

Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»

Предоставляется акционерам акционерного общества
Специализированный застройщик «РАДУГА»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2025 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества Специализированный застройщик «РАДУГА» (АО СЗ «РАДУГА») (ОГРН 1027700092078), 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 «РАДУГА» по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Дмитриев Сергей Андреевич

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»

(ООО «МДА»),

ОГРН 1027700000580

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

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

ОРНЗ 12006058285

«25» апреля 2025 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАДУГА"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	46486692		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	7715168050		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Местонахождение (адрес)	109316, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нижегородский, ул Талалихина, д. 41, стр. 9, помещ. 14/6	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	4 307	4 307	21 134
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	124 799	158 149	7 628 060
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	482 584	275 305	64 573
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	24
	Итого по разделу I	1100	611 690	437 761	7 713 791
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	7 528 595	5 438 012	7 868 405
	в том числе:				
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	29 919	157 877	-
	Затраты на строительство		6 640 025	4 813 961	6 107 491
	НДС по строительству		753 909	463 587	817 972
	расходы на продажу		104 741	2 587	942 942
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	56 069	70 395	3
	в том числе:				
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	-	-	3
	НДС по приобретенным услугам	12203	-	844	-
	НДС по ОИДП	12204	56 069	69 551	-

3.9	Дебиторская задолженность	1230	5 967 352	4 096 060	2 951 849
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	3 322 382	2 212 089	1 952 186
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	21 337	21 704	2 442
	Расчеты по налогам и сборам	12303	23 967	7 543	1 422
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	508	508
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12306	-	3	3
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	2 599 651	1 853 756	995 238
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12311	15	407	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12319	-	50	50
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	10 979 249	11 830 832	158 149
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 417	1 079 973	54 435
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	1 917	9 973	2 457
	Денежные средства на спецсчетах	12503	3 500	1 070 000	51 977
	Денежные средства в кассе	12504	-	-	2
3.12	Прочие оборотные активы	1260	3 818	23	129
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12603	3 818	23	129
	Итого по разделу II	1200	24 540 499	22 515 295	11 032 970
	БАЛАНС	1600	25 152 189	22 953 056	18 746 761

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	46 288	46 288	46 288
	в том числе:				
	Обыкновенные акции	13101	46 288	46 288	46 288
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	3 510	3 510	76 527
	в том числе:				
	Переоценка внеоборотных активов	13401	3 510	3 510	76 527
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1 547	1 547	1 547
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством	13601	1 547	1 547	1 547
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	930 673	4 122 183	132 369
	Итого по разделу III	1300	982 019	4 173 528	256 731
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.15	Заемные средства	1410	-	46 120	8 334 232
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	-	7 135 371
	Долгосрочные займы	14102	-	42 800	546 850
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	-	-	593 022
	Проценты по долгосрочным займам	14105	-	3 320	58 988
3.16	Отложенные налоговые обязательства	1420	135 918	67 013	101 072
	в том числе:				
	ОНО по прочим расходам	14206	135 337	66 548	98 975
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.17	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	135 918	113 133	8 435 304
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.18	Заемные средства	1510	19 243 951	12 999 638	9 401 341
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	737 050	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15104	111 547	-	-
	Краткосрочные кредиты		17 052 828	11 266 123	9 229 793
	Проценты по краткосрочным кредитам		1 342 526	1 126 826	171 548
3.19	Кредиторская задолженность	1520	2 000 550	3 015 176	653 385
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1 062 328	774 422	78 180
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	34	54 678	3 013
	Расчеты по налогам и сборам	15203	2 433	1 218 766	7 390
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	1	73	73
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	1	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	934 047	934 603	564 802
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	1 706	32 634	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.20	Оценочные обязательства	1540	2 789 751	2 651 581	-
	в том числе:				
	Резервы ИДП	15402	874 678	764 907	-
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	1 534 050	1 505 650	-
	Резервы по судебным искам	15404	381 023	381 023	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	24 034 252	18 666 394	10 054 726
	БАЛАНС	1700	25 152 189	22 953 056	18 746 761

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

Директор 1

Директор 2

Давыденко Павел Александрович

(расшифровка подписи)

Лукьянов Максим Александрович

(расшифровка подписи)

7

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАДУГА"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
	0710002		
Д	31	12	2024
У)	46486692		
О	7715168050		
Н	71.12.2		
О			
2			
	12267	16	
С			
И	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
4.1	Выручка	2110	256 969	8 438 714
	в том числе:			
		21101	-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(414 842)	(3 448 299)
	в том числе:			
			-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(157 873)	4 990 415
4.3	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(15 861)	(22 097)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(173 734)	4 968 318
4.5	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	984 540	1 020 177
	Проценты к уплате	2330	(28 228)	(563 215)
	Прочие доходы	2340	2 054	27 079
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	-	433
	Прочие внереализационные доходы	23407	2 054	26 646
	Прочие расходы	2350	(1 143 276)	(556 095)
	в том числе:			
	Расходы в виде образованных оценочных резервов	23504	-	(381 023)
	Расходы на услуги банков	23505	(249 435)	(91 217)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23506	(182 935)	(25 339)
	Прочие внереализационные расходы	23507	(32 536)	(58 516)
	Судебные издержки	23508	(678 369)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(358 644)	4 896 264
4.6	Налог на прибыль	2410	138 373	(979 467)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(1 224 258)
	отложенный налог на прибыль	2412	138 373	244 791
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(220 271)	3 916 797

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	(220 271)	3 916 797
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	7
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

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

Директор 1

(подпись)

Директор 2

(подпись)

Давыденко Павел Александрович

(расшифровка подписи)

Лукьянов Максим Александрович

(расшифровка подписи)

20 марта 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАДУГА"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2024
46486692		
7715168050		
71.12.2		
12267	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	46 288	-	76 527	1 547	132 369	256 731
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	3 989 814	3 989 814
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	3 916 797	3 916 797
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	73 017	73 017
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	(73 017)	-	-	(73 017)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	(73 017)	X	-	(73 017)
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	-	-

10

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	46 288	-	3 510	1 547	4 122 183	4 173 528
За 2024 г.							
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	-	-	-	-	(3 191 509)	(3 191 509)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(220 271)	(220 271)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(2 971 238)	(2 971 238)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	46 288	-	3 510	1 547	930 674	982 019

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	256 731	3 916 797	-	4 173 528
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	256 731	3 916 797	-	4 173 528
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	132 369	3 916 797	73 017	4 122 183
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	132 369	3 916 797	73 017	4 122 183
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	982 019	4 173 529	256 731

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

Директор 1 _____ Давыденко Павел Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

Директор 2 _____ Лукьянов Максим Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2025 г.



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

Организация **"РАДУГА"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2024
46486692		
7715168050		
71.12.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	229 695	5 774 288
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	184 104	5 618 565
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	2 625
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
приходный поток НДС в составе поступлений	4114	-	13 433
прочие поступления	4119	45 591	139 665
Платежи - всего	4120	(5 419 084)	(4 811 298)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 688 282)	(4 701 161)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2)	(6 460)
процентов по долговым обязательствам	4123	(4 640)	-
налога на прибыль организаций	4124	(1 217 420)	(6 032)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(57 867)	-
расходный поток НДС в составе выплат	4126	(264 163)	-
прочие платежи	4129	(1 186 710)	(97 645)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(5 189 389)	962 990
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	3 610 444	-
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	3 368 212	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	242 232	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 483 278)	(4 202 771)
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	(2 483 278)	(4 202 771)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 127 166	(4 202 771)

14

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	6 001 705	4 265 319
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	6 001 705	4 265 319
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(3 014 038)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	(2 971 238)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(42 800)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 987 667	4 265 319
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 074 556)	1 025 538
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 079 973	54 435
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	5 417	1 079 973
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

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

Директор 1

(подпись)

Директор 2

(подпись)

Давыденко Павел Александрович

(расшифровка подписи)

Лукьянов Максим Александрович

(расшифровка подписи)

20 марта 2025 г.



ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
АО СЗ "РАДУГА" 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 "РАДУГА"

1.2 Сокращенное наименование:

АО СЗ "РАДУГА" 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 1027700092078

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Отсутствует

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

ИНН 7715168050 КПП 772201001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машино-мест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, СВАО, Отрадное, Сигнальный проезд 16.

Обществу, Комитетом государственного строительного надзора города Москвы выданы:

- Разрешение на строительство жилого Корпуса 1 стр. 1, 2, 3 с подземной автостоянкой №77-175000-019067-2020 от 21.08.2020

- Разрешение на строительство жилого Корпуса 2 стр. 2.1, 2.2 с подземной автостоянкой №77-175000-020332-2022 от 18.07.2022

Реализация первого этапа проекта осуществлена в 2023 году. 09.02.2023 введен в эксплуатацию жилой комплекс с подземной автостоянкой Корпус 1 по адресу: г. Москва, район Отрадное, проезд Сигнальный, корпус 1 строение 1, 2, 3, вл. 16. Комитетом государственного строительного надзора города Москвы выдано Разрешение на ввод в эксплуатацию № 77-02-011273-2023 от 09.02.2023

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

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

Кадастровый номер	Номер договора	Дата договора	Адресный ориентир
77:2:9003:1365	М-02-055302	21.04.2020	г. Москва, проезд Сигнальный, вл.16, стр. 27/2
77:02:9003:4	М-02-009654	18.08.1997	г. Москва, проезд Сигнальный, вл.16, стр. 3, 4, 27
77:02:9003:1366	М-02-055301	21.04.2020	г. Москва, проезд Сигнальный, вл.16, стр. 27/1

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.

В начале 2023 года, в связи с началом строительства Корпуса 2, Общество завершило деятельность по дополнительному ОКВЭД 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом В 2023 году все договоры аренды нежилых помещений расторгнуты и произведен снос нежилых объектов, ранее сдаваемых в аренду.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Сигнальный», расположенный по строительному адресу: г. Москва, проезд Сигнальный, вл.16.

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

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

Объекты учета отсутствуют.

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 2 человека

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

Единоличным исполнительным органом АО СЗ «Радуга» с 9 августа 2021 года является управляющая организация ООО «Сигма менеджмент» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 25.07.2024 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 25.07.2024, заключенного с ООО «Сигма менеджмент»), ИНН 9703009412.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

АО СЗ «Радуга» не имеет филиалов

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

АО СЗ «Радуга» 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 «Москворецкий Дом Аудита»
Место нахождения: 115487, город Москва, пр-кт Андропова, д. 38 к. 3, помещ. 2/2

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2024 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 46 288 086 (Сорок шесть миллионов двести восемьдесят восемь тысяч восемьдесят шесть рублей).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

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

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2 024 г. по настоящее время	СИГМА ХОЛДИНГ ООО	46 288 086	100
ИТОГО		46 288 086	100

Обществом размещены обыкновенные именные бездокументарные акции в количестве 496 878 шт. - номер государственной регистрации 1-02-00885-А, привилегированные акции 96 559 шт. - номер государственной регистрации 2-02-00885-А в соответствии с таблицей ниже.

№ п/п	Владельцы акций	Количество акций	Номинальная стоимость, руб.	Размер доли в Уставном капитале
1.	СИГМА ХОЛДИНГ ООО	593 437	46 288 086,00	100%
	Итого:	593 437	46 288 086,00	100 %

Всего зарегистрировано в реестре 1 акционер - юридическое лицо.

Акции выпущенные, но неоплаченные или оплаченные частично отсутствуют.

Акции обыкновенные АО «СЗ «РАДУГА», в количестве: 100 % от общего количества размещенных обыкновенных акций Эмитента находятся в залоге, Залогодатель -ООО "Сигма Холдинг".

Акции привилегированные АО «СЗ «РАДУГА», в количестве: 100 % от общего количества размещенных привилегированных акций Эмитента находятся в залоге, Залогодатель -ООО "Сигма Холдинг".

Базовая прибыль/убыток на одну акцию составляет:

за 2022 год – 185 руб.

за 2023 год – 6 600 руб.

за 2024 год – (371) 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 2024 года.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

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

В течение 2024 года изменения в Учетную политику не вносились.

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

Объекты учета отсутствуют.

Основные положения

Учет нематериальных активов

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

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

Общество классифицирует НМА по следующим видам:

- лицензии;
- неисключительные права на программы.

После признания оценка НМА производится по первоначальной стоимости.

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

Амортизация начисляется линейным методом.

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

Учет Основных средств

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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

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

Учет капитальных вложений

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

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

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

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

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

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

Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г. Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

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

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

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

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

Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, 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 дебиторской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

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

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

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

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

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

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

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

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Здания, в том числе:	-	-	16 454
первоначальная стоимость	-	-	177 741
накопленная амортизация	-	-	(161 287)
Сооружения, в том числе:	4 307	4 307	4 672
первоначальная стоимость	10 880	10 880	12 589
накопленная амортизация	(6 573)	(6 573)	(7 917)
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:	-	-	7
первоначальная стоимость	1 547	1 547	8 589
накопленная амортизация	(1 547)	(1 547)	(8 582)
Офисное оборудование, в том числе:	-	-	-
первоначальная стоимость	40	40	40
накопленная амортизация	(40)	(40)	(40)
Транспортные средства, в том числе:	-	-	-
первоначальная стоимость	1 474	1 474	1 923
накопленная амортизация	(1 474)	(1 474)	(1 923)
Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:	-	-	-
первоначальная стоимость	28	28	145
накопленная амортизация	(28)	(28)	(145)
Другие виды основных средств, в том числе:	-	-	-
первоначальная стоимость	306	306	306

накопленная амортизация	(306)	(306)	(306)
ИТОГО	4 307	4 307	21 134

Движение Основных средств за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

Движение Доходных вложений в материальные ценности за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

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

Финансовые вложения (строка 1170)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Займы	124 799	158 149	7 628 060
ИТОГО	124 799	158 149	7 628 060

Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Долгосрочные финансовые вложения	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	3 250	(36 600)	
ИТОГО	3 250	(36 600)	

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

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Оценочные обязательства и резервы	95 256	76 205	-
Резервы сомнительных долгов	151	-	-
Плановые расходы ИДП	218 670	152 981	-
Убытки прошлых лет	56 934	-	35 515
Основные средства	71	57	57
Прочие расходы	111 503	46 062	29 001
ИТОГО	482 584	275 305	64 573

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

Объекты учета отсутствуют.

Оборотные активы

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

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	-	59
Готовая продукция и товары для перепродажи	29 919	157 877	-
Затраты на проектирование и строительство	6 640 025	4 813 961	6 107 491
Расходы на рекламу	104 741	2 587	942 942
НДС по затратам на проектирование и строительство	753 909	463 587	817 972
ИТОГО	7 528 595	5 438 012	7 868 405

Движение Запасов за отчетный период (тыс. руб.)

Движение Запасов	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности		
Готовая продукция и товары для перепродажи	162 603	290 549
Затраты на проектирование и строительство	2 666 351	840 298
НДС по затратам на проектирование и строительство	359 052	68 729
Расходы на рекламу	266 168	164 015
ИТОГО	3 454 174	1 363 591

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
НДС по приобретенным материально-производственным запасам	-	-	3
НДС по приобретенным услугам	-	844	
НДС предъявленный по строительным затратам	56 069	69 551	-
ИТОГО	56 069	70 395	3

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

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	3 332 382	2 212 089	1 952 186

Покупатели и заказчики, краткосрочная	21 337	21 704	2 442
Налоги и сборы	23 967	7 543	1 422
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	50	50
Прочие дебиторы, краткосрочная	2 599 651	1 853 756	995 238
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	508	508
Расчеты с персоналом по прочим операциям	-	3	3
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15	407	-
ИТОГО	5 967 352	4 096 060	2 951 849

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

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Остаток на начало периода	280	280	274
Признание	602	-	6
Списание	280	-	2 792
Остаток на конец периода	602	280	280

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 280 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

Финансовые вложения (строка 1240)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Займы	10 979 249	11 830 832	158 149
ИТОГО	10 979 249	11 830 832	158 149

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

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Аккредитивы	-	-	51 977
Депозитные счета	3 500	1 070 000	-
Касса организации	-	-	2
Расчетные счета	1 917	9 973	2 457
ИТОГО	5 417	1 079 973	54 435

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

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расходы будущих периодов по маркетинговым мероприятиям	3 800	-	-
Право использования программы для ЭВМ	18	13	23
Услуги абонентского обслуживания по тарифному плану "Квалифицированный Классик" (15), с выдачей сертификата	-	-	2
Аренда юр. адреса 2022-2023	-	-	95
Услуги по сопровождению программы для ЭВМ "Контур. Экстерн" (техническая поддержка в виде абонентского обслуживания)	-	2	4
Услуги абонентского обслуживания по тарифному плану "Квалифицированный Классик" (12), с выдачей сертификата	-	-	3
Сопровождение сертификата	-	-	2
Абонентское обслуживание по тарифному плану "Электронная подпись 3.0" (12)	-	1	-
Лицензия на право использования СКЗИ "КриптоПро CSP" в составе сертификата ключа	-	1	-
Право использования программы для ЭВМ "АС "Кабинет УЦ" по тарифному плану "Электронная подпись 3.0"	-	3	-
Абонентское обслуживание по тарифному плану "Электронная подпись 3.0" (12)	-	1	-
Лицензия на право использования СКЗИ "КриптоПро CSP" в составе сертификата ключа	-	1	-
Право использования программы для ЭВМ "АС "Кабинет УЦ" по тарифному плану "Электронная подпись 3.0"	-	3	-
ИТОГО	3 818	25	129

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Уставный капитал	46 288	46 288	46 288
Резервный капитал	1 547	1 547	1 547
Переоценка внеоборотных активов	3 510	3 510	3 510
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	930 673	4 122 183	132 369
Нераспределенная прибыль прошлых лет	65 418	65 418	65 418

Дивиденды прошлых лет по решению участников	(2 971 238)	-	-
Нераспределенная прибыль отчетного периода	4 149 384	4 149 384	159 570
Непокрытый убыток отчетного периода	(312 891)	(92 619)	(92 619)
ИТОГО СУММА ЧИСТЫХ АКТИВОВ	982 019	4 173 528	256 731

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

Участники / акционеры	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	46 288	46 288	46 288
ИТОГО	46 288	46 288	46 288

Долгосрочные обязательства

3.15. 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		42 800	546 850
Долгосрочные кредиты			7 135 371
Проценты по долгосрочным займам		3 320	58 988
Проценты по долгосрочным кредитам			593 022
ИТОГО		46 120	8 334 232

Кредитные средства по Договору невозобновляемой кредитной линии №9569/1 от 25.05.2021 с СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Сигнальный» по адресу: г. Москва, проезд Сигнальный, вл.16

3.16. 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
Оценочные обязательства и резервы	268	215	215
Основные средства	313	250	1 882
Прочие расходы	135 337	66 548	98 975
ИТОГО	135 918	67 013	101 072

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

Объекты учета отсутствуют.

Краткосрочные обязательства

3.18. 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	737 050		
Краткосрочные кредиты	17 052 828	11 266 123	9 229 793
Проценты по краткосрочным займам	111 547		
Проценты по краткосрочным кредитам	1 342 526	1 126 826	171 548
ИТОГО	19 243 951	12 999 638	9 401 341

3.19. 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	1 062 328	774 422	78 180
Расчеты с покупателями и заказчиками	34	54 678	3 013
Налоги и сборы	2 433	1 218 766	7 390
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1	73	73
Расчеты с персоналом по оплате труда	1	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	934 047	934 603	564 802
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	1 706	32 634	-
ИТОГО	2 000 550	3 015 176	653 385

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

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1 534 050	1 505 650	-
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДДУ	761 158	764 907	-
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДКП	113 520	-	-
Резервы предстоящих расходов прочие	381 023	381 023	-
ИТОГО	2 789 751	2 651 580	-

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам купли-продажи.

Выручка	2024 год	Доля в общем объеме %	2023 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	114 006	44,37	7 758 650	91,94
Доходы от реализации нежилых помещений	33 226	12,93	355 997	4,22
Доходы от реализации кладовых помещений	2 589	1,01	81 613	0,97
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	9 353	3,64		
Доходы от реализации гаражей	97 795	38,06	235 557	2,79
Реализация прочих работ и услуг			6 898	0,08
ИТОГО	256 969	100	8 438 714	100

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

Себестоимость продаж	2024 год	2023 год
Себестоимость жилых помещений	(34 596)	(79 485)
Себестоимость нежилых помещений	(10 137)	(101 048)
Себестоимость кладовых помещений	(1 943)	(40 391)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(11 224)	-
Себестоимость гаражей	(192 927)	(549 816)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(164 015)	(2 668 763)
Себестоимость прочих работ и услуг	-	(8 796)

ИТОГО	(414 842)	(3 448 299)
--------------	------------------	--------------------

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

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 2 935 286 тысячи рублей, перенесены в строку 2120 в отчете о финансовых результатах за 2024 год в ретроспективе данных, на основании тезисов учетной политики.

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

Управленческие расходы	2024 год	2023 год
ВНА - Консультационные услуги	-	(459)
Интернет	-	(4)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(75)	(3)
Расходы на охрану недр и окружающей среды	-	(65)
Страхование от НС-АУП	-	(9)
Страховые взносы-АУП	(361)	-
ВНА - Страхование	-	(5)
Налог на имущество	(36)	(1 264)
Междугородние переговоры	-	(7)
Аудиторские услуги	(128)	(128)
Мобильная связь	-	(1)
Аренда офисных площадей	(469)	(95)

Прочие материалы	(20)	(28)
Арендные платежи за земельный участок	(5 832)	-
Общесистемное и инфраструктурное ПО	(23)	(54)
Прочие консультационные услуги	(1 124)	(43)
Аренда зданий и сооружений	(7 791)	(13 345)
Заработная плата-АУП	(3)	(6 158)
Электроэнергия	-	(430)
ИТОГО	(15 861)	(22 097)

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:	984 540	1 020 177
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	939 833	881 131
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	44 707	139 045
Проценты к уплате, в том числе:	(28 228)	(563 215)
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	(20 861)	-
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(7 367)	(562 592)
Процентные расходы	-	(623)
Прочие доходы, в том числе:	2 054	27 079
Прочие внереализационные доходы (расходы) (не принимается к НУ)	-	-
Реализация основных средств и нематериальных активов	-	433
Судебные издержки	-	-
Прочие внереализационные доходы (расходы)	2054	26 646
Прочие расходы, в том числе:	(1 143 276)	(556 095)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(183 083)	(25 339)
Расходы на экспертизу по судебным делам	(47 521)	-
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(8)	-
Исправительные записи по операциям прошлых лет	(422)	-
Расходы на услуги банков	(249 435)	(91 217)
Прочие внереализационные доходы (расходы) (не принимается к НУ)	(11 601)	(15 450)

Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(10 937)	-
Резерв по сомнительным долгам (не принимается к НУ)	(602)	-
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	(381 023)	-
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (не принимается к НУ)		(381 023)
Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов (не принимается к НУ)	(6 765)	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	(50)	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности (не принимается к НУ)	(322)	-
Судебные издержки	(630 848)	(1)
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законод	(212)	(9)
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов	-	(18 025)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	207	(24 909)
Списание выделенного НДС на прочие расходы	(1 675)	(121)

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
Прибыль до налогообложения	(358 645)		
Убытки прошлых лет	227 736	45 547	ОНА
Плановые расходы ИДП	109 771	21 954	ОНА

Резервы сомнительных долгов	602	120	ОНА
Прочие расходы	215 700	43 140	ОНА
Прочие расходы	(208 609)	(41 722)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)			
Пересчет по ставке 25%		96 517	ОНА
Пересчет по ставке 25%		(27 184)	ОНО
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		138 373	

Отложенный налог на прибыль указан с учетом перерасчета ОНА и ОНО в связи с изменением законодательства, с 01.01.2025г. ставка налога на прибыль организаций составляет 25%.

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

4.7. Базовая прибыль (убыток) на акцию.

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

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

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 Шаталин Сергей Владимирович

Функции Совета директоров осуществляет Общее собрание акционеров. Председателем Общего собрания 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	364 тыс.рублей, в 2023 году – 342 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 «РАДУГА» являются:

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

Связанными сторонами АО СЗ «РАДУГА» (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 Специализированный застройщик	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

	«МАК8»	
4.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ГЛОРИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
5.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Пламя»	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 Специализированный застройщик «ТМП №20»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
9.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ПФК»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
10	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «K11»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
11	Акционерное общество Специализированный 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 «Аksamит-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 Специализированный застройщик «Стройдеталь»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой 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	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

	застройщик «АЗИМУТ»	
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:

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
Счет						
ОТРАДНОЕ АО СЗ	56 007 871,33	99 615 486,43	849 890 598,81	1 035 097 252,09	78 670 810,83	307 485 079,21
Договор №04-06/ДА от 29.04.2021 компенсация расходов арендатора ЗУ застройщиком СЗ РАДУГА АО с СЗ ОТРАДНОЕ АО		396 200,12	811 608 798,45	1 016 211 330,35		204 998 732,02
76		396 200,12	811 608 798,45	1 016 211 330,35		204 998 732,02
Обороты за 2023		396 200,12	646 989 919,89	959 117 638,52		312 523 918,75
Обороты за 2024		312 523 918,75	164 618 878,56	57 093 691,83		204 998 732,02
Договор №04-06/ДА от 29.04.2021 компенсация расходов арендатора ЗУ застройщиком СЗ РАДУГА АО с СЗ ОТРАДНОЕ АО		95 736 992,35	300 000,00	240 000,00		95 676 992,35
76		95 736 992,35	300 000,00	240 000,00		95 676 992,35
Обороты за 2023		95 736 992,35		120 000,00		95 856 992,35
Обороты за 2024		95 856 992,35	300 000,00	120 000,00		95 676 992,35
Договор №5/07-21 ДА от 26.07.2021 субаренда земельного участка Сигнальный вл 16 стр 6, 7, 8, 9, 10, 16, 25, 36 СЗ РАДУГА АО с СЗ ОТРАДНОЕ АО	1 965 600,00	2 862 939,12	19 250 060,86	18 395 921,74	5 896 800,00	5 940 000,00
60	1 965 600,00	2 862 939,12	19 250 060,86	18 395 921,74	5 896 800,00	5 940 000,00
Обороты за 2023	1 965 600,00	2 862 939,12	11 387 660,86	10 490 321,74		
Обороты за 2024			7 862 400,00	7 905 600,00	5 896 800,00	5 940 000,00
Договор №050721/РД-ОТР от 05.07.2021 Договор займа СЗ РАДУГА АО с СЗ ОТРАДНОЕ АО	54 042 271,33		18 731 739,50		72 774 010,83	
58	45 731 959,80		3 250 000,00		48 981 959,80	
Обороты за 2024	45 731 959,80		3 250 000,00		48 981 959,80	
76	8 310 311,53		15 481 739,50		23 792 051,03	
Обороты за 2023	8 310 311,53		5 828 632,26		14 138 943,79	
Обороты за 2024	14 138 943,79		9 653 107,24		23 792 051,03	
Договор №6/07-21 ДА от 26.07.2021 аренда зданий Сигнальный 16 стр 6,7,8,10 СЗ РАДУГА АО с СЗ ОТРАДНОЕ АО		619 354,84		250 000,00		869 354,84
60		619 354,84		250 000,00		869 354,84
Обороты за 2023		619 354,84		250 000,00		869 354,84
СЗ МАК8 АО	19 175 509 270,00			215 805 737,71	19 175 509 270,00	215 805 737,71

Договор №090924/МАК-Радуга от 09.09.2024 Договор займа 090924/МАК-Радуга от 09.09.2024 СЗ МАК8 АО с СЗ РАДУГА АО				215 805 737,71		215 805 737,71
67				215 805 737,71		215 805 737,71
Обороты за 2024				215 805 737,71		215 805 737,71
СЗ СВ КРЕДИТ ООО	99 525 247,79	222 472 854,34	845 480 871,06	991 049 920,56	114 648 154,08	383 164 810,13
Договор №2 от 06.12.2010 Договор 2-вода СЗ РАДУГА АО с СЗ СВ КРЕДИТ ООО		810 741,19	50 000,00			760 741,19
60		810 741,19	50 000,00			760 741,19
Обороты за 2023		810 741,19	50 000,00			760 741,19
Договор №05-06/ДА от 29.04.2021 компенсация расходов арендатора ЗУ застройщиком СЗ РАДУГА АО с СЗ СВ КРЕДИТ ООО	9 880 970,95		12 380 970,95	22 261 941,90		
76	9 880 970,95		12 380 970,95	22 261 941,90		
Обороты за 2023	9 880 970,95		12 380 970,95	22 261 941,90		
Договор №05-06/ДА от 29.04.2021 компенсация расходов арендатора ЗУ застройщиком СЗ РАДУГА АО с СЗ СВ КРЕДИТ ООО		220 182 513,15	793 200 022,87	953 941 978,66		380 924 468,94
76		220 182 513,15	793 200 022,87	953 941 978,66		380 924 468,94
Обороты за 2023		220 182 513,15	487 978 958,81	762 465 251,14		494 668 805,48
Обороты за 2024		494 668 805,48	305 221 064,06	191 476 727,52		380 924 468,94
Договор №3/07-21 ДА от 26.07.2021 субаренда земельного участка Сигнальный вл 16 стр 2 СЗ РАДУГА АО с СЗ СВ КРЕДИТ ООО		1 479 600,00	14 796 000,00	14 796 000,00		1 479 600,00
60		1 479 600,00	14 796 000,00	14 796 000,00		1 479 600,00
Обороты за 2023		1 479 600,00	5 918 400,00	5 918 400,00		1 479 600,00
Обороты за 2024		1 479 600,00	8 877 600,00	8 877 600,00		1 479 600,00
Договор №050721/РД-СВ от 05.07.2021 Договор займа СЗ РАДУГА АО с СВ Кредит ООО	89 594 276,84		25 053 877,24		114 648 154,08	
58	75 816 981,17				75 816 981,17	
76	13 777 295,67		25 053 877,24		38 831 172,91	
Обороты за 2023	13 777 295,67		9 663 030,06		23 440 325,73	
Обороты за 2024	23 440 325,73		15 390 847,18		38 831 172,91	
Договор №4/07-21 ДА от 26.07.2021 аренда зданий Сигнальный 16 стр 2 СЗ РАДУГА АО с СЗ СВ КРЕДИТ ООО	50 000,00			50 000,00		
60	50 000,00			50 000,00		
Обороты за 2023	50 000,00			50 000,00		
СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО	35 000,00		1 560 000,00	1 690 000,00		95 000,00
Договор №Б/Н от 25.07.2024 Управление текущей деятельностью общества СЗ РАДУГА СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО с СЗ РАДУГА АО			398 387,10	493 387,10		95 000,00
60			398 387,10	493 387,10		95 000,00

Обороты за 2024			398 387,10	493 387,10		95 000,00
Договор №Управление текущей деятельностью общества СЗ РАДУГ от 09.08.2021 Управление текущей деятельностью общества СЗ РАДУГА СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО с СЗ РАДУГА АО	35 000,00		1 161 612,90	1 196 612,90		
60	35 000,00		1 161 612,90	1 196 612,90		
Обороты за 2023	35 000,00		420 000,00	550 000,00		95 000,00
Обороты за 2024		95 000,00	741 612,90	646 612,90		
СИГМА ХОЛДИНГ ООО		25 252 026,83	4 571 885 629,22	3 657 174 115,03	899 206 697,16	9 747 209,80
Договор №Б/Н от 01.12.2023 Юридические, финансовые услуги СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ РАДУГА АО			3 194 400,00	3 194 400,00		
60			3 194 400,00	3 194 400,00		
Обороты за 2024			3 194 400,00	3 194 400,00		
Договор №131224/РД-СХ от 13.12.2024 ДОГОВОР ЗАЙМА №131224/РД-СХ СЗ РАДУГА АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО			899 206 697,16		899 206 697,16	
58			898 223 686,10		898 223 686,10	
Обороты за 2024			898 223 686,10		898 223 686,10	
76			983 011,06		983 011,06	
Обороты за 2024			983 011,06		983 011,06	
Договор №150223/РД-СХ от 15.02.2023 Договор займа СЗ РАДУГА АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО			3 610 443 379,56	3 610 443 379,56		
58			3 368 211 645,17	3 368 211 645,17		
Обороты за 2023			3 073 892 386,00		3 073 892 386,00	
Обороты за 2024	3 073 892 386,00		294 319 259,17	3 368 211 645,17		
76			242 231 734,39	242 231 734,39		
Обороты за 2023			112 729 266,43		112 729 266,43	
Обороты за 2024	112 729 266,43		129 502 467,96	242 231 734,39		
Договор №190122/СХ-РД от 19.01.2022 ДОГОВОР ЗАЙМА СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ РАДУГА АО		25 252 026,83	47 440 269,44	22 188 242,61		
67		25 252 026,83	47 440 269,44	22 188 242,61		
Обороты за 2023		25 252 026,83		20 868 108,19		46 120 135,02
Обороты за 2024		46 120 135,02	47 440 269,44	1 320 134,42		
Договор №Б/Н от 22.12.2021 Соглашение о переходе денежного обязательства СЗ РАДУГА АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК				9 747 209,80		9 747 209,80
76				9 747 209,80		9 747 209,80
Обороты за 2023				9 747 209,80		9 747 209,80
Договор №Б/Н от 25.12.2024 БФП СЗ РАДУГА АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО			11 223 858,80	11 223 858,80		
76			11 223 858,80	11 223 858,80		

Обороты за 2024			11 223 858,80	11 223 858,80		
Договор №Б/Н от 29.11.2024 БФП СЗ РАДУГА АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО			377 024,26	377 024,26		
76			377 024,26	377 024,26		
Обороты за 2024			377 024,26	377 024,26		
СИГНАЛЬНЫЙ ООО	17 053 041 099,65	580 586 323,72	4 556 977 128,61	658 893 823,78	21 003 329 404,52	632 791 323,76
Договор №081222/РД-СИГ от 08.12.2022 Договор займа СЗ РАДУГА АО с СИГНАЛЬНЫЙ ООО	1 454 858 087,14		2 958 903 293,05		4 413 761 380,19	
58	1 450 518 453,85		2 415 354 590,98		3 865 873 044,83	
Обороты за 2023	1 450 518 453,85		1 128 878 903,77		2 579 397 357,62	
Обороты за 2024	2 579 397 357,62		1 286 475 687,21		3 865 873 044,83	
76	4 339 633,29		543 548 702,07		547 888 335,36	
Обороты за 2023	4 339 633,29		256 105 570,23		260 445 203,52	
Обороты за 2024	260 445 203,52		287 443 131,84		547 888 335,36	
Договор №221019/РД_СИ от 22.10.2019 Договору займа СИГНАЛЬНЫЙ ООО с ТЛЦ РАДУГА АО	16 872 966,96		1 912 600,03		18 785 566,99	
58	13 100 000,00				13 100 000,00	
76	3 772 966,96		1 912 600,03		5 685 566,99	
Обороты за 2023	3 772 966,96		956 300,00		4 729 266,96	
Обороты за 2024	4 729 266,96		956 300,03		5 685 566,99	
Договор №270720/РДГ_СИ от 18.08.2020 займ СИГНАЛЬНЫЙ ООО с СЗ РАДУГА АО	7 093 030 525,55		989 472 411,79		8 082 502 937,34	
58	6 177 542 000,00		1 010 000,00		6 178 552 000,00	
Обороты за 2024	6 177 542 000,00		1 010 000,00		6 178 552 000,00	
76	915 488 525,55		988 462 411,79		1 903 950 937,34	
Обороты за 2023	915 488 525,55		494 203 359,98		1 409 691 885,53	
Обороты за 2024	1 409 691 885,53		494 259 051,81		1 903 950 937,34	
Договор №290720/СИГ_РДГ от 29.07.2020 Договор займа СИГНАЛЬНЫЙ ООО с СЗ РАДУГА АО		580 586 323,72	606 688 823,74	658 893 823,78		632 791 323,76
66				632 791 323,76		632 791 323,76
Обороты за 2024				632 791 323,76		632 791 323,76
67		580 586 323,72	606 688 823,74	26 102 500,02		
Обороты за 2023		580 586 323,72		26 102 500,02		606 688 823,74
Обороты за 2024		606 688 823,74	606 688 823,74			
Итого	95 767 946 668,43	927 691,32	10 825 794 227,70	6 559 710 849,17	100 655 192 516,25	1 549 089 160,61

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2024 г.	2023 г.
Начислено	2 971 238	0
Выплачено	2 971 238	0

5.6. Планы будущей деятельности

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

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

Структура обязательств, по которым Общество получило от третьих лиц или предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога и (или) поручительства, представлена в таблице.

Расшифровка гарантий и обеспечений, выданных связанными сторонами и полученных от связанных сторон

Выданные гарантии/ обеспечения

Организация, за которую предоставлено обеспечение	Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 692 855,36	28.08.2020	20.02.2027
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	12 371 465,33	26.11.2021	17.05.2028
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	20 713 992,36	08.08.2022	07.02.2029
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 854 483,75	23.12.2021	22.05.2031
АО СЗ "Глори"	ПАО «Сбербанк России»	поручительство	1 746 330,07	23.12.2021	22.05.2031
ООО СЗ "Плам"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	6 960 855,00	01.10.2020	19.04.2027

ООО СЗ "Плам"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	3 425 111,00	26.04.2021	11.07.2028
ООО СЗ "Плам"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	15 286 453,44	01.10.2020	09.05.2027
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	11 421 615,66	12.11.2021	26.07.2029
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 661 099,40	23.12.2021	22.02.2031
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 073 955,19	20.09.2023	19.08.2031
ООО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	8 380 060,00	02.12.2020	23.08.2027
ООО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	8 131 066,71	21.10.2021	10.07.2028
ООО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 573 053,38	23.12.2021	22.02.2031
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	15 227 803,63	29.07.2021	05.07.2029
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	16 634 056,95	11.01.2023	10.01.2031
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	612 664,94	23.12.2021	22.02.2031
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 365 977,61	20.09.2023	19.05.2031

АО СЗ "Стройдеталь"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 292 081,13	01.03.2021	07.08.2027
АО СЗ "Стройдеталь"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	15 013 810,00	22.07.2022	21.01.2029
АО СЗ "Стройдеталь"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	2 332 772,88	23.12.2021	22.05.2031
АО "Контейнеры"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	2 233 174,00	12.11.2021	27.10.2026
ООО "Сигнальный"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	3 395 181,55	06.04.2021	31.07.2032
АО СЗ «Пластполитен»	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	2 391 349,25	09.02.2022	08.02.2032
АО СЗ «Пластполитен»	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 252 600,00	15.04.2022	14.07.2029
АО СЗ «Пластполитен»	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	3 001 109,66	19.05.2023	19.05.2032
ООО СЗ "Тратта-Центр"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	13 443 615,00	24.07.2023	23.04.2031
АО СЗ "ТПП №20"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	549 721 724,22	09.02.2022	08.09.2031
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	3 538 148,06	09.02.2022	08.02.2032
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 197 370,46	27.06.2022	26.03.2030
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	9 948 787,41	20.06.2023	19.06.2031

ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	302 241,55	19.05.2023	19.05.2032
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 683 447,11	20.09.2023	20.09.2030
ООО "Энтузиаст"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 172 316,00	31.08.2022	28.02.2030
ООО "СЗ К11"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 352 631,17	26.09.2022	25.09.2032
ООО "СЗ К11"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	6 963 142,00	23.12.2022	22.12.2029
ООО "СЗ К11"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 292 876,38	20.09.2023	20.09.2030
АО "ОЗН"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	13 443 615,00	20.08.2023	20.08.2031
АО СЗ "РАДУГА"	ПАО "Сбербанк России"	зalog имущества	2 617 713,64	18.10.2022	01.09.2027
ИТОГО ** Полученные гарантии /обеспечения			867 077 964,24		

Иные операции со связанными сторонами не осуществлялись.

Полученные гарантии /обеспечения

Организация / Гарант, которые предоставили обеспечение	Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые	Стоимость обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
---	--	--	---	---	--

		обязательства)			
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	10 830 820,00	01.10.2020	01.09.2027
АО СЗ "СТРОЙДЕТАЛЬ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	10 830 820,00	01.10.2020	01.09.2027
АО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	10 830 820,00	01.10.2020	01.09.2027
ООО СЗ "Плам"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	10 830 820,00	23.09.2020	01.09.2027
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	10 830 820,00	01.10.2020	01.09.2027
ООО "Сигнальный"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	10 830 820,00	02.09.2020	01.09.2027
ЗАО «ОТРАДНОЕ»	ПАО "Сбербанк России"	залог имущества	1 082 276,48	25.05.2021	01.09.2027
ООО "СВ Кредит"	ПАО "Сбербанк России"	залог имущества	1 809 673,20	25.05.2021	01.09.2027
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 948 480,00	15.06.2021	24.08.2027
ООО "Сигнальный"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 948 480,00	09.06.2021	24.08.2027
ООО СЗ "Плам"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 948 480,00	09.06.2021	24.08.2027
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 948 480,00	15.06.2021	24.08.2027

АО СЗ "СТРОЙДЕТАЛЬ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 948 480,00	09.06.2021	24.08.2027
АО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 948 480,00	09.06.2021	24.08.2027
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	779 776,78	22.12.2021	21.10.2028
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО "Сбербанк России"	залог	7 517,95	10.02.2021	01.09.2027
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО "Сбербанк России"	залог	7 517,95	11.02.2021	02.09.2027
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО "Сбербанк России"	залог	31 252,18	18.09.2020	10.09.2027
ИТОГО **			176 393 814,55		

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

Наименование	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	15 545 044	10 213 702

Иные операции со связанными сторонами не осуществлялись

5.8. Судебные разбирательства Общества

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

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

Объект	На рассмотрении в суде, тыс. руб.	Количество дел на рассмотрении в суде, шт.	Оценка вероятности потерь
г. Москва, СВАО, Отрадное, Сигнальный проезд 16.	594 014	782	64,14%

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 782 судебных дел на общую сумму 594 014 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

5.10. Контролируемые сделки

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

5.11. Государственная помощь

В 2024 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

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

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

5.13. Система внутреннего контроля

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

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

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

5.14. События после отчетной даты

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

5.15. Допущение непрерывности деятельности

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

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 220 271 тыс. руб. Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновения выручки связан с окончанием строительства. Вместе с тем, краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

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

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 формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности:

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

5.17. Исправление ошибок

Общество не выявило в 2024 г. существенные ошибки.

5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.19. Информация об экологической деятельности

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

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

5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

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

ООО «СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ»
Управляющая компания
АО СЗ "СТРОЙДЕТАЛЬ"

Директор 1

Директор 2

20.03.2025



Давыденко Павел Александрович

Лукьянов Максим Александрович

Прешито и пронумеровано, скреплено печатью.

54, 18768651 44-6 (лист 10)

Генеральный директор
ООО «МДА»

Дмитриев С.А.

