

**Общество с ограниченной ответственностью
специализированный застройщик «ПЛАМ»
ООО СЗ «ПЛАМ»**

107023, г. Москва, ул. Малая Семёновская, д. 9, стр. 3, этаж 3, помещение XX, комната 17
ОГРН 1197746104082 ИНН/КПП 9718128966/771801001

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО СЗ «ПЛАМ» за 2022 год

1. Сведения об организации.

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «ПЛАМ» (далее Общество) образовано 13 февраля 2019 года.

Основной вид деятельности: 71.12.2 Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика.

Разрешение на строительство № 77-115000-019071-2020 от 21.08.20г.; № 77-115000-019074-2020 от 21.08.20г.; № 77-115000-019073-2020 от 21.08.20г.; № 77-115000-019812-2021 от 25.10.21г.; № 77-115000-020180-2022 от 29.04.22г.; № 77-115000-020182-2022 от 29.04.22г.

Общество применяет основную систему налогообложения. Какие-либо налоговые льготы не применяются.

Общество зарегистрировано по адресу: 107023, г. Москва, ул. Малая Семёновская, д. 9, стр. 3, этаж 3, помещение XX, комната 17.

Управляющей компанией ООО СЗ «ПЛАМ» согласно Договора о передаче полномочий ЕИО Управляющей организации от 09.08.2021 г. является ООО «Сигма Менеджмент» в лице Директора 1, Действующего Совместно с Директором 2 Давыденко

Павел Александрович; Директор 2, Действующий Совместно с Директором 1 Лукьянов Максим Александрович.

Ведение бухгалтерского учета возложены на Управляющую организацию ООО «Сигма Менеджмент» согласно Договора о передаче полномочий ЕИО от 09.08.2021 г.

Уставный капитал по состоянию на 31.12.22 г. составляет 10 000,00 рублей.

ООО «Сигма Холдинг» с 10.06.2021г. владеет 100% доли в Уставном капитале ООО СЗ «ПЛАМ».

Данные пояснения сформированы к корректировочной бухгалтерской отчетности за 2022 год.

2. Информация об учетной политике.

Бухгалтерская отчетность формируется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом №1УП-ПЛАМ от 24.12.2021 года. В связи с вступлением в силу с 2022 года новых ФСБУ учетная политика Общества будет применяться с 1 января 2022 года в новой редакции.

При этом Общество применяет следующие правила перехода на новые стандарты учета, отражаемые в учете в межотчетный период:

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

Объекты учета аренды классифицируются исходя из соответствующих условий договоров. Для Общества как арендатора применяется п. 50 ФСБУ 25/2018- упрощенный переход. Организация ретроспективно не отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н. По каждому договору аренды организация на 31 декабря 2021 года одновременно признает право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Основание: пункты 49 и 50 ФСБУ 25/2018.

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

Переход на ФСБУ 6/2020 производится в соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020 без пересчета:

сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением

корректировок единовременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»;

Общество использует право перспективно применять новые требования к формированию в бухгалтерском учете информации о капитальных вложениях (п. 26 ФСБУ 26/2020).

В целях исключения нецелесообразного ретроспективного пересчета показателей отчетности из-за исправления ошибок по отдельным строкам отчетности, имеющим незначительные количественные значения по отношению к остальным статьям отчетности и не способные повлиять на экономические решения пользователей отчетности, изменены критерии существенности ошибок в учете. Информация об конкретных установленных критериях раскрыта ниже.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется управляющей организацией ООО «Сигма менеджмент».

Бухгалтерский учет осуществляется с применением счетов бухгалтерского учета, утвержденных Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г № 94н.

Общество применяет следующие положения и стандарты по ведению бухгалтерского учета: ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»; ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда»; ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»; ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации»; ПБУ 7/98 «События после отчетной даты»; ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»; ПБУ 9/99 «Доходы организации»; ПБУ 10/99 «Расходы организации»; ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»; ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»; ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»; ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»; ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»; ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений»; ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»; ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств»; ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды»; ФСБУ 6/2020 «Основные средства»; ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»; ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», .

Для отражения фактов хозяйственной жизни Общество использует унифицированные формы первичных учетных документов, а также формы, разработанные самостоятельно Обществом с содержанием обязательных реквизитов первичного учетного документа. Формы первичных учетных документов утверждаются приказом руководителя.

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.

Сотрудники Общества создают и представляют документы, относящиеся к сфере их деятельности в соответствии с Положением о документообороте. Положение о документообороте регламентирует движение первичных документов в бухгалтерском учёте (создание или получение от других предприятий, учреждений, принятие к учёту, обработка, передача в архив — документооборот). Положение о документообороте оформляется в виде перечня работ по созданию, проверке и обработке документов, выполняемых каждым подразделением Общества, а также всеми исполнителями с указанием их взаимосвязи и сроков выполнения работ, и может содержать иллюстрирующие перечень работ графики.

В соответствии со ст.19 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» Общество организует и осуществляет внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности. Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

Система внутреннего контроля включает в себя контроль за сохранностью и использованием имущества, законностью и целесообразностью финансово-хозяйственных операций, а также соблюдением достоверности учёта и отчётности.

Критерий существенности показателя, отклонение или нераскрытие которого может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчётной информации, устанавливается в размере не более 5% от валюты баланса по состоянию на каждую отчётную дату.

Указанный показатель применяется для определения изменений Учётной политики как оказавших или способных оказать существенное влияние на финансовое положение Общества.

Ошибка признается существенной в случае, если она приводит к отклонению значения по строке Бухгалтерского баланса, Отчета о движении капитала, Отчета о Движении денежных средств в размере более 5 (Пять) процентов от значения валюты баланса (строки 1600, 1700 Бухгалтерского баланса).

Ошибка признается существенной в случае, если она приводит к отклонению значения по строке Отчета о финансовых результатах в размере более 2 (Два) процента от суммы расходов организации (сумма строк 2120 «Себестоимость продаж», 2210 «Коммерческие расходы», 2220 «Управленческие расходы», 2350 «Прочие расходы») или от суммы доходов организации (сумма строк 2110 «Выручка», 2340 «Прочие доходы») в зависимости от того, какое значение больше.

Указанные показатели применяются для классификации ошибки (неправильного отражения (не отражения) фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учёте и (или) бухгалтерской отчётности) как существенной.

Общество проводит инвентаризации в случаях, установленных в п.3 ст.11 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости на основании приказов по Обществу.

Инвестиционно - девелоперские проекты, доходы, расходы

Учет поступления и использования инвестируемых средств

Учет денежных средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве на счета-эскроу ведется на забалансовом счете 076.Э «Движение по счету-эскроу»

Расходы по инвестиционной деятельности

Общество участвует в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика.

Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 36 «Затраты по ИДП» используется, если Общество 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;
- прямые распределяемые 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 Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Расчет стоимости объектов ИДП

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.

По итогам распределения расходы 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» - предназначенные для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - предназначенные для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Информация по затратам по каждому объекту недвижимости хранится в Регистре себестоимости Объектов недвижимости.

При передаче по акту приемки-передачи объекта недвижимости Участнику долевого строительства или передачи по акту приема-передаче при продаже объекта недвижимости Покупателю сформированная стоимость объекта недвижимости списывается со счетов 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» и 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ».

Вторичный расчет стоимости объектов недвижимости

При поступлении расходов после расчета себестоимости объектов недвижимости, при условии отсутствия остатка оценочного обязательства по плановым расходам на строительство, производится вторичный расчет себестоимости объектов недвижимости.

Списание стоимости объектов недвижимости при их передаче Инвесторам, Соинвесторам, Участникам долевого строительства

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов по инвестиционным договорам, Участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, то после определения их стоимости 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».

По договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат Общества от операции по передаче объекта недвижимости определяется как сумма экономии между финансированием, полученным от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и его стоимостью для Общества.

В том случае, если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения».

В том случае, если сумма полученного финансирования меньше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, убыток от операции отражается как финансовый результат по дебету счета 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения».

НДС с расходов по инвестиционной деятельности

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19.36.1.01 «НДС прямых затрат по ИДП» на объект ИДП корпус или площадка, микрорайон, очередь, дом. Распределение накопленного НДС по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам производится аналогично порядку распределения общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП.

НДС по нежилым помещениям и гаражам передается Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства при передаче им объектов недвижимости или принимается к вычету по договорам купли-продажи.

Раскрытие в отчетности

В бухгалтерской отчетности Общество отражает суммы расходов по инвестиционной деятельности, накопленные на отчетную дату на счетах 36, 37, включая суммы соответствующего этим затратам НДС, отражаемым на счетах 19.36, 19.37, по строке Баланса «Запасы».

Использование норм ПБУ 2/2008 при расчете доходов и расходов по договорам участия в долевом строительстве

При расчете доходов и расходов по договорам участия в долевом строительстве нормы ПБУ 2/2008 не применяются.

Доходы от обычных видов деятельности

ПБУ 9/99 К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

1. доходы от реализации объектов недвижимости;
2. доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
3. доходы от реализации собственной продукции;
4. доходы от реализации товаров;
5. доходы в виде суммы экономии при реализации инвестиционного проекта;
6. вознаграждение застройщика по договору долевого участия;
7. доходы от уступки имущественных прав на объекты недвижимости;
8. доходы от реализации прочих работ, услуг, в т.ч.:
 - 8.1. доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду (при условии, если являются доходами от обычных видов деятельности);

Прочие доходы

ПБУ 9/99 В процессе осуществления деятельности у Общества возникают доходы, которые не относятся к основной деятельности, но ведут к увеличению экономических выгод Общества в отчетном периоде.

ПБУ 9/99 7 В соответствии с п.7 ПБУ 9/99 прочими доходами Общества являются:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества (при условии, если не являются доходами от обычных видов деятельности);
- поступления, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);
- прибыль, полученная Обществом в результате совместной деятельности (по договору простого товарищества);
- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете Общества в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- поступления в возмещение причиненных Общества убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;

- курсовые разницы;
- поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.); стоимость материальных ценностей, остающихся от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию активов, и т.п.;
- прочие доходы.

Расходы

Данный раздел Политики не регулирует порядок отражения в отчетности себестоимости от:

- реализации объектов недвижимости — см. Раздел «Инвестиционно-девелоперские проекты»;

Расходы по обычным видам деятельности

ПБУ_10/99 5_Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, а так же с выполнением работ, оказанием услуг.

ПБУ_10/99 7_К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально - производственных запасов;
- расходы, возникающие непосредственно в процессе переработки/доработки материально - производственных запасов для целей производства продукции, выполнения работ и оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров (расходы по содержанию и эксплуатации основных средств и иных внеоборотных активов, а также по поддержанию их в исправном состоянии);
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы и др.

К расходам по обычным видам деятельности в т.ч. относятся:

- расходы по сдаче имущества в аренду (если данный вид деятельности относится к основному);
- налог на имущество, транспортный налог, земельный налог (за исключением земельного налога со стоимости земельных участков на которых ведется строительство);
- компенсационные выплаты по квотированию рабочих мест, плата за негативное воздействие на окружающую среду

ПБУ_10/99 8_Расходы по обычным видам деятельности группируются по следующим элементам:

- Материальные затраты;
- Затраты на оплату труда;
- Отчисления на социальные нужды;
- Амортизация;
- Прочие затраты.

В зависимости от способа отнесения и распределения расходы по обычным видам деятельности подразделяются:

- по способу включения в себестоимость - на прямые и косвенные;
- по способу распределения по объектам калькуляции — на прямые и косвенные распределяемые.

ПС_94н_Прямые расходы обусловлены производством определенного вида продукции (работ, услуг) и непосредственно включаются в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг).

Косвенные расходы обусловлены производством не одного, а нескольких видов продукции (работ, услуг), не могут быть включены непосредственно в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг) и поэтому присваиваются вначале месту возникновения расходов с последующим распределением их по объектам калькуляции.

Прочие расходы

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

ПБУ 10/99 11 Прочими расходами Общества являются:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества;
- расходы, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление ей 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, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива;
- 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;
- курсовые разницы;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.);
- прочие расходы.

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.12.07. № 153н.

Основные средства

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

Переоценка объектов ОС не производится.

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.

По объектам, числящимся на балансе Общества в составе ОС до начала строительства выбытие при сносе учитывается на счете 36.

Единицей бухгалтерского учета ОС является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается объект со всеми приспособлениями и принадлежностями.

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» осуществляется ретроспективно в упрощенном порядке.

При этом руководствуясь исключительно требованием рациональности согласно п. 7.4. ПБУ 1/2008 основные средства, стоимостью ниже лимита, не подлежат списанию с бухгалтерского учета на дату перехода, а продолжают учитываться в качестве ОС и амортизироваться, если данные объекты являются амортизируемым имуществом в налоговом учете.

ФСБУ 6 не применяется к ОС, чья стоимость незначительна для отражения в бухгалтерской отчетности (незначительные активы). Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. К незначительным активам организации относятся:

ОС стоимостью за единицу до 100 000 руб.;

затраты на ремонт и техническое обслуживание ОС периодичностью более 12 месяцев стоимостью до 100 000 руб.;

Стоимостной лимит для незначительных ОС проверяется ежегодно.

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» осуществляется перспективно.

Фактические затраты при осуществлении капитальных вложений определяются без учета скидок, без учета дисконтирования в связи с отсрочкой платежа более 12 месяцев, без учета обязательств по демонтажу. Иные дополнительные расходы включаются в фактические затраты на капитальные вложения. Фактическая себестоимость капвложений при оплате неденежными средствами соответствует балансовой стоимости передаваемых активов.

Амортизация начисляется ежемесячно с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания основного средства в бухучете, линейным способом по всем объектам.

Ликвидационная стоимость основного средства определяется, если выгода от его выбытия составит более 100 тыс. руб. Иначе она признается равной нулю.

Ежегодная проверка капитальных вложений и основных средств на обесценение не проводится.

Последующая оценка основных средств на отчетную дату осуществляется по первоначальной стоимости.

Запасы

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 5/2019 «Запасы» осуществляется перспективно без ретроспективного пересчета показателей.

К запасам относятся активы, используемые в течение 12 месяцев:

для производства продукции, выполнения работ, оказания услуг, а также для продажи в ходе обычной деятельности.

Они учитываются по фактической себестоимости с отражением в учете на счете 10 «Материалы».

ФСБУ 5 не применяется к запасам, чья стоимость незначительна для отражения в бухгалтерской отчетности (незначительные активы). Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. К незначительным активам организации относятся следующие группы запасов, не зависимо от их стоимости:

специальные средства производства: специальный инструмент, специальные приспособления, специальное оборудование, специальная одежда;

хозяйственный инвентарь и приспособления;

мебель.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются незначительными активами. К ним относятся:

офисные канцтовары и принадлежности;

почтовые товары: конверты, бандероли, марки и др.;

вода и материалы для обеспечения нормальных условий труда;

материалы для хозяйственных нужд, поддержанию порядка.

Методика учета незначительных активов указана в п. 1.3.

Фактическая себестоимость запасов при приобретении их неденежными средствами соответствует балансовой стоимости передаваемых активов.

Последующая оценка запасов на отчетную дату осуществляется по фактической себестоимости. Ежегодная проверка на обесценение запасов не осуществляется.

При выбытии запасов их оценка осуществляется по методу средней себестоимости по итогам месяца.

Учет объектов аренды

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 25/2018 осуществляется перспективно;

По договорам, истекающим до 31 декабря 2022 года ФСБУ 25/2018 не применяется;

Оценка необходимости признания права пользования активом (ППА) и обязательства по аренде производится в отношении каждого предмета аренды.

Право пользования активом не признается в отношении предметов аренды по всем договорам, кроме:

лизинговых;

договоров, по которым предполагается субаренда.

Для договоров, по предметам аренды которых не признается ППА, арендные платежи в затратах признаются равномерно ежемесячно в течение срока аренды.

Для договоров, по предметам аренды которых признается ППА, его фактическая стоимость определяется без включения:

затрат в связи с поступлением предмета аренды и доведением до готовности (признаются в расходах в периоде их несения);

оценочного обязательства на демонтаж.

Для договоров, по предметам аренды которых признается ППА, оценка обязательства по аренде производится по номинальной стоимости арендных платежей на дату оценки (без дисконтирования).

Способ амортизации ППА по арендным договорам, по которым признается право пользования, — линейный.

Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н.

Займы и кредиты

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н.

Оценочные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10. № 167н.

Оценочное обязательство отражается в бухгалтерском учете в величине, необходимой непосредственно для исполнения (погашения обязательств) по состоянию на отчетную дату (или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату);

Отложенные налоги

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н.

При составлении бухгалтерской отчетности суммы ОНА и ОНО:

- отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

3. Сведения об отдельных активах и обязательствах.

Комментарии к Бухгалтерскому балансу

3.1. Основные средства

По строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса отражены основные средства Общества. Информация о структуре основных средств приведена в таблице ниже:

Основное средство	Остаточная стоимость на 31.12.2021	Остаточная стоимость на 31.12.2022
Паровой котел (парогенератор) Ural-Power UPD-1000	2 430 277,78	2 149 861,06
Паровой котел (парогенератор) "Ural-Power" UPD-1000	2 430 277,78	2 149 861,06
Нежилые помещения, ул. Руставели, д.14, строен. 3, 77:02:0021005:3036	272 861,32	262 908,88
Проходная поста №6, ул. Руставели, д.14, строен. 24, 77:02:0021005:1143	910 409,86	
Бытовка, ул. Руставели, д.14, строен. 25, 77:02:0021005:1144	202 758,58	
Нежилое помещение, ул. Руставели, д. 14, стр.3, 77:02:0021005:3037	148 116 463,80	142 778 933,52
Нежилое помещение Баку, ул. Руставели, д. 14, стр.1, 77:02:0021005:2955	64 118 891,97	61 849 196,73
Нежилое помещение, ул. Руставели, д. 14, стр.1, 77:02:0021005:2954	115 013 850,42	111 024 930,78
Нежилое помещение, ул. Руставели, д. 14, стр.1, пом 1/1, 77:02:0021005:2957	462 962 477,97	447 224 376,69
Нежилое помещение, ул. Руставели, д. 14, стр 1, эт 1, 77:02:0021005:2956	322 399,68	311 532,24
Итого	796 780 669,16	767 751 600,96

В 2022 году Обществом было реализовано два недвижимых имущества:

- Проходная поста №6, ул. Руставели, д.14, строен. 24, 77:02:0021005:1143
- Бытовка, ул. Руставели, д.14, строен. 25, 77:02:0021005:1144

3.2. Отложенные налоговые активы

Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

На 31.12.2021 года отложенные налоговые активы составили 130 178 тыс. руб.

Виды активов и обязательств	на 31.12.2021	на 31.12.2022
Основные средства	0,04	0,02
Оценочные обязательства и резервы	622,12	1 042,18
Расходы будущих периодов	31 384 168,60	31 384 168,60
Прочие расходы	7 373 903,26	52 130 846,29
Убытки прошлых лет	44 949 984,81	46 662 893,95
Итого	83 708 678,83	130 178 951,04

3.3. Запасы

Суммы материалов и товаров включаются в строку 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса. Так же по данной строке отражены затраты Застройщика на проектирование и строительство. Информация о структуре приведена в расшифровке ниже:

Затраты Застройщика на проектирование и строительство	на 31.12.2021	на 31.12.2022
Прямые затраты по объектам ИДП	4 433 340 273,25	8 353 140 293,65
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, ДОО на 125 мест		136 485,83
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, ДОО на 300 мест		80 743,58
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 1, стр. 1.1	1 003 004 172,62	1 556 938 877,07
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 1, стр. 1.2 с БКФН	167 527 146,79	462 139 875,91
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 1, стр. 1.3	588 199 884,41	1 438 957 236,35
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 2, стр. 2.1 с БКФН	1 373 532,88	1 794 203,16
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 2, стр. 2.1, 2.2, 2.4 с БКФН	709 066 812,71	1 139 907 791,73
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 2, стр. 2.3 с БКФН	260 575 722,97	507 671 640,78
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 2, стр. 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 с БКФН	718 067 905,63	1 689 757 110,97
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 3, стр. 3.1-3.6 с встроенно-пристроенным паркингом	86 545 454,54	93 365 735,57
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 3, стр. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4	208 515 311,55	227 595 800,92
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, площадка	690 464 329,15	765 479 114,13
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, подземный паркинг к корп. 1 (стр. 1.2)		118 431 613,07
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, подземный паркинг к корп. 2 (стр. 2.5, 2.6, 2.7, 2.8)		350 884 064,58
НДС по затратам на проектирование и строительство, подлежащий распределению по окончании строительства	331 712 030,08	977 330 929,90
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 1, стр. 1.1	176 838 206,67	278 482 186,56
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 1, стр. 1.2 с БКФН	17 294 417,97	74 429 018,95
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 1, стр. 1.3	98 659 985,29	256 473 277,24
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 2, стр. 2.1, 2.2, 2.4 с БКФН	854 897,26	42 899 335,88
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 2, стр. 2.3 с БКФН		31 941 597,51
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 2, стр. 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 с БКФН		146 174 898,37
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, площадка	38 064 522,89	53 067 479,85
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, подземный паркинг к корп. 1 (стр. 1.2)		23 686 322,62
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, подземный паркинг к корп. 2 (стр. 2.5, 2.6, 2.7, 2.8)		70 176 812,92
Проценты по целевым кредитам по ИДП	61 175 067,44	284 959 782,58
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 1, стр. 1.1	22 329 551,38	87 697 778,93
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 1, стр. 1.2 с БКФН	23 324 816,62	91 606 614,76
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 1, стр. 1.3	15 428 870,09	64 142 731,69
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 2, стр. 2.1 с БКФН	91 829,35	8 424 177,52
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 2, стр. 2.1, 2.2, 2.4 с БКФН		11 061 478,75
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 2, стр. 2.3 с БКФН		4 820 991,49
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 2, стр. 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 с БКФН		17 206 009,44
Инвестиционные издержки	409 181 351,05	2 141 822 117,76
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 1, стр. 1.1	188 372 121,33	252 066 373,99
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 1, стр. 1.2 с БКФН	45 155 922,88	441 677 637,58
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 1, стр. 1.3	169 796 233,17	233 569 786,13
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 2, стр. 2.1 с БКФН		156 400,00
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 2, стр. 2.1, 2.2, 2.4 с БКФН		577 520 819,05
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 2, стр. 2.2 с БКФН		102 000,00
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 2, стр. 2.3 с БКФН	5 857 073,67	636 722 301,01
г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, корп. 2, стр. 2.4 с БКФН		6 800,00
ИТОГО	5 235 408 721,82	11 757 253 123,89

3.4. Дебиторская задолженность

Суммы дебиторской задолженности включаются в строку 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Информация о структуре приведена в расшифровке ниже:

Контрагент	ИНН	Сумма
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)		257 804 610,48
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	9703036046	257 804 610,48
Контрагент	ИНН	Сумма
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)		2 259 561 951,21
в том числе:		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 506 182 084,55
ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО	7722739668	1 126 283 950,63
КОМКОР АО	7717020170	255 038,05
МОСВОДОКАНАЛ АО	7701984274	128 379 929,49
Мосводосток ГУП	7705013033	35 970 889,79
МОСГАЗ АО	7709919968	4 384 178,00
МСК ЭНЕРГО АО	5018054863	4 000 000,00
ОМК, ООО	9715297148	1 219 680,00
ЦТП МОЭК ООО	7720302417	205 530 059,87
ИНТЕРФАКС АО	7710137066	1 558,60
КОМИЛЬФО ООО	7720421559	55 000,12
МГТС ПАО	7710016640	37 800,00
МДА ООО	7701266587	64 000,00
Расчеты с покупателями и заказчиками		96 744,19
Т и К ПРОДУКТЫ ЗАО	7731162754	96 744,19
Расчеты по налогам и сборам		54 422,55
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		753 228 699,92
Департамент городского имущества города Москвы	7705031674	27 235 862,05
ИП Шевченко Александр Германович	774310579935	198 000 000,00
ОЗН АО	7715094708	9 231 380,86
Преображенский РОСП УФССП по Москве	7704270863	1 149 000,00
Росреестра по Москве Управление	7726639745	242 594,00
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	9703036046	517 369 863,01
Итого		2 517 366 561,69

3.5. Финансовые вложения

Суммы долгосрочных финансовых вложений включаются в строку 1170 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Информация по раскрытию финансовых вложений приведена в расшифровке к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Заемные средства	на 31.12.2021	на 31.12.2022
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	4 000 000 000,00	4 000 000 000,00
Договор №011221/ПЛ-СХ от 01.12.2021 Договор займа (срок возврата не позднее 30.11.2026, КС+2 % годовых)	4 000 000 000,00	4 000 000 000,00
Итого	4 000 000 000,00	4 000 000 000,00

3.6. Заемные средства

По строке 1410 и 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса отражены привлеченные займы.

Информация о составе займов приведена в расшифровке ниже:

Долгосрчный заемные средства	на 31.12.2021	на 31.12.2022
Долгосрчные кредиты		
СБЕРБАНК ПАО	9 048 150 672,02	21 423 125 736,36
Договор №38B0276 от 03.12.2021 Договор НКЛ	4 078 902 337,17	13 449 844 991,94
Договор №38B0276 от 03.12.2021 Договор НКЛ (проценты)	12 894 021,14	264 517 588,71
Договор №8334 от 20.07.2020 Договор НКЛ	3 077 622 763,46	4 610 676 826,12
Договор №8334 от 20.07.2020 Договор НКЛ (проценты)	58 461 861,59	225 320 320,46
Договор №8623 от 12.10.2020 Договор НКЛ	1 787 710 545,04	2 759 566 964,93
Договор №8623 от 12.10.2020 Договор НКЛ (проценты)	32 559 143,62	113 199 044,20
Долгосрчные займы		
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	922 874 034,99	1 211 987 514,10
Договор займа №190122/СХ-ПЛ от 19.01.2022 (срок возврата не позднее 02.09.2026, ставка 7,1%)		286 600 000,00
Договор займа №190122/СХ-ПЛ от 19.01.2022 (срок возврата не позднее 02.09.2026, ставка 7,1%) проценты		3 159 208,23
Договор №У061120/КВО-ПЛАМ_СХ от 31.07.2021 Договор уступки займа (срок возврата не позднее 06.11.2025, ставка 3% + КС)	868 200 000,00	759 782 271,10
Договор №У061120/КВО-ПЛАМ_СХ от 31.07.2021 Договор уступки займа (срок возврата не позднее 06.11.2025, ставка 3% + КС) проценты	54 674 034,99	162 446 034,77
Итого	9 971 024 707,01	22 635 113 250,46

3.7. Отложенные налоговые обязательства

На 31.12.2022 года отложенные налоговые обязательства (ОНО) сформированы в сумме 56 992 тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства	на 31.12.2021	на 31.12.2022
Основные средства	0,10	0,09
Прочие расходы (% по целевым кредитам)	12 235 013,49	56 991 956,52
Итого	12 235 013,59	56 991 956,61

3.8. Кредиторская задолженность

Суммы кредиторской задолженности включаются в строку 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Информация о структуре приведена в расшифровке ниже:

Контрагент	ИНН	Сумма
Кредиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)		-
Контрагент	ИНН	Сумма
Кредиторская задолженность (платежи по которой ожидаются менее чем 12 месяцев после отчетной даты)		1 481 519 442,34
в том числе:		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		88 723 382,29
ГЛОБАЛСТРОИТЕХ ООО	7722739668	50 624 712,24
ГП-МСК ООО	7732507480	3 000 000,00
ДОМКЛИК ООО	7736249247	160 600,00
КАПИТАЛ ГРУП ООО	7710360850	1 750 000,00
Лазурит ООО	7715731925	4 265,26
МОСЭНЕРГОСБЫТ, АО	7736520080	558 000,50
ОЗН АО	7715094708	5 249 383,72
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	7703421301	26 426 866,47
ПРАДИУМ ООО	9701123832	895 277,42
СЗ ЭНТУЗИАСТ ООО	7716945422	11 319,82
УК ЛИДЕР ООО	7733332698	40 800,00
Эверния ООО	7715679577	2 156,86
Расчеты по налогам и сборам		4 975 171,00
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 387 820 889,05
ДОМКЛИК ООО	7736249247	1 600,00
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	7703421301	336 751 422,24
ПРАДИУМ ООО	9701123832	45 677,00
СБЕРБАНК ПАО	7707083893	30 582 597,53
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	9703036046	12 700 000,00
ОЗН АО	7715094708	1 007 739 592,28

Комментарии к Отчету о финансовых результатах

3.9. Доходы

Выручка за 2022 год не поступала (за 2021 год – 4 412 тыс. руб. в том числе от сдачи в аренду движимого имущества и собственного недвижимого нежилого имущества - 96% и от реализации собственного имущества – 4%).

Прочие доходы включены в строку 2340 отчета о финансовых результатах и составили 1 113 тыс. руб. от реализации собственного имущества.

3.10. Расходы

Информация об управленческих расходах включены в строку 2220 отчета о финансовых результатах, расшифровка приведена в разделе 6 «Затраты на производство» пояснений в табличной форме и в таблице ниже.

Прочие расходы включены в строку 2350 отчета о финансовых результатах.

Расшифровка прочих расходов представлена в таблице ниже:

Расшифровка строк отчета о финансовых результатах	за 2021г	за 2022г
Выручка по видам реализуемой продукции (стр. 2110)	4 412	
Реализация прочих работ и услуг	4 412	
Себестоимость продаж (стр. 2120)	200	
Коммерческие расходы (стр. 2210)		47 002
ОИДП - Агентское вознаграждение по поиску покупателей		47 002
Управленческие расходы (стр. 2220)	68 186	48 453
ВНА - Амортизация	20 016	27 365
ВНА - Консультационные услуги	137	350
ОВД - Амортизация собственных основных средств	3 854	1
ОВД - Аренда офисных площадей	250	254
ОВД - Арендная плата за землю	1	1
ОВД - Аудиторские услуги	94	128
ОВД - Заработная плата	24	62
ОВД - Налог на имущество	30 450	20 188
ОВД - Обучение	20	48
ОВД - Резерв на отпуск (не принимается к НУ)	2	6
ОВД - Списание стоимости программного обеспечения	35	31
ОВД - Страховые взносы	7	19
ВНА - Информационные услуги	1	
ОВД - Амортизация ОС	10 270	
ОВД - Прочие услуги по обслуживаемым объектам	215	
ОВД - Услуги охраны и службы безопасности	2 809	
Прочие доходы и расходы		
Проценты к получению (стр. 2320)	23 658	504 712
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	23 658	504 712
Проценты к уплате (стр. 2330)	97 232	386 268
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	42 740	275 337
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	54 492	110 931
Прочие доходы (стр. 2340)	257 949	1 113
Реализация основных средств и нематериальных активов		1 113
Прочие внереализационные доходы (расходы)	257 949	
Прочие расходы (стр. 2350)	354 889	36 806
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов	7 818	20 568
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году (не принимается к НУ)	7 723	100
Прочие внереализационные доходы (расходы) (не принимается к НУ)	1	8
Расходы на услуги банков	76 565	10 994
Реализация основных средств и нематериальных активов		1 103
Убыток по обслуживающим производствам и хозяйствам при отсутствии реализации (не принимается к НУ)	561	561
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	2	4
Штрафы, пени, неустойки (кроме банковских) (не принимается к НУ)	21	1
Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные (не принимается к НУ)	1 206	953
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских) (не принимается к НУ)		2 514
Уступка права требования первоначальным кредитором до наступления срока платежа	257 805	
Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов	3 173	
Судебные издержки (не принимается к НУ)	15	

По итогам отчетного года Обществом получен убыток до налогообложения в сумме 12 704 тыс. руб. (за 2021 год – 234 488 тыс. руб.), с учетом изменения ОНА, ОНО чистая прибыль Общества составила (10 991) тыс. руб. (за 2021 год – 189 496) тыс. руб.

Общество планирует получение прибыли от основной деятельности Застройщика по строительству Жилого комплекса «Руставели 14» находящегося по адресу: г. Москва, ул. Руставели, вл. 14. по мере ввода в эксплуатацию объектов строительства:

Объекты строительства	Категория	Сроки строительства
ДОО на 125 мест (Комм.СКБ)		02.10.2023 - 21.04.2025
Корпус 1, стр. 1.1	Жилой дом	17.08.2020 - 08.12.2022
Корпус 1, стр. 1.2 с БКФН	Жилой дом	01.09.2021 - 15.09.2023
Корпус 1, стр. 1.3	Жилой дом	20.12.2020 - 09.01.2023
Корпус 2, стр. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 с БКФН	Жилой дом	01.11.2021 - 04.03.2024
Корпус 2, стр. 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 с БКФН	Жилой дом	31.01.2022 - 23.05.2024
Корпус 3, стр. 3.1, 3.2, 3.3 с БКФН	Жилой дом	01.08.2025 - 23.08.2027
Корпус 3, стр. 3.4, 3.5, 3.6 с БКФН	Жилой дом	03.08.2026 - 23.11.2028
Подземный паркинг к корпусу 1, стр. 1.1-1.3	Гараж	01.09.2021 - 15.09.2023
Подземный паркинг к корпусу 2, стр. 2.1-2.8	Гараж	01.09.2023 - 23.05.2024
Подземный паркинг к корпусу 3, стр. 3.1-3.6	Гараж	05.10.2026 - 23.11.2028
ДОО на 300 мест		01.10.2026 - 22.04.2028
СОШ на 975 мест	Школа	01.07.2027 - 22.03.2029

Планируемого дохода Общества достаточно для осуществления текущей деятельности Общества.

3.11. Условные факты хозяйственной деятельности

У Общества на 31.12.2022 г. имеется взыскания по двум исполнительным листам:

273665/22/77003-ИП от 24.11.2022	Постановление судебного пристава-исполнителя от 21.11.2022 № 77003/22/729504	Исполнительский сбор: 28 000.00
63026/22/98077-ИП от 06.06.2022	Исполнительный лист от 18.02.2022 № ФС 039611446	Иные взыскания имущественного характера в пользу бюджетов РФ: 491 622.00 руб.

В связи с Постановлением Правительства Москвы № 1874-ПП от 31.12.2019 г., Общество является участником Соглашения о реализации инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда на территории г. Москвы от 28.09.2021 г., заключенному с Правительством Москвы.

По данному соглашению инвесторам предоставлена отсрочка по неуплаченной части арендной платы за первый год срока аренды земельного участка после изменения вида разрешенного использования сроком на три года от даты 28.09.2021 г.

Согласно п. 1.2.2 Постановлением Правительства Москвы № 1874-ПП от 31.12.2019 г. при условии выполнения обязательств по созданию одного или нескольких мест приложения труда, вводом их в эксплуатацию в сроки, установленные Соглашением от 28.09.2021 г., а также совокупном объеме инвестиций участников соглашения в размере 4 995 000 тыс. руб. без НДС будет предоставлена льгота за первый год срока аренды земельного участка на сумму неуплаченной части арендной платы за первый год срока аренды земельного участка после изменения вида разрешенного использования.

Данное соглашение распространяется на следующие договора аренды: Договор М-02-056059 от 20.12.20г; Договор М-02-055720 от 15.09.20г; Договор М-02-055299 от 21.04.20г.

3.12. Резервы

По состоянию на 31.12.2022 г. резервы по сомнительным долгам и иные резервы в соответствии с требованиями ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений» (в т.ч. резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов) не создавались, в связи с отсутствием необходимости их формирования

4. Информация о внесении корректировок в сравнительные показатели бухгалтерской отчетности

В связи с изменением подхода Общества к учету, по Соглашению №07-06/ДА от 25.11.20 г. заключенного с АО «ОЗН», принято решение показывать расчеты с учетом будущих платежей по всему сроку действия договора аренды с Департаментом городского имущества города Москвы. Поэтому ретроспективно пересмотрены входящие показатели на конец 2021 года.

Произведены следующие корректировки сравнительных показателей:

- показатели бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2021 г.

Корректировки показателей бухгалтерского баланса

Наименование показателя	по состоянию на 31.12.21		Разница	Причина корректировок
	до корректировок	после корректировок		
Оборотные активы				
Запасы стр.1210	3 858 861	5 235 409	1 376 548	Изменение принципов учета
Дебиторская задолженность стр.1230	1 071 088	1 074 913	3 825	Изменение принципов учета
ИТОГО	4 929 949	6 310 322	1 380 373	
Краткосрочные обязательства				
Кредиторская задолженность стр. 1520	278 037	1 658 410	1 380 373	Изменение принципов учета
ИТОГО	278 037	1 658 410	1 380 373	

5. Прочая информация

5.1 - Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации

Связанными сторонами ООО СЗ «ПЛАМ» (далее – «Общество») на 31.12.2022 года являются:

п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным
-----	--	---

	организации) или Ф.И.О. аффилированного лица	
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 «АК16»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
6.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "ИТЭ"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
7.	Акционерное общество «Останкинский завод напитков»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
8.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Горизонт"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
9.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ТМП №20»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
10.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ПФК»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
11.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "К11"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
12.	Акционерное общество Специализированный застройщик "ПЛАСТПОЛИТЕН"	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.	Общество с ограниченной ответственностью «Люблино Девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
15.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Люблино Паркинг»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
16.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СВ Кредит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
17.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ОТРАДНОЕ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
18.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Энтузиаст»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
19.	Общество с ограниченной ответственностью «ТИТУЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
20.	Общество с ограниченной ответственностью «АЛАБУШЕВО-КАПИТАЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

21.	Общество с ограниченной ответственностью «СТАРПРОФИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
22.	Общество с ограниченной ответственностью «Технологии Будущего»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
23.	Общество с ограниченной ответственностью «Московское производство»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
24.	Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Комплекс»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
25.	Общество с ограниченной ответственностью «Жаклин»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
26.	Общество с ограниченной ответственностью «ОМЗ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
27.	Общество с ограниченной ответственностью «Сигнальный»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
28.	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленая долина»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
29.	Акционерное общество «Контейнеры»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
30.	Общество с ограниченной ответственностью «Аksamит-К»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
31.	Общество с ограниченной ответственностью «Лазурит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
32.	Общество с ограниченной ответственностью «Эверния»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
33.	Общество с ограниченной ответственностью «Тратта-Центр»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
34.	Общество с ограниченной ответственностью «Омерта Трейд»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
35.	Общество с ограниченной ответственностью «Артлемис»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
36.	Акционерное общество «Стройинфо»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
37.	Акционерное общество Специализированный застройщик «Радуга»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
38.	Общество с ограниченной ответственностью «ПАРТОС КОНСТРАКШН»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
39.	Общество с ограниченной ответственностью «Ка шестнадцать»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
40.	Общество с ограниченной ответственностью «Эльбрус»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
41.	Давыденко Павел Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
42.	Лукьянов Максим Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества по состоянию на 31.12.2022г. являются:

Тё Герман Павлович (доля владения- 50 %),

Гордеев Сергей Эдуардович (доля владения- 30 %).

5.2 - Сведения об операциях со связанными сторонами

наименование связанной стороны	вид операций	стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2021		стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2022		объем операций за 2022 год	
		Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО	Управление					770 000,00	770 000,00
ОЗН АО	аренда/субаренда		233 115 486,13	76 427 792,71		892 180 146,63	582 636 867,79
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Уступка		12 700 000,00		12 700 000,00		
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Займ полученный		922 874 034,99		922 228 305,87	415 306 168,48	414 660 439,36
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Займ полученный				289 759 208,23		289 759 208,23
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Займ выданный	4 012 657 534,25		4 517 369 863,01		504 712 328,76	
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Уступка	257 804 610,48		257 804 610,48			

Иные операции со связанными сторонами не осуществлялись.

5.3. Выданные и полученные обеспечения обязательств.

Выданные обязательства

БАНК в пользу которого предоставлено обеспечение	ВИД ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	СУММА	дата возникновения	дата окончания
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 692 855,36	28.08.2020	20.02.2027
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	11 859 313,39	26.11.2021	17.05.2028
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 559 527,91	08.08.2022	07.02.2029
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	15 286 453,44	12.08.2020	09.05.2027
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	11 421 615,66	12.11.2021	26.07.2029
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	10 830 820,00	23.09.2020	01.09.2027
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 948 480,00	09.06.2021	24.08.2027
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	8 380 060,00	02.12.2020	23.08.2027
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	8 131 066,71	21.10.2021	10.07.2028
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	15 227 803,63	29.07.2021	05.07.2029
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	13 749 500,00	01.03.2021	07.08.2027
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 551 480,00	22.07.2022	21.01.2029
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	4 145 700,00	06.04.2021	31.07.2032
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	2 233 174,00	12.11.2021	27.10.2026
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	18 232 092,25	27.06.2022	26.03.2030
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	16 855 985,00	15.04.2022	14.07.2029
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 172 316,00	31.08.2022	28.02.2030
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	6 963 142,00	23.12.2022	22.12.2029
ПАО "Сбербанк России"	зalog имущества	5 515 062,01	04.08.2020	19.04.2024
ПАО "Сбербанк России"	зalog имущества	5 515 062,01	12.10.2020	08.07.2025
ПАО "Сбербанк России"	зalog имущества	2 836 400,00	03.12.2021	02.03.2026
ПАО "Сбербанк России"	зalog имущества	3 237 721,00	03.12.2021	02.03.2026
ПАО "Сбербанк России"	зalog имущества	7 236 863,63	01.12.2020	08.07.2025
ПАО "Сбербанк России"	зalog имущества	3 546 634,35	01.12.2020	08.07.2025

Полученные обязательства

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ	ВИД ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	СУММА	дата возникновения	дата окончания
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	6 132 704,95	18.08.2020	19.04.2027
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	3 095 014,65	30.10.2020	11.07.2028
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	6 132 704,95	14.08.2020	19.04.2027
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	3 095 014,65	30.10.2020	11.07.2028
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	6 132 704,95	14.08.2020	19.04.2027
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	3 095 014,65	26.04.2021	11.07.2028
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	6 132 704,95	23.09.2020	19.04.2027
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	3 095 014,65	26.04.2021	11.07.2028
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	6 132 704,95	14.08.2020	19.04.2027
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	3 095 014,65	26.04.2021	11.07.2028
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	6 132 704,95	14.08.2020	19.04.2027
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	3 095 015,65	26.04.2021	11.07.2028
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	6 132 704,95	14.08.2020	19.04.2027
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	3 095 014,65	26.04.2021	11.07.2028
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	6 132 704,95	20.12.2021	19.04.2027
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	3 095 014,65	20.12.2021	11.07.2028
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
ПАО "Сбербанк России"	зalog имущества	10,00	15.12.2021	02.03.2029
ПАО "Сбербанк России"	зalog имущества	2 950 746,23	03.12.2021	02.03.2026

5.4 - Дополнительная информация

В 2022 году ООО СЗ «ПЛМ» не получало государственной помощи или каких-либо средств на целевое финансирование.

ООО СЗ «ПЛМ» не осуществляла совместную деятельность.

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.

В связи с изменением геополитической обстановки в России и за рубежом после начала спецоперации на Украине возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных хозяйственных договоров как следствие повышения ставок по займам и кредитам, возможно также незначительное снижение объемов продаж, рост себестоимости готовой продукции, работ (услуг), реализуемого товара. Влияние данных событий на

способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Информация о непрерывности деятельности».

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:

- Общество мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- экономические показатели Общества 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.

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.

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «ПЛАМ» в лице,



М.А. Лукьянов
(по доверенности от 23.03.2022)

«22» марта 2023 г.