ограниченной ответственностью «МИХАЙЛОВСКИЙ ПАРК»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
35	Акционерное общество Специализированный застройщик «АК16»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
36	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АЗИМУТ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
37	Давыденко Павел Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
38	Лукьянов Максим Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде, тыс. руб.:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2024 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетов ые операц ии	Кредито вые операц ии	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициар Тё Герман Павлович					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИР ОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙДЕТАЛЬ " / ,38%					безналичные/ краткосрочная

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИГМА ХОЛДИНГ" / 91,72%					безналичные/ краткосрочная
Физическое лицо / 5,97%					безналичные/ краткосрочная

Объекты учета отсутствуют.

**4 Контролируемые, зависимые организации**

**5 Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество**

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МАК8" полученные займы		194 602		194 602	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ" с поставщиками прочие	921	1 041		190	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИГМА ХОЛДИНГ" по договорам цессии			3 128 200		безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИГМА ХОЛДИНГ" полученные займы	591 161	624 233		623 402	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИГМА ХОЛДИНГ" предоставленные займы	1 340 570	6 305 933	5 112 227		безналичные/ краткосрочная

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИГМА ХОЛДИНГ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 597	1 597			безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИГМА ХОЛДИНГ" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	6 305 372	6 305 372		23 328	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИГМА ХОЛДИНГ" с разными дебиторами и кредиторами по ИДП	35 024	35 024			безналичные/ краткосрочная

В 2024 году Общество оказало финансовую помощь ООО «Сигма Холдинг» в сумме 6 305 372 тыс. руб.

Операции со связанными сторонами за 2023 год, тыс. руб.:

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
РИВЬЕРА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	-	-	168	168	-	-
Договор №36/2019 от 01.11.2019	-	-	168	168	-	-
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	84	84	-	-
Обороты за 2023	84	-	-	84	-	-
63, Резервы по сомнительным долгам	-	-	84	84	-	-
Обороты за 2023	-	84	84	-	-	-
СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО	-	137	1 117	1 050	-	70
Договор управления текущей деятельностью общества Стройдеталь от 03.09.2021	-	137	1 117	1 050	-	70
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	137	1 117	1 050	-	70
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	137	907	840	-	70
Обороты за 2023	-	-	350	420	-	70
60.02, Расчеты по авансам выданным	-	-	210	210	-	-
Обороты за 2023	-	-	105	105	-	-
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	7 820 047	-	5 067 666	295 580	12 592 133	-
Договор займа №170122/СХ-СТД от 17.01.2022	-	-	128 638	182 790	-	54 152
67, Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	-	-	128 638	182 790	-	54 152
67.03, Долгосрочные займы	-	-	128 638	175 700	-	47 062
Обороты за 2023	-	169 500	128 638	6 200	-	47 062
67.04, Проценты по долгосрочным займам	-	-	-	7 090	-	7 090
Обороты за 2023	-	1 466	-	5 624	-	7 090
Договор займа №221223/СД-СХ от	-	-	71 320	-	71 320	-

## 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 строит жилой комплекс «ЖК Кольская 8» расположенный по строительному адресу: г. Москва, ул. Кольская, дом 8 на земельных участках, арендуемых у Департамента городского имущества города Москвы:

Кадастровый номер	Номер договора	Дата договора	Адресный ориентир
77:02:0014008:3948	M-02-055888 -001	16.11.2020	ул. Кольская
77:02:0014008:3949	M-02-055891 -001	16.11.2020	ул. Кольская
77:02:0014008:3950	M-02-055892 -001	16.11.2020	ул. Кольская
77:02:0014008:3947	M-02-055889 -001	16.11.2020	ул. Кольская
77:02:0014008:3951	M-02-055890-001	16.11.2020	ул. Кольская
77:02:0014008:3	M-02-050702-001	31.05.2017	ул. Кольская, вл. 8
77:02:0014008, 77:02:0014009, 77:02:0014010	P-02-005242-001	11.07.2022	ул. Кольская

Дата начала строительства: 02.11.2020

Дата окончания строительства: 31.12.2025

Расшифровка выданных обеспечений на 31.12.2024

По Договору №9036/2 от 22.07.2022

Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору, тыс. руб.	Дата окончания действия договора обеспечения
ПАО "Сбербанк России"	залог имущества	15 661 681	21.01.2026
ИТОГО		<b>15 661 681</b>	

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

Наименование	2024 г.	2023 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	15 341 149	9 599 936

## 5.7. Судебные разбирательства Общества

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

Объект	На рассмотрении в суде, тыс. руб.	Количество дел на рассмотрении в суде, шт.	Оценка вероятности потерь
г. Москва, ул. Кольская вл. 8, этап 1 с БКФН	339 836	372	42,066 %

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 372 судебных дела на общую сумму 339 836 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

### **5.8. 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

### **5.9. Контролируемые сделки**

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

### **5.10. Государственная помощь**

В 2024 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

### **5.11. Инвентаризация имущества и обязательств**

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

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

### **5.12. 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.

### **5.13. События после отчетной даты**

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

### **5.14. Допущение непрерывности деятельности**

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

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 5 623 759 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2024 г. обязательства Общества не превышают общую сумму его активов. Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновение выручки связан с окончанием строительства. Вместе с тем, краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Кольская 8» по адресу: г. Москва, ул. Кольская д.8, корпуса 1.1, 2.1, 2.2, 2.4, 2.3 Продолжительность застройки комплекса до 2025г. Окончание строительства Первый объект введен в эксплуатацию в 2023 год и получен положительный финансовый результат, все вложенные ранее в него инвестиции погашены, в том числе и кредитные. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

В 2025 году в связи со сдачей и ввода в эксплуатацию ряда объектов строительства Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

Общество имеет положительные чистые активы, в связи с чем Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

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;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

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 формируются 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 компания  
АО СЗ "СТРОЙДЕТАЛЬ"

Директор 1

Давыденко Павел Александрович

Директор 2

Лукьянов Максим Александрович

04.03.2025



Площадь и пронумеровано, скреплено печатью.

Генеральный директор  
ООО «МДА»

Дмитриев С.А.

