

**Акционерное общество
Специализированный Застройщик "ПФК"**

129110, Москва город, Переулок Банный, Дом 2, Строение 1, Этаж 1 Пом1а Офис 3Б
ОГРН 1137746417830ИНН/КПП 7702815127 /770201001

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах за 2021 год**

1. Сведения об организации

1.1. Наименование: АО СЗ «ПФК», прежнее наименование АО «Птицефабрика «Красногорская».

1.2. Юридический адрес: 129110, Москва город, Переулок Банный, Дом 2, Строение 1, Этаж 1 Пом 1А Офис 3Б

1.3. Фактический адрес: (адрес нахождения ОП): 129110, Москва город, Переулок Банный, Дом 2, Строение 1, Этаж 1 Пом 1А Офис 3Б

1.4. Среднесписочная численность работников: 2 человека

1.5. Генеральный директор Парфенова Виктория Михайловна, с 10.03.2021 года управляющая компания ООО "Сигма Менеджмент", ИНН 9703009412

Ведение бухгалтерского учета возложено на управляющую компания ООО "Сигма Менеджмент", ИНН 9703009412

1.6. Уставный капитал: 10 000 руб.

Структура уставного капитала на 31.12.2021 года:

№п/п	Наименование акционера	Количество акций обыкновенных именных, номинальной стоимостью 1 руб.	Стоимость акций обыкновенных именных
1	Общество с ограниченной ответственностью "Сигма Холдинг"	10 000	10 000
Итого		10 000	10 000

1.7. Виды деятельности:

71.12.2 Деятельность застройщика-заказчика, генерального подрядчика.

68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом)

1.8. Лицензии на осуществление деятельности: нет

1.9. Данные пояснения сформированы к корректировочной бухгалтерской отчетности за 2021 год.

1.9 Бенефициарные владельцы.

Бенефициарными владельцами Общества на 31.12.2021 являются:

1. Тё Герман Павлович на 50 %

2. Гордеев Сергей Эдуардович на 30 %

Раздел 2. Учетная политика организации.

При ведении бухгалтерского учета «АО СЗ «ПФК»» 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 «ПФК» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублях.

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 «ПФК»

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 порубочный 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.

Земельный налог, начисленный со стоимости земельных участков, на которых ведется строительство, относится на счет 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи».

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.

3. Формирование отчетности

Бухгалтерская отчетность по состоянию на 31 декабря 2021 г. сформирована Обществом исходя из правил бухгалтерского учета и отчетности, действующих в Российской Федерации.

Обеспечения обязательств и платежей выданные: на 31.12.2021 составили 34 456,83 тыс. рублей

Организация, за которую предоставлено обеспечение		Номер договора, по которому выдано обеспечение	Стоимость обеспечения по договору
Название	ИНН **		
АО СЗ "ПФК"	7702815127	9830-И1	10 504,00
ООО СЗ "ПЛАМ"	9718128966	38В0276-П7	21 719,65
АО "Контейнеры"	7720650541	38В0101/П8	2 233,17

Обеспечения обязательств и платежей полученные: на 31.12.2021 составили 101 197,74 тыс. рублей

Организация / Гарант, которые предоставили обеспечение		Номер договора, по которому получено обеспечение	Стоимость обеспечения по договору
Название	ИНН **		
АО СЗ "ГЛОРИ"	7718083824	9830-ДП4	12 649,72
ООО "Сигнальный"	9718134511	9830-ДП13	12 649,72
ООО СЗ «Горизонт»	7722291048	9830-ДП5	12 649,72
ООО СЗ «МАК8»	7712023890	9830-ДП8	12 649,72
ООО СЗ «ПЛАМ»	7712023890	9830-ДП10	12 649,72
АО СЗ «Стройдеталь»	7716079163	9830-ДП14	12 649,72
АО СЗ «Радуга»	7715168050	9830-ДП11	12 649,72
ООО «Сигма Холдинг»	9703036046	9830-ДП15	12 649,72
ООО «Сигма Холдинг»	9703036046	9830-31	0,01

4. Информация по сегментам:

Объекты недвижимости в Москве и других регионах отсутствуют.

5. Информация о связанных сторонах:

5.1. Связанными сторонами АО «Птицефабрика «Красногорская» (далее – «Общество») на 31.12.2021 года являются:

N 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 "Стройдеталь"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
5.	Акционерное общество Специализированный застройщик "Радуга"	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 Специализированный застройщик «ГЛОРИ»	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 «Останкинский завод напитков»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
13.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "К11"	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 «Трагга-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.	Лукьянов Максим Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

5.2. Расчеты со связанными сторонами в 2021 г:

Сумма вознаграждения управляющей компании ООО "Сигма Менеджмент" составила за 2021 год 383,7 тыс. руб.

Сумма вознаграждения управленческому персоналу в 2021 году составила 25,3 тыс. руб. (в том числе страховые взносы 5,9 тыс. руб. на обязательное страхование). В 2020 – 331 тыс. руб. (В т.ч. страховые взносы 747 тыс. руб.)

Контрагенты		Сальдо на начало периода		Обороты за период			
Счет		Дебет		Кредит		Кредит	
Подразделение	Дебет	Кредит		Дебет		Кредит	
Контрагенты							
Договоры							
67.03, Долгосрочные займы						3 403 937 104,35	3 403 937 104,35
СИГМА ХОЛДИНГ ООО						3 146 665 977,01	3 146 665 977,01
Договор №№ 120821/СХ-ПФК от 12.08.2021 Договор займа СЗ ПФК АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО						26 500 000,00	26 500 000,00

Договор №У281220-ДК/ПТФ_СХ от 31.07.2021 Договор уступки ДАЛЬНИЙ КВАРТАЛ ООО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ ПФК АО			3 120 165 977,01	3 120 165 977,01
Договор №№ 120821/СХ-ПФК от 12.08.2021 Договор займа проценты начисленные СЗ ПФК АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО			51 184,92	51 184,92
Договор №У281220-ДК/ПТФ_СХ от 31.07.2021 Договор уступки проценты начисленные ДАЛЬНИЙ КВАРТАЛ ООО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ ПФК АО			257 219 942,42	257 219 942,42
Итого			3 403 937 104,35	3 403 937 104,35

6. Оценочные обязательства

Резерв по сомнительным долгам не создается.

Для целей налогообложения резерв не создается.

Резерв на покрытие предстоящих отпусков по состоянию на 31.12.21 года равен 0.

7. 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.

Чистые активы Общества положительные. У Общества отсутствуют намерения к ликвидации.

8. 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».

9. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

Обществом заключен Инвестиционный контракт от 03 сентября 2015 г. в редакции дополнительных соглашений №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7 с ООО «Рождествено» В рамках обязательств сторон по инвестиционному контракту были заключены:

Договор участия в долевом строительстве №ММ-7-ИК от 20 июля 2016г.

Договор участия в долевом строительстве №ММ-8-ИК от 06 июня 2016г.

Договор участия в долевом строительстве №ММ-9-ИК/16 от 22 августа 2016г.

Договор участия в долевом строительстве №3-03-10/1-ИК от 23 марта 2016г.

Договор участия в долевом строительстве №2-03-10-ИК от 23 марта 2016г.

Договор участия в долевом строительстве №ММ-14-ИК/17 от 18 мая 2017г.

Договор участия в долевом строительстве №ММ-15-ИК/17 от 18 мая 2017г.

Договор участия в долевом строительстве №ММ-15.1-ИК/17 от 18 мая 2017г.

Выручка, в т.ч.:	в тыс. руб.	
	Показатель за 2020 год	Показатель за 2021 год
	623 709	1 403 807,17
Аренда	278 455,23	163 701
Вознаграждение агента	14 282,34	
Реализация права требования по ДДУ с ООО «Рождествено»	330 972,11	1 240 106,18
Себестоимость продаж, в т.ч.:	Показатель за 2020 год	Показатель за 2021 год
	622 424,88	876 298
Аренда	446 965,45	496 263
Реализация права требования	175 459,43	380 035

9.2. Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы»

Отчета о финансовых результатах

в тыс. руб.

Управленческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2020 год	Показатель за 2021
	11 806,36	1 908
Оплата труда	1 315,49	
Страхование	1,59	
Страховые взносы	234,20	
Аренда офиса	4 550,82	
Добровольное личное страхование	70,48	
Консультационные услуги	1 000,00	400,79
Лицензия	1,33	
Обучение сотрудников	18,00	
Оплата труда	1 298,87	19,41
Оценка	2 493,33	
Программные продукты	5,17	9,2
Прочие расходы	1,05	39,67
Списание материалов	9,35	
Страхование от НС и ПЗ	2,60	
Страховые взносы	389,66	5,8
Услуги нотариуса	273,64	
Услуги связи-телефонии, интернет	4,19	
Хранение акций	127,38	
Электронная сдача отчетности	9,21	
Аудиторские услуги		118
Информационные услуги		52,06
Электроэнергия		1 263,27

**9.3 Расшифровка стр. 2320 «Проценты к получению»
Отчета о финансовых результатах**

в тыс. руб.

ПРОЦЕНТЫ К ПОЛУЧЕНИЮ	на 31.12.2020	На 31.12.2021
	124 206,35	245 307,86
Проценты к получению займы	119 251,97	243 267,48
Проценты к получению по депозитам	4 954,39	2040,38

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

в тыс. руб.

Прочие доходы, в т.ч.:	Показатель за 2020 год	Показатель за 2021 год
	1 550 052,03	4 440 881
Штраф, пени и неустойки к получению	75,29	
Прочие	52 483,74	14 246,68
Продажа доли	1 497 493	
Реализация права требования до наступления срока платежа		4 426 634,25

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

в тыс. руб.

Прочие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2020 год	Показатель за 2021 год
		2 696 705,13
Продажа доли	2 598 425,98	
Комиссия банка	111,75	10 869,98
Штрафы, пени, неустойки.		20 826,81
Реализация права требования до наступления срока платежа		4 426 634,25
Благотворительная, спонсорская и шефская помощь.		14 000,00
Штрафы и пени по хозяйственным договорам	50	
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно	5 000	
Прочие	340 28	1 400,88
Комиссия за резервирование	92 777,12	

По итогам отчетного года Обществом получен убыток до налогообложения в сумме 233 947 тыс. руб., за вычетом налога на прибыль 180 338 тыс. руб., с учетом изменения ОНА, ОНО убыток Общества составил 414 230 тыс. руб.

10. Комментарии к Бухгалтерскому балансу

Внеоборотные активы

10.1. Расшифровка стр. 1170 «ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ» Бухгалтерского баланса в тыс. руб.

Финансовые вложения		на 31.12.2021
		3 201 574,02
Доля ООО «ПАРТОС КОНСТРАКШН»		3 201 574,02

Обществом проведена проверка на обесценение финансовых вложений. Признаки обесценения не установлены.

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

в тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства	Временная разница на 31.12.2021	ОНА на 31.12.2021
		486 723
Проценты по банковским кредитам в составе расходов на строительство	12 475	2 495
Убытки прошлых лет	474 248	94 850

10.3. Расшифровка стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2020	На 31.12.2021
		517 045
Расходы на подготовку площадей к строительству жилого комплекса по адресу: г. Москва, район Митино, вблизи с. Рождествено (строительство дорог, вынос ЛЭП за пределы застройки)	517 045	1 592 102,28
Незавершенное производство.		26 207,87

В 2021 году Общество сменило свое наименование на АО «Специализированный Застройщик «ПФК» и планирует осуществить часть жилой застройки по адресу г. Москва, район Митино, вблизи с. Рождествено в рамках Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в связи с чем рассматривает ранее понесенные расходы на подготовку площадей к строительству жилого комплекса в качестве незавершенного строительства, в дальнейшем включаемого в стоимость объектов долевого строительства.

Оборотные активы

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

Суммы дебиторской задолженности включаются в строку 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Сомнительная дебиторская задолженность отсутствует.

в тыс. руб.

Виды задолженности	Контрагенты	31.12.2020	31.12.2021
		2 515 068,28	8 515 707
Авансы выданные	Рождествено	450 000,00	
	МКБР ООО	296,71	
	Прочие	80,61	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	Рождествено ООО		75 000,00
	Специализированная юридическая компания ФПБ ООО		8 000,00
	УК РАЗВИТИЕ ООО		781,80
	УФК по г. Москве		347,00
	МБКР ООО		296,71
	Прочие		150,79
Расчет с покупателями и заказчиками	Емелин И. П. ИП	421,25	-
	Луговец С. И. ИП	879,63	-
	Митино Град СЗ	19 019,37	19 019,37
	Оверникова Е. А. ИП	976,43	976,43
	Родин П. А. ИП	500,29	
	Рождествено ООО	205 593,00	402 034,42
Налог на прибыль		19 742,83	50 163,46
Прочие налоги и сборы			26,21
Расчеты по займам	Виктория АО	30 754,70	
	Дальни квартал ООО	88 497,27	
	Егоров Г.В.		192,17
Прочие дебиторы	Капитал Груп ООО	420 377,58	1 162 874,66
	Митино Град СЗ	56 225,41	
	Рождествено ООО	110 977,68	580 006,38
	Рождествено ООО квартиры, не переданные по ДДУ	958 209,83	

	СИГМА ХОЛДИНГ ООО		4 426 634,25
	Виктория АО		3 497,73
	Митино Град СЗ	152 418,13	208 643,54
	Росреестр	66,00	127,39
	Прочие	31,98	25,18
	РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН		143,47
	ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО		360 634,39
	ЦТП МОЭК		37 330,04
	МОСВОДОКАНАЛ АО		132,87
	МСК ЭНЕРГО АО		18 891
	ОЭК АО		68,00
	Рождественно ООО		602 266,41
	Департамент городского имущества		557 442,91

Дебиторская задолженность СИГМА ХОЛДИНГ ООО в размере 4 426 634,25 тыс. руб. подлежит погашению в течение семи лет с даты заключения сделки (31 июля 2021 года).

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	в тыс. руб.	
	На 31.12.2020	На 31.12.2021
	128 513	50 252
Остаток на расчетном счете	128 513	31 038
Остаток на спецсчетах		19 214

10.6. Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса

Прочие оборотные активы	в тыс. руб.	
	На 31.12.2020	На 31.12.2021
	5 140,38	763
<i>Расходы будущих периодов</i>		
Платформа ОФД код активации	1,99	
Объемный макет объекта	5 137,10	
Пакет лицензий	1,29	
НДС по авансам полученным		763

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

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

в тыс. руб.

Заемные средства	На 31.12.2020	На 31.12.2021
	4 663 451	10 855 060
ПАО СБЕРБАНК Договор 9009 от 20.07.2020 (кредитный договор)	347 274	-
ПАО СБЕРБАНК Договор 8777 от 25.09.2020 (кредитный договор)	4 100 000	-
Дальний квартал ООО Договор 281220-ДК/ПТФ от 28.12.2020 заем	216 000	-
Дальний квартал ООО Договор 281220-ДК/ПТФ от 28.12.2020 проценты	177	-
ПАО СБЕРБАНК Договор 9830/1 от 06.07.2021 (кредитный договор). Срок погашения 05.07.2026. % ставка привязана к ключевой ставке ЦБ РФ.		7 451 123
ООО СИГМА ХОЛДИНГ Договор 120821/СХ ПФК от 12.08.2021 г. Срок погашения 05.01.2027. % ставка 0,5		26 551
ООО СИГМА ХОЛДИНГ Договор №У281220-ДК/ПТФ СХ от 31.07.2021. Срок погашения 10.09.2027. % ставка 10.		3 377 386

**10.8. Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства»
Бухгалтерского баланса**

в тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства	Временная разница на 31.12.2021	ОНО на 31.12.2021
		12 475
Проценты по банковским кредитам	12 475	2 495

10.9. Расшифровка стр. 1450 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Прочие обязательства	На 31.12.2020	На 31.12.2021
		1 877 199
Инвестиционный контракт б/н от 03.09.2015г. (Инвестицион. взнос по п.3. ДС 5 от 18.12.2017 Компенсация стоимости изменения вида разрешенного использования земельных участков)	1 877 199	1 877 199

Краткосрочные обязательства

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

в тыс. руб.

Краткосрочные займы	На 31.12.2020	На 31.12.2021
		2 980 058
ПАО СБЕРБАНК Договор 9009 от 20.07.2020 (кредитный договор)	2 092 896	-
Капитал Груп Договор 1/19 ПФКГ от 01.10.2019 (займ)	770 000	-
ПАО СБЕРБАНК Договор 9009 от 20.07.2020 (кредитный договор) проценты	993	-
ПАО СБЕРБАНК Договор 8777 от 25.09.2020 (кредитный договор) проценты	2 504	-
Капитал Груп Договор 1/19 ПФКГ от 01.10.2019 (проценты)	113 665	-

10.11.Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

Суммы кредиторской задолженности включаются в строку 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

в тыс. руб.

Кредиторская задолженность	Контрагенты	На 31.12.2020	На 31.12.2021
		803 934	486 039
Авансы	ГК ПИК	9 765,00	-
	ДГИ	99 628,34	-
	Капитал Груп ООО	4 047,14	-
	УК Развитие	287,04	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО		290 499,00
	Капитал групп ООО		10 500,00
	ПФ СКБ Контур АО		21,1
	ЦНС		79,6
	ГП МСК		15 928,57

Расчет с покупателями и заказчиками			
МОСВОДОКАНАЛ АО			
Налог на прибыль	Некрасова М. Е.	3 589,52	-
НДС	Чижова Л. А.	1 033,08	-
Расчеты по займам			3,23
Расчеты по налогам и сборам			11 863,41
Прочие дебиторы		4 567,58	-
	МКБ ПАО	62,23	62,23
	ДГИ	99 850,64	4 850,64
	Капитал Групп ООО	570 741,81	-
	Рождественно ООО	1 135,11	36 893,93
	Егоров		6678,19
	Рождественно ООО		2223,71
	УДМС	795,00	795,00
	Аралова К. П.	7 216,25	7 216,25
	ЦНС		2,4
	Кварта Первичный ООО		91 190,88
	Некрасова М. Е.	1 194,91	4 851,34
	Чижова Л. А.	782,92	2 296,00
	Дерябин Т.В		83.6
		-762,73	

11. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности на дату подготовки отчетности – нет.

АО СЗ «Птицефабрика «Красногорская» в лице

Лукиянов Максим Александрович (по доверенности от 23.03.2022)

31 марта 2022 года

