

Акционерное общество Специализированный застройщик «ГЛОРИ»

107553, Москва, Амурская ул. дом 2А

ОГРН: 102773973332, ИНН: 7718083824

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2021 ГОД

Раздел 1. Общие сведения.

Полное наименование юридического лица: *Акционерное общество Специализированный застройщик «ГЛОРИ»*

Сокращенное наименование юридического лица: *АО СЗ «ГЛОРИ»*

Адрес (место нахождения) юридического лица: 107553, Москва, Амурская ул. дом 2А

Сведения о регистрации юридического лица:

АО СЗ «ГЛОРИ»» (далее Общество) зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 18 по г. Москве 09.12.1992 г.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): *102773973332*.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): *7718083824*

Код причины постановки на учет (КПП): *771801001*

Общество является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс и расчетный счет. *Уставный капитал по состоянию на 31.12.2021 г. составляет 12 592 840 рублей.*

Среднесписочная численность сотрудников за 2021 год составляет 2 человека.

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

Бенефициарными владельцами Общества на 31.12.2021 являются:

1. Тё Герман Павлович на 50 %

2. Гордеев Сергей Эдуардович на 30

Ведение бухгалтерского учета возложено на управляющую компанию.

Акционером Общества является ООО "СИГМА ХОЛДИНГ", владея 100% акциями в количестве 2 440 шт.

Базовый убыток на акцию составил в 2021 году -42 468 руб., базовая прибыль на акцию в 2020 году составила 1 202 руб.

Ведение реестра владельцев ценных бумаг осуществляет АР «Индустрия-РЕЕСТР»

Раздел 2. Информация об учетной политике.

При ведении бухгалтерского учета АО СЗ «Глори» руководствовалось Федеральным Законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011, ПБУ «Бухгалтерская отчетность организации» 4/99 от 06.07.1999 и другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность АО СЗ «Глори» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика организации разработана в соответствии с ГК РФ, Налоговым Кодексом РФ, ФЗ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 года № 34н (в действующей редакции) и Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ № 1-24), утвержденными Минфином РФ.

Существенные изменения в учетную политику не вносились. Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

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 АО СЗ «Глори»

2.1. Выручка от продаж отражается в бухгалтерской отчетности при одновременном соблюдении следующих условий (ПБУ 9/99 п.17):

Имеется право на получение выручки, существует уверенность в поступлении экономических благ в организацию, право собственности на продукцию перешло покупателю или услуга оказана, сумма выручки и расходы, которые произведены, могут быть определены.

2.2. Общество применяет способ признания прибыли от продажи продукции, товаров, работ, услуг по отгрузке.

2.3. При признании доходов для целей налогообложения Общество применяет метод начисления.

2.4. Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Управленческие расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы», в соответствии с учетной политикой Общества в качестве условно-постоянных относятся напрямую в себестоимость продаж того отчетного периода, в котором возникли.

2.5. Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом.

2.6. Метод оценки производственных запасов при отпуске их в производство и прочем выбытии по средней себестоимости.

2.7. Финансовые вложения отражаются на счете 58 «Финансовые вложения» в сумме фактических затрат на их приобретение. Доходы по финансовым вложениям признаются в качестве прочих поступлений.

2.8. Активы, в отношении которых выполняются условия, соответствующие требованиям, предъявляемым к основным средствам стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете в составе материально – производственных запасов. Количественно – суммовой учет списанных с баланса активов стоимостью не более 40 000 рублей осуществляется на забалансовом счете до момента ликвидации данных активов.

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

В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, включаются в расходы того отчетного периода, в котором были произведены. Дополнительные затраты предварительно учитываются как дебиторская задолженность с последующим отнесением их в состав прочих расходов в течение срока погашения указанных заемных обязательств.

2.10. В соответствии с п.5 ПБУ Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденному Приказом Минфина РФ от 02.02.2011г №11н, денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- депозитные вклады, по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;
- высоколиквидные векселя, которыми будет произведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев.

2.11. Платежи Организации и поступления в Организацию денежных средств и денежных эквивалентов (далее - денежные потоки Организации) подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Денежные потоки от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности Организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций и, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) Организации от продаж.

Денежные потоки от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

В отчете о движении денежных средств следующие денежные потоки отражаются свернуто:

- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее;
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществления этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному Центральным банком РФ на дату осуществления или поступления платежа. Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

2.12. Учет инвестиционно-девелоперских проектов и отражение активов и обязательств, связанных с реализацией ИДП, осуществлять в соответствии с утвержденным Положением.

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, используемых в инвестиционных проектах (далее ИДП) ведется на счете 76.01 «Расчеты по инвестиционным договорам» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет инвестирования или долевого строительства.

Аналитический учет на счете 76.01 ведется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 60.05 «Расчеты по инвестиционным договорам», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

2.13. Расходы по инвестиционной деятельности.

Организация может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора. Учет затрат, понесенных Организацией в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08.02 «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» и (или) 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08.02 «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта возводится объект ИДП, который Организация впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

Счет 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» используется, если Организация планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства Инвесторов (Соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется за счет следующих расходов:

- прямые расходы по объекту ИДП;
- расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- расходы 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;
- расходы по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

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

К прямым расходам на возведение объектов ИДП, домов и создание объектов недвижимости относятся:

- Арендные платежи
- Вознаграждение заказчика
- Затраты на авторский надзор
- Затраты на вертикальную планировку
- Затраты на временные дороги
- Затраты на временные коммуникации

- Затраты на вынос сетей
- Затраты на инженерные изыскания
- Затраты на монолит 1 этажа
- Затраты на ограждение площадки
- Затраты на озеленение
- Затраты на охрану
- Затраты на покрытия
- Затраты на проектирование инженерных сетей
- Затраты на проектирование по выносу сетей
- Затраты на прочие работы по подготовке территории
- Затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки)
- Затраты на СМР подземной части корпуса
- Затраты на стадию РД. Основные разделы
- Затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод)
- Затраты на ТУ и тех. присоединение (водосток)
- Затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети)
- Затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение)
- Затраты на шпунтовое ограждение, укрепление грунтов
- Затраты на штаб строительства
- Затраты на экспертизу
- Приобретение инвестиционного актива
- Прочие затраты на проектно-изыскательские работы
- Прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства
- Прочие затраты на строительство
- Прочие затраты по СМР подземной части
- Прочие коммерческие расходы
- Прочие по согласованию инж. сетей
- Затраты на страхование

При возведении нескольких домов на строительной площадке Организация несет прямые расходы по корпусу (объекту ИДП), а также косвенные расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП) в соответствии с описанной ниже методикой.

Расходы, напрямую относимые на конкретный объект ИДП, учитываются на счете 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» или на счете 36.02 «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости», с аналитическим учетом по объекту ИДП – Корпус. Если в рамках реализации ИДП возводится один объект ИДП, то все расходы на реализацию ИДП являются прямыми и включаются в стоимость непосредственно объекта ИДП.

Расходы, которые относятся ко всей застройке и подлежат распределению между всеми возводимыми на площадке объектами, учитываются на счете 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на объекте ИДП - Площадка (далее «общеплощадочные расходы») не зависимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах. Расходы, которые относятся к микрорайону, очереди, дому и подлежат распределению между возводимыми на них объектами, учитываются на счете 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на объекте ИДП – микрорайон, очередь, дом (далее «микрорайонные расходы», «очередные расходы», «общедомовые расходы») соответственно, не зависимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах. В данном разделении аналитического учета между

объектами применяется приоритет содержания (экономической сущности произведенных расходов) над формой.

Также на отдельных объектах ИДП учитываются расходы 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).

Расходы на возведение инженерных объектов, подлежащих передачи Администрации, при расчете стоимости объектов ИДП учитываются в составе общеплощадочных, микрорайонных, очередных расходов.

Принятые Организацией у Заказчика работы отражаются на счете 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» и подразделяются на расходы, напрямую относимые на объект ИДП (объект ИДП – корпус) и расходы, подлежащие распределению между всеми возводимыми на площадке, микрорайоне, очереди, доме объектами (объект ИДП – площадка, микрорайон, очередь, дом). Дальнейшее распределение общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП производится в соответствии с методикой, изложенной в Учетной политике.

Расходы, напрямую относимые на объект недвижимости, учитываются на счете 36.03 «Прямые расходы на создание объекта недвижимости» с аналитическим учетом по объектам недвижимости и статей расходов по ИДП. К указанным расходам, в том числе относятся расходы на страхование гражданской ответственности застройщика по договору долевого участия.

К распределяемым общеплощадочным, микрорайонным, очередным расходам относятся:

- расходы по входу в проект (приобретение инвестиционного актива, расходы на конкурсные мероприятия, агентское вознаграждение, прочие расходы по входу в проект);
- расходы по сопровождению проекта (арендные платежи, затраты на изменение вида использования земельного участка, затраты на вознаграждение девелопера, вознаграждение заказчика, затраты на вознаграждение заказчика по ПИР, затраты на вознаграждение заказчика по СМР, затраты на вознаграждение консультанта);
- расходы на ввод в эксплуатацию, расходы на эксплуатацию до заселения;
- расходы на проектирование, подготовку и сопровождение строительства (затраты на проектно-изыскательские работы, затраты по сопровождению проектирования и строительства, затраты на ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод), затраты на ТУ и тех. присоединение (канализация), затраты на ТУ и тех. присоединение (водосток), затраты на ТУ и тех. присоединение (газоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети), затраты на концепцию, затраты на градостроительную документацию, затраты на инженерные изыскания, затраты на стадию П. Основные разделы, затраты на стадию РД. Основные разделы, затраты на экспертизу, затраты на благоустройство, затраты на согласования, затраты на компенсацию и поручочный билет, затраты на авторский надзор, затраты на мониторинг, прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства);

- расходы на строительство (затраты на СМР по благоустройству, затраты на СМР и оборудование по подготовке территории, затраты на СМР и оборудование (теплоснабжение), затраты на СМР и оборудование (электроснабжение), затраты на СМР и оборудование (водопровод), затраты на СМР и оборудование (канализация), затраты на СМР и оборудование (водосток), затраты на СМР и оборудование (газоснабжение), затраты на СМР и оборудование (прочие сети), затраты на снос, затраты на вынос сетей, затраты на вырубку, затраты на рекультивацию, затраты на штаб строительства, затраты на ограждение площадки, затраты на временные дороги, затраты на временные коммуникации, затраты на прочие работы по подготовке территории, затраты на покрытия, затраты на озеленение, затраты на вертикальную планировку, затраты на МАФ (малые архитектурные формы), затраты на наружное освещение, прочие затраты на СМР по благоустройству, прочие затраты на строительство, затраты на охрану);

- расходы по обременению (затраты на компенсацию городу, затраты на прочие обременения);

- расходы по освобождению площадки (затраты на переселение жителей, затраты на компенсационные выплаты собственникам, прочие затраты на освобождение площадки);

Земельный участок, принадлежащий Организации, до регистрации права собственности учитывается на счете 08.01.01 «Приобретение земельных участков».

После регистрации права собственности или изменения назначения земельного участка:

- если в полученном свидетельстве на земельный участок указано право на жилищное/коммерческое строительство, то стоимость земельного участка на дату свидетельства/изменения назначения списывается на счет 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи»;

- если в полученном свидетельстве на земельный участок указано, что земельный участок не предназначен для жилищного строительства, то его стоимость учитывается в составе основных средств.

2.14. В бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности отражается не только сумма налога на прибыль, подлежащая уплате в бюджет, или суммы излишне уплаченного и (или) взысканного налога, но и суммы, способные оказать влияние на величину налога на прибыль последующих отчетных периодов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Раздел 3 Комментарии к Отчету о финансовых результатах

3.1. Расшифровка стр. 2110 «Выручка» стр. 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах

в тыс. руб.

Выручка, в т.ч.:	Показатель за 2021 год	Показатель за 2020 год
		33
Сдача в аренду нежилых помещений		33
Себестоимость продаж, в т.ч.:	Показатель за 2021 год	Показатель за 2020 год
	0	
Расходы, связанные со сдачей в аренду нежилых помещений	0	

**3.2. Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы»
Отчета о финансовых результатах**

Управленческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2021 год	Показатель за 2020 год
	598	17 572
Информационные услуги	59	68
Налоги, госпошлины и сборы		14 457
Водоснабжение и водоотведение		42
Заработная плата	145	1 139
Прочие коммунальные услуги	341	1 383
Резерв на отпуск	11	199
Страхование от несчастных случаев		2
Страховые взносы	42	282

**3.3. Расшифровка стр. 2340 «Прочие доходы»
Отчета о финансовых результатах**

в тыс. руб.

Прочие доходы, в т.ч.:	Показатель за 2021 год	Показатель за 2020 год
	8 696 406	22
Прочие внереализационные доходы и расходы	705	3
Исправительные записи по операциям прошлых лет	230	-
Уступка права требования по договору	8 695 471	-
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности		19

3.4. Расшифровка стр. 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах

в тыс. руб.

Прочие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2021 год	Показатель за 2020 год
	8 752 274	31 026
Не принимаемые расходы	11	5
Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов (не принимается к НУ)	24 055	
Прочие внереализационные доходы и расходы	11 236	1 075
Прочие внереализационные доходы и расходы		4 859
Расходы на услуги банков	7 802	19 907
Уступка права требования по договору	8 695 471	
Штрафы и пени по налогам и сборам	12 555	
Штрафы и пени по хозяйственным договорам		193
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно		4 987
Списание ДЗ	1 144	

По итогам отчетного года Обществом получен убыток до налогообложения в сумме 106 575 тыс. руб., за вычетом налога на прибыль 2 957 тыс. руб., с учетом изменения ОНА, ОНО и ПНО чистый убыток Общества составил 103 622 тыс. руб.

Раздел 4 Комментарии к Бухгалтерскому балансу

Внеоборотные активы

4.1. Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	на 31.12.2021	на 31.12.2020
	-	24 137,00
Капустаохранилище, 00000002	-	15 492,79
Распределительный центр, 00000039	-	8 579,96
Прочие основные средства	-	64,00

4.1.1. Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Заемные средства	На 31.12.2021	На 31.12.2020
		6 263 043
АМУРСКАЯ ООО Договор займа 271765/ГЛР от 14.09.2020, срок возврата не позднее 14.09.2021, ставка 7,25%	-	1 639 441
ПРАДИУМ ООО Договор 271770/ГЛР от 18.08.2020 Срок возврата 18.08.2020 года, ставка -7,25 % годовых)	-	4 623 602

4.2. Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2021	На 31.12.2020
	106 674	22 730
Основные средства	20	22
РБП	1 100	1 100
Прочие расходы (проценты по кредитным договорам)	59 173	10 804
Убыток текущего года	46 381	10 804

Оборотные активы

4.3. Расшифровка стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Наименование/Затраты на строительство	На 31.12.2021	На 31.12.2020
	4 351 841	884 718
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 1 с подземным паркингом	54 573,72	1 756,55
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 1, корпус 1.1	23 922,40	5 307,52
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 1, корпус 1.2	19 049,41	3 279,01
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 1, корпус 1.3	14 771,41	3 279,01
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 1, корпус 1.4	19 073,59	3 279,01
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 1, корпус 1.5	23 862,62	5 247,73
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 2 с подземным паркингом	440 297,05	892,65
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 2, корпус 2.1	5 131,22	5 131,22
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 2, корпус 2.2 с БКФН	5 224,15	5 224,15
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3 с подземным паркингом	714 477,47	145 977,06
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, корпус 3.1	661 659,26	60 846,64
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, корпус 3.2	301 432,60	15 020,79

г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, корпус 3.3	604 460,37	64 492,04
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, корпус 3.4	651 381,84	73 595,41
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, подземный паркинг на 266 м/м	99 962,21	16 092,49
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 4 с подземным паркингом	157 990,90	2 704,36
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 4, корпус 4.1	12 283,08	4 765,53
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 4, корпус 4.2	14 232,06	2 114,01
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 4, корпус 4.3	24 210,70	5 255,57
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 4, корпус 4.4	24 210,70	5 255,57
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 4, корпус 4.5	18 955,12	-
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, ДОО на 250 мест	477,62	-
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, площадка	460 201,75	455 201,75

Наименование/Расходы на продажу	в тыс. руб.	
	На 31.12.2021	На 31.12.2020
	715 186	202 381
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 2 с подземным паркингом	41 294,34	-
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3 с подземным паркингом	26 843,78	-
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, подземный паркинг на 266 м/м	34,1	-
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, корпус 3.1	179 380,14	85 641
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, корпус 3.2	67 986,86	22 855
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, корпус 3.3	204 265,11	40 880
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, корпус 3.4	195 381,27	53 004

4.4. Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

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

Задолженность СИГМА ХОЛДИНГ ООО в сумме 8 695 471 тыс. руб. по договорам уступки прав требования является долгосрочной, подлежит погашению в течение 7 лет с даты заключения договора. Договор заключен 31.07.2021 года.

По состоянию на 31.12.2021 в составе дебиторской задолженности содержится компенсация за вынос сетей за пределы застройки, уплаченная РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО в сумме 59 847 тыс. руб., по которой акты по освобождению территории по состоянию на отчетную дату Обществом не подписаны.

4.5. Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса

В 2019 году Общество приобрело акции ЗАО «Виктория» ОГРН 1027700207941 в количестве 45 штук номинальной стоимостью 1100 рублей за 4 088 914,67 руб. с целью перепродажи. В связи с этим акции отражены в составе оборотных активов.

4.6. Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2021	На 31.12.2020
	1 125 729	148
Остаток на расчетном счете	18 034	148
Остаток средств на специальных счетах	1 107 695	-

Капитал

Дивиденды в 2021 году не выплачивались.

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

Дополнительные выпуски акций в отчетном периоде не производились.

Долгосрочные обязательства

4.8. Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса

Заемные средства	На 31.12.2021	На 31.12.2020
	16 422 666	7 843 266
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Договор 7856/1 от 21.08.2020 (кредитный договор) Срок погашения 20.02.2024	7 514 591	7 843 266
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Договор 7856/1 от 21.08.2020 (проценты по кредитному договору) Срок погашения 20.02.2024	622 513	-
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Договор 7856/2 от 18.11.2021 (кредитный договор) Срок погашения 17.05.2025	8 220 969	-
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Договор 7856/2 от 18.11.2021 (проценты по кредитному договору) Срок погашения 17.05.2025	64 593	-

Процентная ставка по кредитным договорам привязана к ключевой ставке ЦБ РФ.

4.9. Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства» Бухгалтерского баланса

Заемные средства	На 31.12.2021	На 31.12.2020
	106 015	25 029
Оценочные обязательства и резервы	15	7
Прочие расходы (проценты по целевым банковским кредитам)	106 000	25 022

Краткосрочные обязательства

4.10. Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса

Краткосрочные займы	На 31.12.2021	На 31.12.2020
	293 662	104 245

АМУРСКАЯ ООО Договор займа 131219/АМ-ГЛ от 13.12.2019, срок возврата не позднее 13.12.2020, ставка 12,45%		99 245
ПРАДИУМ ООО Договор 131119/ПР-ГЛ от 13.11.2019 Срок возврата 13.11.2020 года, ставка – 7 % годовых)		5 000
СИГМА ХОЛДИНГ ООО Договор займа У 131119/ПР-ГЛ СХ от 31.07.2021 года, (ставка-6,5% годовых). Дата погашения 17.11.2022	5 690	
СИГМА ХОЛДИНГ ООО Договор займа У 131219/ПР-ГЛ СХ от 31.07.2021 года, (ставка-12,45% годовых) Срок погашения 17.11.2022	287 972	

4. 11. Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

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

Раздел 5. Операции в иностранной валюте

В 2021 году АО СЗ «ГЛОРИ» не проводило операции, выраженные в иностранной валюте.

Раздел 6. Операции в неденежной форме.

В 2021 году АО СЗ «ГЛОРИ» не осуществляло операции в неденежной форме.

Раздел 7. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации

Связанными сторонами АО СЗ «ГЛОРИ» (далее – «Общество») на 31.12.2021 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 «МАК8»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
4.	Акционерное общество Специализированный застройщик "Радуга"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
5.	Акционерное общество Специализированный застройщик "Стройдеталь"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

6.	Акционерное общество Специализированный застройщик «АК16»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
7.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Пламя"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
8.	Акционерное общество «Останкинский завод напитков»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
9.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Горизонт"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
10.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Дербеневский"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
11.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ТМП №20»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
12.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ПФК»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
13.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ГЛОРИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
14.	Акционерное общество Специализированный застройщик "ПЛАСТПОЛИТЕН"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
15.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИТЭ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
16.	Общество с ограниченной ответственностью «Люблино Девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
17.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Люблино Паркинг»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
18.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СВ Кредит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
19.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ОТРАДНОЕ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
20.	Общество с ограниченной ответственностью «Энтузиаст»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

21.	Акционерное общество «Русь»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
22.	Общество с ограниченной ответственностью «ТИТУЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
23.	Общество с ограниченной ответственностью «АЛАБУШЕВО-КАПИТАЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
24.	Общество с ограниченной ответственностью «СТАРПРОФИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
25.	Общество с ограниченной ответственностью «Технологии Будущего»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
26.	Общество с ограниченной ответственностью «Московское производство»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
27.	Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Комплекс»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
28.	Общество с ограниченной ответственностью «Харон девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
29.	Закрытое акционерное общество «УМ-10»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
30.	Общество с ограниченной ответственностью «Ватер-Кулер»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
31.	Общество с ограниченной ответственностью «Галерея»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
32.	Акционерное общество «Ривьера девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
33.	Общество с ограниченной ответственностью «Жаклин»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
34.	Акционерное общество «СИМАЗ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
35.	Общество с ограниченной ответственностью «ОМЗ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
36.	Общество с ограниченной ответственностью «Смоук»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

37.	Общество с ограниченной ответственностью «Сигнальный»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
38.	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленая долина»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
39.	Акционерное общество «Контейнеры»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
40.	Общество с ограниченной ответственностью «Аksamит-К»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
41.	Общество с ограниченной ответственностью «Лазурит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
42.	Общество с ограниченной ответственностью «Эверния»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
43.	Общество с ограниченной ответственностью «Тратта-Центр»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
44.	Общество с ограниченной ответственностью «Эксим Ойл»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
45.	Общество с ограниченной ответственностью «Омерта Трейд»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
46.	Общество с ограниченной ответственностью «Артлемис»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
47.	Закрытое акционерное общество «Стройинфо»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
48.	Общество с ограниченной ответственностью «ПАРТОС КОНСТРАКШН»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
49.	Давыденко Павел Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
50.	Лукиянов Максим Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

Раздел 8. Сведения об операциях со связанными сторонами

Тыс.руб.

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2021 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям	
		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса

1	ООО СИГМА ХОЛДИНГ» договор займа У131219/ПР- ГЛ_СХ от 31.07.2021				256 895		256 895
2	ООО СИГМА ХОЛДИНГ» договор займа У131219/ПР- ГЛ_СХ от 31.07.2021				31 076		31 076
3	ООО СИГМА ХОЛДИНГ» договор займа У131119/ПР- ГЛ_СХ от 31.07.2021				5 000		256 895
4	ООО СИГМА ХОЛДИНГ» договор займа У131119/ПР- ГЛ_СХ от 31.07.2021				690		31 076
5	ООО СИГМА ХОЛДИНГ» договор уступки У271765/ГЛР_АМ_СХ			1 747 449		1 747 449	
6	ООО СИГМА ХОЛДИНГ» договор уступки У271770/ГЛР_АМ_СХ от 31.07.2021			6 948 021		6 948 021	
6	ООО СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ» договор управления			200	200		

Раздел 9 Информация о внесении корректировок в сравнительные показатели бухгалтерской отчетности

При составлении годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год в соответствии с положениями ПБУ 22/2010 "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" корректировки за 2021 не вносились

Раздел 10 Выданные и полученные обеспечения обязательств.

Тыс.руб.

Полученные обеспечения			
Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение		Номер договора, по которому получено обеспечение	Стоимость обеспечения по договору
Название	ИНН **		
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	№7865-1/П6	17 692 855,36
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	№7865-2/П1	11 859 313,39
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	№7865-1/П7	17 692 855,36
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	№7865-2/П2	11 859 313,39

ПАО "Сбербанк России"	7707083893	№7865-1/П9	17 692 855,36
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	№7865-2/П3	11 859 313,39
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	№7865-1/П11	17 692 855,36
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	№7865-2/П5	11 859 313,39
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	№7865-1/П12	17 692 855,36
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	№7865-2/П6	11 859 313,39
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	№7865-2/П7	11 859 313,39
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	7865-1/ЦБ; 7865-2/А1	12 592,54
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	№7865/И2	942 875,05
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	№7865-1/ЦБ1	35 648,39

Тыс.руб.

Выданные обеспечения			
Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение		Номер договора, по которому получено обеспечение	Стоимость обеспечения по договору
Название	ИНН **		
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8623-П5	3 095 014,65
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	38В0276-П2	21 719 648,00
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8520-П110	10 718 481,93
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8520/2-П10	9 584 836,43
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8333/П-8	9 857 027,34
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	9569/1-ДП8	15 902 000,00
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8889/1/П-8	7 730 158,51
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	П-8889/2-2	6 011 117,40
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8769/1-П13	11 598 115,00
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	9036-П10	8 750 316,13
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	9793-ДП8	1 050 000,00

ПАО "Сбербанк России	7707083893	843-4	4 145 700,00
ПАО "Сбербанк России	7707083893	9830-ДП4	12 649 716,00
ПАО "Сбербанк России	7707083893	38B0101/П2	2 233 174,00
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	7865-И1	4 243 101,55
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	7865-2/ИП1	8 644 875,23
ПАО "Сбербанк России"	7707083893	7865-2/ИП2	11 093 696,72

Раздел 11 Дополнительная информация

В 2021 году АО СЗ «ГЛОРИ» не получало государственной помощи или каких-либо средств на целевое финансирование.

АО СЗ «ГЛОРИ» не осуществляла совместную деятельность.

Бухгалтерская отчетность АО СЗ «ГЛОРИ» за период с 01 января 2021 года по 31 декабря 2021 года подлежит обязательному аудиту.

Раздел 12 Будущая деятельность

Общество в 2020 году начало строительство жилого квартала класса комфорт общей площадью 251 000 кв.м. с подземным паркингом. Все квартиры будут сдаваться с отделкой. В рамках проекта предусмотрено строительство ДОУ на 250 мест. Реализация проекта планируется осуществить в 4 очереди.

Раздел 13 Непрерывность деятельности

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 приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. А в случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы;
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа Общество не имеет;
- Общество мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- Общество предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-23 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считает, что катастрофического спада не будет;
- экономические показатели Общества практически не затрагивает введение санкционных ограничений (отсутствие валютных обязательств, импортных комплектующих и т.д.).

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2022 году. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит Обществу не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствует намерение к ликвидации.

Раздел 14 События после отчетной даты

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения о реорганизации, реконструкции, эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались; крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись.

В связи с повышением ключевой ставки ЦБ и объявленными в отношении РФ экономическими санкциями 2022-23г.г. возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Возможно также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности».

АО СЗ «Глори» в лице

Лукиянов Максим Александрович (по доверенности от 23.03.2022)



31 марта 2022