

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО СЗ «Радуга» за 2023 год

20 марта 2024 г.

1. Сведения об организации.

Акционерное общество Специализированный застройщик «Радуга» (далее Общество) зарегистрировано 20.05.1997г., основной государственный регистрационный номер 1027700092078

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

Общество с 2020 года осуществляет общественно-жилую застройку с объектами социальной инфраструктуры по адресу: г. Москва, СВАО, Отрадное, Сигнальный проезд 16.

Обществу, Комитетом государственного строительного надзора города Москвы выданы:

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

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

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

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

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

Кадастровый номер	Номер договора	Дата договора	Адресный ориентир
77:2:9003:17	М-02-038417	22.10.2012	г. Москва, проезд Сигнальный, вл.16 стр. 1,
77:2:9003:1364	М-02-055239	20.02.2020	г. Москва, проезд Сигнальный, вл.16, стр. 3
77:2:9003:1365	М-02-055302	21.04.2020	г. Москва, проезд Сигнальный, вл.16, стр. 27/2
77:02:9003:4	М-02-009654	18.08.1997	г. Москва, проезд Сигнальный, вл.16, стр. 3, 4, 27
77:02:9003:1366	М-02-055301	21.04.2020	г. Москва, проезд Сигнальный, вл.16, стр. 27/1

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

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

Местонахождение Общества: 109316, Г. Москва, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ НИЖЕГОРОДСКИЙ, УЛ ТАЛАЛИХИНА, Д. 41, СТР. 9, ПОМЕЩ. 7Н/6

Единоличным исполнительным органом АО СЗ «Радуга» с 9 августа 2021 года является управляющая организация ООО «Сигма менеджмент» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 03.09.2021 в лице Директора 1, действующего совместно с Директором 2 - Давыденко Павла Александровича и Директора 2, Действующего совместно с Директором 1 - Лукьянова Максима Александровича.

Совет директоров в Обществе не избирается.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 09.08.2021, заключенного с ООО «Сигма менеджмент»), ИНН 9703009412.

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31.12.2023 г. составляет 2 человека (на 31.12.2022 - 24 человека на 31.12.2021 - 28 человек).

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2023 г. составляет 46 288 тыс. рублей. Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2023 г. составляют 4 173 528 тыс. руб.

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

Общество не имеет лицензий, специальных разрешений.

Общество не имеет товарных знаков.

АО СЗ «Радуга» не имеет обособленных подразделений.

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 Общества утверждена Приказом № 1/УП-РДГ от 29.12.2022 и действует с 01.01.2023

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

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

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности;

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики;

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмтрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

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

В течение 2023 года изменения в Учетную политику не вносились.

Основные положения

Учет Основных средств

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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

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

Учет запасов

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

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

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

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

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

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

Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, апартаменты, встроенное коммерческое СКБ.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места.

Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

По итогам распределения затраты списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи

Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

Учет Доходов и Расходов

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и/или товаров);
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров,
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) — в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от продажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.

При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом/убытком признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпусу в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Доход от реализации ценных бумаг признается на дату регистрации в реестре ценных бумаг, либо на дату, определенную договором. Права по бездокументарным акциям переходят к приобретателю с момента внесения лицом, осуществляющим учет прав на акции, соответствующей записи по счету приобретателя (п. 2 ст. 149.2 ГК РФ).

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и дебиторской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

К коммерческим относятся расходы, связанные с продажей продукции, товаров, работ и услуг. Группировка таких расходов осуществляется на счете 44 «Расходы на продажу» по субсчетам:

44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность»; 44.03 «Инвестиционные издержки по ОН»; 44.04 «Инвестиционные издержки по ИДП»

В Отчете о финансовых результатах коммерческие расходы отражаются в строке 2210 «Коммерческие расходы»

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

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

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

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

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;

другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и т.д.).

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

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

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

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

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

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

3. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности.

3.1. Нематериальные активы и НИОКР

Нематериальные активы и расходы на НИОКР у Общества отсутствуют.

3.2. Основные средства и незавершенные капитальные вложения

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Здания, в том числе:	-	16 454	23 767
первоначальная стоимость	-	177 741	177 741
накопленная амортизация	-	(161 287)	(153 974)
Сооружения, в том числе:	4 307	4 672	6 788
первоначальная стоимость	10 880	12 589	19 005
накопленная амортизация	(6 573)	(7 917)	(12 217)
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:	-	7	51
первоначальная стоимость	1 547	8 589	8 589
накопленная амортизация	(1 547)	(8 582)	(8 538)
Офисное оборудование, в том числе:	-	-	-
первоначальная стоимость	40	40	40
накопленная амортизация	(40)	(40)	(40)
Транспортные средства, в том числе:	-	-	-
первоначальная стоимость	1 474	1 923	1 923
накопленная амортизация	(1 474)	(1 923)	(1 923)
Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:	-	-	-
первоначальная стоимость	28	145	145
накопленная амортизация	(28)	(145)	(145)
Другие виды основных средств, в том числе:	-	-	-
первоначальная стоимость	306	306	306
накопленная амортизация	(306)	(306)	(306)
ИТОГО	4 307	21 134	30 607

3.3. Доходные вложения в материальные ценности

Доходные вложения в материальные ценности у Общества отсутствуют.

3.4. Долгосрчные финансовые вложения

Проверка на обесценение финансовых вложений в 2023 году производилась, признаков обесценения не обнаружено.

Тыс. руб.

Строка баланса	Заемщик	Основание	Ставка	Срок	Сумма задолжен- ности на 31.12.2023	Сумма задолжен- ности на 31.12.2022	Сумма задолжен- ности на 31.12.2021
1170	СИГНАЛЬНЫЙ ООО	Договор займа №221019/РД_СИ от 22.10.2019	7,3%	31.07.2030	13 100	-	-
		Договор займа №270720/РДГ_СИ от 18.08.2020	Ключевая ставка + 3%	31.12.2024	-	6 177 542	6 177 542
		Договор №081222/РД-СИГ от 08.12.2022	Ключевая ставка + 1,6 %	31.12.2024	-	1 450 518	-
	ОТРАДНОЕ ЗАО	Договор займа №050721/РД-ОТР от 05.07.2021	КС +2,8%	24.01.2026	45 732	-	-
	СВ КРЕДИТ ООО СЗ	Договор займа №050721/РД-СВ от 05.07.2021	КС +2,8%	24.01.2026	75 817	-	-
	ООО «Россошанский ТД»	Договор №3/19 от 12.09.2019	7%	28.02.2025	23 500	23 500	23 500
	ИТОГО				158 149	7 628 060	6 177 542

3.5. Отложенные налоговые активы

Суммы отложенных налоговых активов включаются в строку 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса. Информация об отложенных налоговых активах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Оценочные обязательства и резервы	76 205	-	-
Плановые расходы ИДП	152 981	-	-
Убытки прошлых лет	-	35 515	30 495
Основные средства	57	57	3 112
Прочие расходы	46 062	29 001	15 309
ИТОГО	275 305	64 573	48 916

3.6. Прочие внеоборотные активы

Суммы прочих внеоборотных активов включаются в строку 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса. Информация о прочих внеоборотных активах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды активов	На 31.12.2022	Поступление	Выбытие	На 31.12.2023
Расчеты по приобретению внеоборотных активов	24	-	24	-
ИТОГО строка 1190 «Прочие внеоборотные активы»	24	-	24	-

3.7. Запасы

Суммы материалов, затрат в незавершенном производстве, готовой продукции и товаров включаются в строку 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса. Информация о структуре и движении запасов приведена в табличной форме ниже.

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не формировался в связи с отсутствием необходимости в его формировании.

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	59	72
Готовая продукция и товары для перепродажи	157 877	-	-
Незавершенное производство, в том числе:	5 277 548	6 925 404	3 752 496
Затраты на проектирование и строительство	4 813 584	6 086 367	3 356 017
НДС по затратам на проектирование и строительство	463 965	839 037	396 479
Прочие запасы и затраты	2 587	942 942	320 088
ИТОГО	5 438 012	7 868 405	4 072 657

3.8. Дебиторская задолженность

Суммы дебиторской задолженности включаются в строку 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Информация о структуре дебиторской задолженности приведена в табличной форме.

Тыс. руб.

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	2 221 195	1 992 760	1 253 904
Резерв по сомнительным долгам (поставщики)	(6)	(6)	(1 557)
Покупатели и заказчики, краткосрочная	21 967	2 705	1 490
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	(263)	(263)	(1 122)
Налоги и сборы	8 050	1 930	1 571
Расчеты с персоналом по оплате труда	50	50	50
Прочие дебиторы, краткосрочная	1 844 391	954 404	437 078
Резерв по сомнительным долгам (прочие)	(12)	(12)	(12)
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	407	-	-
ИТОГО	4 096 060	2 951 849	1 694 093

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с поставщиками и подрядчиками/покупателями и заказчиками/разными дебиторами и кредиторами за отчетный период представлены в таблице:			
Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Остаток на начало периода	280	274	1 857
Признание	-	6	263
Списание	-	-	1 845
Остаток на конец периода	280	280	274
В отчетном периоде списание дебиторской задолженности за счет ранее созданного резерва не производилось.			

3.9. Краткосрочные финансовые вложения

Проверка на обесценение финансовых вложений в 2023 году производилась, признаков обесценения не обнаружено.

Строка баланса	Заемщик	Основание	Став-ка	Срок	Сумма задолженности на 31.12.2023	Сумма задолженности на 31.12.2022	Сумма задолженности на 31.12.2021
1240	ООО «Россошанский ТД»	Договор №3/19 от 12.09.2019	7%	28.02.2025	-	23 500	23 500
	ООО «СИГНАЛЬНЫЙ»	Договор №081222/РД-СИГ от 08.12.2022	Ключевая ставка + 1,6 %	31.12.2024	2 579 397	-	-
		Договор займа №221019/РД_СИ от 22.10.2019	7,3%	31.07.2030	-	13 100	13 100
		Договор займа №270720/РДГ_СИ от 18.08.2020	Ключевая ставка + 3%	31.12.2024	6 177 542	-	-
	ОТРАДНОЕ ЗАО	Договор займа №050721/РД-ОТР от 05.07.2021	КС +2,8%	24.01.2026	-	45 732	45 732
	СВ КРЕДИТ ООО СЗ	Договор займа №050721/РД-СВ от 05.07.2021	КС +2,8%	24.01.2026	-	75 817	75 817
	СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Договор №150223/РД-СХ от 15.02.2023 Договор займа СЗ РАДУГА АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО	5 %	31.12.2024	3 073 892	-	-
	ИТОГО				11 830 832	158 149	158 149

3.10. Денежные средства и денежные эквиваленты

Суммы денежных средств и денежных эквивалентов включаются в строку 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса. Информация о денежных средствах и денежных эквивалентах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Аккредитивы	-	51 977	1 500 000
Депозитные счета	1 070 000	-	-
Касса организации	-	2	23
Операционная касса	-	-	11
Расчетные счета	9 973	2 457	5 920
ИТОГО	1 079 973	54 436	1 505 954

3.11. Прочие оборотные активы

По строке 1260 Бухгалтерского баланса отражены прочие оборотные активы Общества.

Информация о прочих оборотных активах Общества приведена в следующей таблице:

Виды активов	На 31.12.2022	Поступление	Выбытие	тыс. руб.
				На 31.12.2023
Неисключительные права на программное обеспечение	129	20	(129)	20
Прочие	-	3	-	3
ИТОГО строка 1260 «Прочие оборотные активы»	129	23	(129)	23

3.12. Уставный капитал

По строке 1310 Бухгалтерского баланса отражен уставный капитал Общества.

Уставный капитал Общества составляет 46 288 086,00 (Сорок шесть миллионов двести восемьдесят восемь тысяч восемьдесят шесть) рублей. Обществом размещены обыкновенные именные бездокументарные акции в количестве 496 878 шт. - номер государственной регистрации 1-02-00885-А, привилегированные акции 96 559 шт. - номер государственной регистрации 2-02-00885-А в соответствии с таблицей ниже.

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

Всего зарегистрировано в реестре 1 акционер - юридическое лицо.

Акции выпущенные, но неоплаченные или оплаченные частично отсутствуют.

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

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

Базовая прибыль/убыток на одну акцию составляет:

за 2021 год – (30) руб.

за 2022 год – 185 руб.

за 2023 год – 6 600 руб.

Дополнительные выпуски акций в отчетном периоде не производились.

Сделки с обыкновенными акциями, конвертируемыми ценными бумагами, договорами купли-продажи обыкновенных акций у эмитента по цене ниже их рыночной стоимости, совершенными после отчетной даты, но до даты подписания бухгалтерской отчетности не производились.

3.13. Переоценка внеоборотных активов

По строке 1340 Бухгалтерского баланса отражена переоценка внеоборотных активов.

Информация о переоценке внеоборотных активов Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды капитала	На 31.12.2022	Поступление	Выбытие	На 31.12.2023
Недвижимое имущество	76 527	-	73 017	3 510
ИТОГО строка 1340 «Переоценка внеоборотных активов»	76 527	-	73 017	3 510

3.14. Добавочный капитал

Добавочный капитал у Общества отсутствует.

3.15. Долгосрочные заемные средства

По строке 1410 Бухгалтерского баланса отражены долгосрочные заемные средства.

Информация об условиях полученных долгосрочных кредитов и займов Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды долгосрочных заемных средств	Остаток на 31.12.2022	Уменьшено	Увеличено	Перевод в краткосрочную	Остаток на 31.12.2023
Кредит, Договор невозобновляемой кредитной линии №9569/1 от 25.05.2021 с СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, % ставка плавающая, срок погашения 24.08.2024, основной долг	7 135 371	-	4 130 752	11 266 123	-
Кредит, Договор невозобновляемой кредитной линии №9569/1 от 25.05.2021 с СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, % ставка плавающая, срок погашения 24.08.2024, проценты	593 022	-	533 804	1 126 826	-
Заем, Договор №190122/СХ-РД от 19.01.2022 ДОГОВОР ЗАЙМА СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ РАДУГА АО, ставка 7,1 %, срок погашения 25.02.2025, основной долг	24 800	-	18 000		42 800
Заем, Договор №190122/СХ-РД от 19.01.2022 ДОГОВОР ЗАЙМА СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ РАДУГА АО, ставка 7,1 %, срок погашения 25.02.2025, проценты	452	-	2 868		3 320
Заем, Договор №290720/СИГ_РДГ от 29.07.2020 Договор займа СИГНАЛЬНЫЙ ООО с СЗ РАДУГА АО, ставка ключевая + 3 %, срок погашения 31.12.2024, основной долг	522 050	-	-	522 050	0
Заем, Договор №290720/СИГ_РДГ от 29.07.2020 Договор займа СИГНАЛЬНЫЙ ООО с СЗ РАДУГА АО, ставка ключевая + 3 %, срок погашения 31.12.2024, проценты	58 536	-	26 103	84 639	0
ИТОГО строка 1410 «Заемные средства»	8 334 232	-	4 711 527	12 999 638	46 120

3.16. Отложенные налоговые обязательства

Суммы отложенных налоговых обязательств включаются в строку 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса. Информация об отложенных налоговых обязательствах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Оценочные обязательства и резервы	215	215	122
Основные средства	250	1 882	2 580
Прочие расходы	66 548	98 975	51 068
ИТОГО	67 013	101 072	53 770

3.17. Долгосрочные прочие обязательства

Долгосрочные прочие обязательства у Общества отсутствуют.

3.18. Краткосрочные заемные средства

Информация об условиях полученных кредитов и займов Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды краткосрочных заемных средств	Остаток на 31.12.2022	Уменьшено	Увеличено	Перевод	Остаток на 31.12.2023
Кредит, Договор №8333 от 02.09.2020 Договор НКЛ СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК с СЗ РАДУГА АО, % ставка плавающая, срок погашения 01.09.2024, основной долг	9 229 793	9 346 360	116 567	-	-
Кредит, Договор №8333 от 02.09.2020 Договор НКЛ СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК с СЗ РАДУГА АО, % ставка плавающая, срок погашения 01.09.2024, проценты	171 548	171 626	79	-	-
Заем, Договор №290720/СИГ_РДГ от 29.07.2020 Договор займа СИГНАЛЬНЫЙ ООО с СЗ РАДУГА АО, ставка ключевая + 3 %, срок погашения 31.12.2024, основной долг	-	-	-	522 050	522 050
Заем, Договор №290720/СИГ_РДГ от 29.07.2020 Договор займа СИГНАЛЬНЫЙ ООО с СЗ РАДУГА АО, ставка ключевая + 3 %, срок погашения 31.12.2024, проценты	-	-	-	84 639	84 639
Кредит, Договор невозобновляемой кредитной линии №9569/1 от 25.05.2021 с СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, % ставка плавающая, срок погашения 24.08.2024, основной долг	-	-	-	11 266 123	11 266 123
Кредит, Договор невозобновляемой кредитной линии №9569/1 от 25.05.2021 с СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, % ставка плавающая, срок погашения 24.08.2024, проценты	-	-	-	1 126 826	1 126 826
ИТОГО	9 401 341	9 517 987	116 646	12 999 638	12 999 638

3.19. Кредиторская задолженность

По строке 1520 Бухгалтерского баланса отражена краткосрочная кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	774 422	78 180	165 197
Расчеты с покупателями и заказчиками	54 678	3 013	3 773
Налоги и сборы	1 218 766	7 317	7 652
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	73	73	73
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	934 603	564 802	346 524
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	32 634	-	-
ИТОГО	3 015 176	653 385	523 219

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.20. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Оценочные обязательства по вознаграждениям	-	-	1 245
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1 505 650	-	-
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДДУ	764 907	-	-
Резервы по судебным разбирательствам	381 023	-	-
ИТОГО	2 651 580	-	1 245

3.21. Выручка

В 2023 году Общество получало выручку от осуществления следующих основных видов деятельности:

- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.
- сдача в аренду земельных участков и нежилых/офисных зданий;

Информация о выручке Общества приведена в следующей таблице:
тыс. руб.

Выручка	2023 год	Доля в общем объеме %	2022 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	7 758 650	91,94		
Доходы от реализации нежилых помещений	355 997	4,22		
Доходы от реализации кладовых помещений	81 613	0,97		
Доходы от реализации гаражей	235 557	2,79		
Аренда	6 898	0,08	80 641	100
ИТОГО	8 438 714	100	80 641	100

Рост выручки связан с вводом в эксплуатацию объекта строительства г. Москва, Сигнальный проезд, вл. 16, этап 1 и получения доходов от реализации помещений в нем.

3.22. Себестоимость

Информация о себестоимости Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Себестоимость продаж	2023 год	2022 год
Себестоимость жилых помещений	(79 485)	-
Себестоимость нежилых помещений	(101 048)	-
Себестоимость кладовых помещений	(40 391)	-
Себестоимость гаражей	(283 293)	-
Себестоимость аренды	(8 796)	(42 158)
ИТОГО	(513 013)	(42 158)

3.23. Коммерческие расходы

Коммерческие расходы за 2023 год составили 2 935 286 тыс. руб. (за 2022 год - 135 073 тыс. руб.), рост коммерческих расходов связан с активной кампанией по продаже по ДДУ построенных площадей жилой и нежилой недвижимости.

Информация о коммерческих расходах Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды коммерческих расходов	2023	Структура, %	2022	Структура, %
Расходы на гарантийный ремонт	1 505 650	51,29	-	-
Маркетинговые расходы	814 528	27,75	-	-
Оформление права собственности	11 946	0,41	-	-
Госпошлина	1 787	0,06		
Прочие	841	0,03		
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	600 534	20,46	135 073	100
ИТОГО строка 2210 «Коммерческие расходы»	2 935 285	100	135 073	100

3.24. Управленческие расходы

Управленческие расходы за 2023 год составили 22 097 тыс. руб. (за 2022 год – 48 771 тыс. руб.), управленческие расходы снизились на 45 %. Снижение произошло из-за закрытия деятельности по сдаче в аренду нежилых помещений, сноса зданий и сокращение расходов на обслуживание.

Информация об управленческих расходах Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды управленческих расходов	2023	Структура, %	2022	Структура, %
Налог на имущество	1 264	5,72	14 244	29
Заработная плата	5 339	24,16	12 756	26
Аренда зданий и сооружений	13 440	60,82	12 109	25
Страховые взносы	827	3,74	4 718	10
Общесистемное и инфраструктурное ПО	56	0,26	3 168	6
Прочие	1 170	5,29	1 776	4
ИТОГО строка 2220 «Управленческие расходы»	22 097	100,00	48 771	100

3.25. Прочие доходы

Прочие доходы за 2023 год составили 27 079 тыс. руб. (за 2022 год – 323 тыс. руб.), прочие доходы увеличились за счет операций по уступке прав требования и компенсации расходов и имеют сопоставимые показатели расходов в строке 2350 «Прочие расходы»

Информация о прочих доходах Общества приведена в следующей таблице:
тыс. руб.

Виды прочих доходов	2023	Структура, %	2022	Структура, %
Прочие доходы	292	1	323	100
Прочая реализация, уступка прав требования	9 747	36	-	-
Компенсация расходов на электроэнергию	16 607	61	-	-
Реализация транспортного средства	433	2	-	-
ИТОГО строка 2340 «Прочие доходы»	27 079	100	323	100

3.26. Прочие расходы

Прочие расходы за 2023 год составили 556 095 тыс. руб. (за 2022 год – 45 622 тыс. руб.).

Информация о прочих расходах Общества приведена в следующей таблице:
тыс. руб.

Виды прочих расходов	2023	Структура, %	2022	Структура, %
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	381 023	68,52	-	-
Расходы на услуги банков	109 243	19,64	-	-
Расходы на электроэнергию, подлежащие компенсации	12 658	2,28	-	-
Прочая реализация, уступка прав требования	9 747	1,75	-	-
Ликвидация имущества	15 450	2,78	-	-
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	-	-	37 209	82
Прочие расходы	2 635	0,47	8 413	18
Штрафы, пени, неустойки уплаченные	25 339	4,56	-	-
ИТОГО строка 2350 «Прочие расходы»	556 095	100	45 622	100

4. Изменения в перевыпущенной отчетности

Настоящие пояснения сформированы к первоначальной бухгалтерской отчетности от 20 марта 2024 года. Корректировка бухгалтерской отчетности за 2023 год не производилась.

5. Информация о внесении корректировок в сравнительные показатели бухгалтерской отчетности

Данные бухгалтерской отчетности Общества за 2023 г. сопоставимы с данными бухгалтерской отчетности за предыдущий 2022 год.

6. Информация о связанных сторонах

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

Операции со связанными сторонами в 2022-2023 году:
тыс. руб.

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
Счет, Наименование счета						
ОТРАДНОЕ АО СЗ	47 906	98 789	702 958	1 001 454	59 871	409 250
Договор №04-06/ДА от 29.04.2021 компенсация расходов арендатора ЗУ застройщиком СЗ РАДУГА АО с СЗ ОТРАДНОЕ АО	0	0	667 412	979 936	0	312 524
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	0	0	667 412	979 936	0	312 524
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	0	0	667 412	979 936	0	312 524
Обороты за 2022	0	0	20 422	20 818	0	396
Обороты за 2023	0	396	646 990	959 118	0	312 524
Договор №04-06/ДА от 29.04.2021 компенсация расходов арендатора ЗУ застройщиком СЗ РАДУГА АО с СЗ ОТРАДНОЕ АО	0	95 707	150	300	0	95 857
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	0	95 707	150	300	0	95 857
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	0	95 707	150	300	0	95 857
Обороты за 2022	0	95 707	150	180	0	95 737
Обороты за 2023	0	95 737	0	120	0	95 857
Договор №5/07-21 ДА от 26.07.2021 субаренда земельного участка Сигнальный вл 16 стр 6, 7, 8, 9, 10, 16, 25, 36 СЗ РАДУГА АО с СЗ ОТРАДНОЕ АО	0	2 863	23 181	20 318	0	0
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	0	2 863	23 181	20 318	0	0
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	0	2 863	18 588	15 725	0	0
Обороты за 2022	0	2 863	7 862	7 862	0	2 863
Обороты за 2023	0	2 863	10 725	7 862	0	0
60.02, Расчеты по авансам выданным	0	0	4 594	4 594	0	0
Обороты за 2022	0	0	3 931	1 966	1 966	0
Обороты за 2023	1 966	0	662	2 628	0	0
Договор №050721/РД-ОТР от 05.07.2021 Договор займа СЗ РАДУГА АО с ОТРАДНОЕ ЗАО	47 906	0	11 965	0	59 871	0
58, Финансовые вложения	45 732	0	0	0	45 732	0
58.03, Предоставленные займы	45 732	0	0	0	45 732	0
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 174	0	11 965	0	14 139	0
76.03, Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	2 174	0	11 965	0	14 139	0
Обороты за 2022	2 174	0	6 136	0	8 310	0
Обороты за 2023	8 310	0	5 829	0	14 139	0

Договор №6/07-21 ДА от 26.07.2021 аренда зданий Сигнальный 16 стр 6,7,8,10 СЗ РАДУГА АО с СЗ-ОТРАДНОЕ АО	0	219	250	900	0	869
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	0	219	250	900	0	869
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	0	219	200	850	0	869
Обороты за 2022	0	219	200	600	0	619
Обороты за 2023	0	619	0	250	0	869
60.02, Расчеты по авансам выданным	0	0	50	50	0	0
Обороты за 2022	0	0	50	50	0	0
СВ КРЕДИТ ООО СЗ	83 252	231 087	589 434	839 252	99 257	496 909
Договор №2 от 06.12.2010 Договор 2-вода СЗ РАДУГА АО с СЗ СВ КРЕДИТ ООО	0	130	785	1 416	0	761
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	0	130	785	1 416	0	761
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	0	130	785	1 416	0	761
Обороты за 2022	0	130	735	1 416	0	811
Обороты за 2023	0	811	50	0	0	761
Договор №05-06/ДА от 29.04.2021 компенсация расходов арендатора ЗУ застройщиком СЗ РАДУГА АО с СЗ СВ КРЕДИТ ООО	3 831	0	22 262	26 093	0	0
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3 831	0	22 262	26 093	0	0
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3 831	0	22 262	26 093	0	0
Обороты за 2022	3 831	0	9 881	3 831	9 881	0
Обороты за 2023	9 881	0	12 381	22 262	0	0
Договор №05-06/ДА от 29.04.2021 компенсация расходов арендатора ЗУ застройщиком СЗ РАДУГА АО с СЗ СВ КРЕДИТ ООО	0	229 427	531 505	796 747	0	494 669
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	0	229 427	531 505	796 747	0	494 669
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	0	229 427	531 505	796 747	0	494 669
Обороты за 2022	0	229 427	43 526	34 282	0	220 183
Обороты за 2023	0	220 183	487 979	762 465	0	494 669
Договор №3/07-21 ДА от 26.07.2021 субаренда земельного участка Сигнальный вл 16 стр 2 СЗ РАДУГА АО с СЗ СВ КРЕДИТ ООО	0	1 480	14 796	14 796	0	1 480
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	0	1 480	14 796	14 796	0	1 480
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	0	1 480	11 837	11 837	0	1 480
Обороты за 2022	0	1 480	5 918	5 918	0	1 480
Обороты за 2023	0	1 480	5 918	5 918	0	1 480
60.02, Расчеты по авансам выданным	0	0	2 959	2 959	0	0

Обороты за 2022	0	0	2 959	2 959	0	0
Договор №050721/РД-СВ от 05.07.2021 Договор займа СЗ РАДУГА АО с СВ Кредит ООО	79 421	0	19 836	0	99 257	0
58, Финансовые вложения	75 817	0	0	0	75 817	0
58.03, Предоставленные займы	75 817	0	0	0	75 817	0
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3 604	0	19 836	0	23 440	0
76.03, Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	3 604	0	19 836	0	23 440	0
Обороты за 2022	3 604	0	10 173	0	13 777	0
Обороты за 2023	13 777	0	9 663	0	23 440	0
Договор №4/07-21 ДА от 26.07.2021 аренда зданий Сигнальный 16 стр 2 СЗ РАДУГА АО с СЗ СВ КРЕДИТ ООО	0	50	250	200	0	0
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	0	50	250	200	0	0
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	0	50	200	150	0	0
Обороты за 2022	0	50	200	150	0	0
60.02, Расчеты по авансам выданным	0	0	50	50	0	0
Обороты за 2022	0	0	50	0	50	0
Обороты за 2023	50	0	0	50	0	0
СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО	0	165	1 250	1 180	0	95
Договор №Управление текущей деятельностью общества СЗ РАДУГ от 09.08.2021 Управление текущей деятельностью общества СЗ РАДУГА СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО с СЗ РАДУГА АО	0	165	1 250	1 180	0	95
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	0	165	1 250	1 180	0	95
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	0	165	970	900	0	95
Обороты за 2022	0	165	585	420	0	0
Обороты за 2023	0	0	385	480	0	95
60.02, Расчеты по авансам выданным	0	0	280	280	0	0
Обороты за 2022	0	0	245	210	35	0
Обороты за 2023	35	0	35	70	0	0
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	0	0	3 186 622	55 867	3 186 622	55 867
Договор №150223/РД-СХ от 15.02.2023 Договор займа СЗ РАДУГА АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО	0	0	3 186 622	0	3 186 622	0
58, Финансовые вложения	0	0	3 073 892	0	3 073 892	0
58.03, Предоставленные займы	0	0	3 073 892	0	3 073 892	0
Обороты за 2023	0	0	3 073 892	0	3 073 892	0
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	0	0	112 729	0	112 729	0

76.03, Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	0	0	112 729	0	112 729	0
Обороты за 2023	0	0	112 729	0	112 729	0
Договор №190122/СХ-РД от 19.01.2022 ДОГОВОР ЗАЙМА СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ РАДУГА АО	0	0	0	46 120	0	46 120
67, Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	0	0	0	46 120	0	46 120
67.03. Долгосрочные займы	0	0	0	42 800	0	42 800
Обороты за 2022	0	0	0	24 800	0	24 800
Обороты за 2023	0	24 800	0	18 000	0	42 800
67.04, Проценты по долгосрочным займам	0	0	0	3 320	0	3 320
Обороты за 2022	0	0	0	452	0	452
Обороты за 2023	0	452	0	2 868	0	3 320
Договор №Б/Н от 22.12.2021 Соглашение о переходе денежного обязательства СЗ РАДУГА АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	0	0	0	9 747	0	9 747
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	0	0	0	9 747	0	9 747
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	0	0	0	9 747	0	9 747
Обороты за 2023	0	0	0	9 747	0	9 747
СИГНАЛЬНЫЙ ООО	6 614 744	554 484	3 830 162	52 205	10 444 906	606 689
Договор №081222/РД-СИГ от 08.12.2022 Договор займа СЗ РАДУГА АО с СИГНАЛЬНЫЙ ООО	0	0	2 839 843	0	2 839 843	0
58, Финансовые вложения	0	0	2 579 397	0	2 579 397	0
58.03, Предоставленные займы	0	0	2 579 397	0	2 579 397	0
Обороты за 2022	0	0	1 450 518	0	1 450 518	0
Обороты за 2023	1 450 518	0	1 128 879	0	2 579 397	0
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	0	0	260 445	0	260 445	0
76.03, Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	0	0	260 445	0	260 445	0
Обороты за 2022	0	0	4 340	0	4 340	0
Обороты за 2023	4 340	0	256 106	0	260 445	0
Договор №221019/РД_СИ от 22.10.2019 Договору займа СИГНАЛЬНЫЙ ООО с ТЛЦ РАДУГА АО	15 917	0	1 913	0	17 829	0
58, Финансовые вложения	13 100	0	0	0	13 100	0
58.03, Предоставленные займы	13 100	0	0	0	13 100	0
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 817	0	1 913	0	4 729	0

76.03, Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	2 817	0	1 913	0	4 729	0
Обороты за 2022	2 817	0	956	0	3 773	0
Обороты за 2023	3 773	0	956	0	4 729	0
Договор №270720/РДГ_СИ от 18.08.2020 займ СИГНАЛЬНЫЙ ООО с СЗ РАДУГА АО	6 598 827	0	988 407	0	7 587 234	0
58, Финансовые вложения	6 177 542	0	0	0	6 177 542	0
58.03, Предоставленные займы	6 177 542	0	0	0	6 177 542	0
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	421 283	0	988 407	0	1 409 692	0
76.03, Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	421 283	0	988 407	0	1 409 692	0
Обороты за 2022	421 283	0	494 203	0	915 489	0
Обороты за 2023	915 489	0	494 203	0	1 409 692	0
Договор №290720/СИГ_РДГ от 29.07.2020 Договор займа СИГНАЛЬНЫЙ ООО с СЗ РАДУГА АО	0	554 484	0	52 205	0	606 689
67, Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	0	554 484	0	52 205	0	606 689
67.03, Долгосрочные займы	0	522 050	0	0	0	522 050
67.04, Проценты по долгосрочным займам	0	32 434	0	52 205	0	84 639
Обороты за 2022	0	32 434	0	26 103	0	58 536
Обороты за 2023	0	58 536	0	26 103	0	84 639
Итого	6 745 902	884 525	8 310 425	1 949 958	13 790 656	1 568 811

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

Выданные гарантии/ обеспечения

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

АО СЗ "Глори"	ПАО «Сбербанк России»	поручительство	1 746 330,07	23.12.2021	22.05.2031
ООО СЗ "Плам"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	6 960 855,00	01.10.2020	19.04.2027
ООО СЗ "Плам"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	3 425 111,00	26.04.2021	11.07.2028
ООО СЗ "Плам"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	15 286 453,44	01.10.2020	09.05.2027
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	11 421 615,66	12.11.2021	26.07.2029
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 661 099,40	23.12.2021	22.02.2031
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 073 955,19	20.09.2023	19.08.2031
ООО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	8 380 060,00	02.12.2020	23.08.2027
ООО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	8 131 066,71	21.10.2021	10.07.2028
ООО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 573 053,38	23.12.2021	22.02.2031
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	15 227 803,63	29.07.2021	05.07.2029
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	16 634 056,95	11.01.2023	10.01.2031
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	612 664,94	23.12.2021	22.02.2031
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 365 977,61	20.09.2023	19.05.2031
АО СЗ "Стройдеталь"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 292 081,13	01.03.2021	07.08.2027
АО СЗ "Стройдеталь"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	15 013 810,00	22.07.2022	21.01.2029
АО СЗ "Стройдеталь"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	2 332 772,88	23.12.2021	

АО "Контейнеры"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	2 233 174,00	12.11.2021	27.10.2026
ООО "Сигнальный"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	3 395 181,55	06.04.2021	31.07.2032
АО СЗ «Пластполитен»	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	2 391 349,25	09.02.2022	08.02.2032
АО СЗ «Пластполитен»	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 252 600,00	15.04.2022	14.07.2029
АО СЗ «Пластполитен»	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	3 001 109,66	19.05.2023	19.05.2032
ООО СЗ "Тратта-Центр"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	13 443 615,00	24.07.2023	23.04.2031
АО СЗ "ТМП №20"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	549 721 724,22	09.02.2022	08.09.2031
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	3 538 148,06	09.02.2022	08.02.2032
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 197 370,46	27.06.2022	26.03.2030
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	9 948 787,41	20.06.2023	19.06.2031
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	302 241,55	19.05.2023	19.05.2032
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 683 447,11	20.09.2023	20.09.2030
ООО "Энтузиаст"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 172 316,00	31.08.2022	28.02.2030
ООО "СЗ К11"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 352 631,17	26.09.2022	25.09.2032
ООО "СЗ К11"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	6 963 142,00	23.12.2022	22.12.2029
ООО "СЗ К11"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 292 876,38	20.09.2023	20.09.2030
АО "ОЗН"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	13 443 615,00	20.08.2023	20.08.2031
АО СЗ "РАДУГА"	ПАО "Сбербанк России"	залог имущества	2 617 713,64	18.10.2022	01.09.2027
ИТОГО **			867 077 964,24		

Полученные гарантии /обеспечения

Организация / Гарант, которые предоставили обеспечение	Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	10 830 820,00	01.10.2020	01.09.2027
АО СЗ "СТРОЙДЕТАЛЬ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	10 830 820,00	01.10.2020	01.09.2027
АО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	10 830 820,00	01.10.2020	01.09.2027
ООО СЗ "Пламя"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	10 830 820,00	23.09.2020	01.09.2027
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	10 830 820,00	01.10.2020	01.09.2027
ООО "Сигнальный"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	10 830 820,00	02.09.2020	01.09.2027
ЗАО «ОТРАДНОЕ»	ПАО "Сбербанк России"	залог имущества	1 082 276,48	25.05.2021	01.09.2027
ООО "СВ Кредит"	ПАО "Сбербанк России"	залог имущества	1 809 673,20	25.05.2021	01.09.2027
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 948 480,00	15.06.2021	24.08.2027
ООО "Сигнальный"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 948 480,00	09.06.2021	24.08.2027
ООО СЗ "Пламя"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 948 480,00	09.06.2021	24.08.2027
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 948 480,00	15.06.2021	24.08.2027
АО СЗ "СТРОЙДЕТАЛЬ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 948 480,00	09.06.2021	24.08.2027
АО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 948 480,00	09.06.2021	24.08.2027
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	779 776,78	22.12.2021	21.10.2028
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО "Сбербанк России"	залог	7 517,95	10.02.2021	01.09.2027
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО "Сбербанк России"	залог	7 517,95	11.02.2021	02.09.2027
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО "Сбербанк России"	залог	31 252,18	18.09.2020	10.09.2027
ИТОГО **			176 393 814,55		

Иные операции со связанными сторонами не осуществлялись.

7. Информация о бенефициарных владельцах

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, являются:

8. Условные факты хозяйственной деятельности

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 договоры аренды АО СЗ «Радуга»:

Кадастровый номер участка	Номер договора	Дата договора	Дата ДС о ВРИ	Срок ДС	Сумма тыс. руб.
77:2:9003:1364	М-02-055239	20.02.2020	19.05.2020	30.04.2026	348 464
77:2:9003:1365	М-02-055302	21.04.2020	19.04.2021	30.12.2026	190 769
					539 233

Обеспечением по соглашению является полученная банковская гарантия ПАО Сбербанк в пользу Департамента государственного имущества города Москвы с лимитом 779 777 тыс.руб.

Разногласий с налоговыми органами в 2023 году Общество не имело.

Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности, а именно при передаче построенного объекта дольщикам.

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении гражданских судебных дел на общую сумму 762 047 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика, на 50 % из которых сформирован резерв.

Обществом на конец года проведена инвентаризация денежных средств на расчетных счетах Общества, товарно-материальных ценностей, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами (Приказ о проведении инвентаризации №1- И от 25.12.2023 года).

9. Государственная помощь

Государственная помощь Обществу не предоставлялась.

10. Информация об участии в совместной деятельности

Общество в 2023 году не принимало участия в совместной деятельности.

11. Информация о прекращаемой деятельности

Общество в 2023 году прекратило деятельность по сдаче в аренду объектов нежилой недвижимости в связи с началом строительства жилого комплекса 2 этапа и сносом ранее сдаваемых в аренду нежилых помещений.

12. События после отчетной даты

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».

13. О непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность АО «Специализированный застройщик «Радуга» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

Общество имеет значительную положительную динамику по чистым активам, в связи с чем, Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Сигнальный 16» по адресу: г. Москва, ул. Сигнальный проезд, вл. 16, Продолжительность застройки комплекса до 2027г. Первый объект введен в эксплуатацию в 2023 год и получен положительный финансовый результат, все вложенные ранее в него инвестиции погашены, в том числе и кредитные.

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. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2024-25 гг., однако считаем, что в силу территориального расположения объекта катастрофического спада не будет;

- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

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 предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья. Пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния на Общество.

Обществом проведена оценка способности непрерывно продолжать свою деятельность в 2024 году. Какие-либо признаки, свидетельствующие о невозможности применимости допущения принципа непрерывности деятельности, Общества отсутствуют.

Руководству не известно о событиях или условиях, как в пределах, так и за пределами периода, охваченного выполненной руководством оценкой, которые в отдельности или в совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать Обществом непрерывно.

Общество не имеет кредитов и займов, обязательства по которым выражены в иностранной валюте, производство Общества не зависит от иностранных поставок сырья, материалов, запчастей к основным средствам и т. д.

Общество способно продолжать свою деятельность непрерывно в течение не менее 12-ти месяцев после отчетной даты.

У руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

Общество не планирует изменения основного вида деятельности. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия существенной части деятельности, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Планы по разработке новых видов продукции, продаже, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

АО СЗ «Радуга»

Давыденко Павел Александрович
по доверенности от 07.03.2024

