

АО СЗ "ТПП № 20"

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2023 год

город Москва

15

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Краткая информация об Обществе

Полное фирменное наименование Общества:	Акционерное общество специализированный застройщик "ТПП № 20"
Сокращенное фирменное наименование Общества:	АО СЗ "ТПП № 20"
Юридический адрес	109388, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПЕЧАТНИКИ, ПОЛБИНА УЛ., Д. 3, СТР. 1, ЭТАЖ/ПОМ. 2/II, КОМ. 3
Место нахождения	109388, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПЕЧАТНИКИ, ПОЛБИНА УЛ., Д. 3, СТР. 1, ЭТАЖ/ПОМ. 2/II, КОМ. 3
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7715030599

Общество зарегистрировано Государственным учреждением Московская регистрационная палата 24.06.1998 № 57471 о чем в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись за основным государственным регистрационным номером 1027739037457 (свидетельство Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, серии 77 № 007436862 от 01.08.2002).

1.2. Сведения об изменениях и дополнениях, внесенных в Устав Общества и зарегистрированных в установленном порядке

На Годовом Общем собрании Акционеров 23.03.2021 было принято решение о переименовании Общества и утверждении новой редакции Устава.

Полное наименование Общества: Акционерное общество специализированный застройщик "ТПП № 20"

Сокращенное наименование: АО СЗ "ТПП № 20"

1.3. Сведения о размере, структуре уставного капитала Общества, убытке на акцию

Уставный капитал Общества составляет 13 053 240 (Тринадцать миллионов пятьдесят три тысячи двести сорок) рублей и состоит из 217 554 (Двухсот семнадцати тысяч пятисот пятидесяти четырех) штук акций номинальной стоимостью 60 (шестьдесят) рублей каждая.

Убыток на 1 акцию составляет за 2023 году – 0,18 тыс.руб., за 2022 год – 0,53 тыс.руб.

В 2021-2023 году происходила смена акционеров Общества. В результате перехода прав собственности на акции по состоянию на 31.12.2023 состав акционеров Общества был представлен следующим образом:

Акции обыкновенные		
ООО "Центр социальных программ"	442	26 520
Физические лица (включая счета общей собственности)	3 823	229 380

ФЛ)		
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	206 911	12 414 660
СЗ ТМП N20 АО	30	1 800
Акции привилегированные		
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	6 348	380 880
Всего акций	217 554	13 053 240,00

1.4. Сведения об акционерах Общества, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного капитала

Наименование:	СИГМА ХОЛДИНГ ООО
Место нахождения:	123112, РОССИЯ, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, ПРЕСНЕНСКАЯ НАБ., Д. 8, СТР. 1
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	9703036046
Размер доли участника (акционера) в уставном капитале Общества:	98 %

1.5. Филиалы Общества

Общество не имеет филиалов и структурных подразделений.

1.6. Среднесписочная численность работающих за отчетный период и численность работающих на отчетную дату

Среднесписочная численность работающих за 2023 год составила 0 чел. (за 2022 год -0 чел.), численность на 31 декабря 2023 года составила 2 чел. (на 31.12.2022 – 0 чел.)

1.7. Сведения об органах управления

С 09.08.2021 на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 09.08.2021 руководителем Общества является Управляющая компания ООО "Сигма Менеджмент"

Руководителями Управляющей компании ООО «Сигма Менеджмент» являются Директор 1, действующий совместно с Директором 2 Давыденко П.А., и Директор 2, действующий совместно с Директором 1 Лукьянов М.А.

Перечень лиц, являющимися членами Совета директоров:

- Солнышкин Олег Александрович,
- Митрофанов Александр Леонидович,
- Иванов Кирилл Игоревич,
- Гагин Иван Николаевич,
- Давыденко Павел Александрович,
- Лукьянов Максим Александрович,
- Костоломов Александр Станиславович.

1.8. Сведения о реестродержателе

Акционерное общество "Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.";

Лицензия: На осуществление деятельности по ведению реестра № 045-13976-000001, дата выдачи 03.12.2002, бессрочная
Орган, выдавший лицензию: ФКЦБ России.

1.9. Основные виды деятельности

Общество осуществляет любые виды хозяйственной деятельности, если они не запрещены законодательством Российской Федерации и не противоречат Уставу Общества.

В отчетном периоде Общество выполняло функции специализированного застройщика в рамках возведения многоквартирного жилого комплекса.

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

2.1. Основные положения учетной политики Общества на 2023 год.

Раскрытие информации об Учетной политике

При ведении бухгалтерского учета АО СЗ "ТМП № 20" руководствовалось Федеральным Законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011, ПБУ «Бухгалтерская отчетность организации» 4/99 от 06.07.1999 и другими положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность АО СЗ "ТМП № 20" сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 1/УП-ТМП от 26.12.2022. Учетная политика действует начиная с 01.01.2023.

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, осмоторительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

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

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 финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02).

К финансовым вложениям относятся депозитные вклады в кредитных организациях, срок которых превышает три месяца. Если по условиям договора депозитного вклада сумма вклада увеличивается на сумму начисленных процентов, производится корректировка первоначальной стоимости депозитов на момент начисления указанных процентов.

Все затраты на приобретение финансовых вложений независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг (п. 9, 11 ПБУ 19/02):

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость;
- финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.

Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, переоцениваются ежемесячно и отражаются на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости (п. 20 ПБУ 19/02). Положительные и отрицательные разницы от переоценки учитываются в составе прочих доходов или расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Для определения рыночной стоимости финансовых вложений на отчетную дату используются данные Московской биржи. Текущая рыночная цена может быть определена на основании данных зарубежных организаторов торговли, если ценные бумаги, принадлежащие Обществу, и имеют международный листинг.

Переоценка стоимости финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, производится независимо от существенности колебаний рыночной стоимости. В случае, если по объекту финансовых вложений, ранее оцениваемому по текущей рыночной стоимости, на отчетную дату текущая рыночная стоимость не определяется, такой объект финансовых вложений отражается в отчетности по стоимости его последней оценки.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, принимаются к учёту по первоначальной стоимости и далее не переоцениваются (п. 21 ПБУ 19/02).

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью в течение срока их обращения равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода, относится на финансовые результаты (в составе прочих доходов или расходов) (п. 22 ПБУ 19/02).

При отражении в учете и в бухгалтерском балансе долговых ценных бумаг и предоставленных другим организациям займов, метод дисконтированной стоимости в соответствии с п.23 ПБУ 19/02 не применяется.

Общество классифицирует финансовые вложения на следующие виды: - акции; - доли и паи; - займы выданные; - долговые ценные бумаги; - приобретенные права; - депозитные вклады; - прочие финансовые вложения.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений (п. 26 ПБУ 19/02).

Проверка на обесценение финансовых вложений производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения (п. 38 ПБУ 19/02).

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

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 - товары - готовая продукция - незавершенное производство (основное производство)

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.
Незавершенное производство (основное производство) включает в себя расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36, 44.03.

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) в соответствии с Учетной политикой.

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).

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта и 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».

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.

Учет Доходов и Расходов

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;
- отказа 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.

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:

- доходы от реализации ценных бумаг;
- доходы от реализации имущественных прав;
- доходы от реализации товаров (объектов недвижимости);
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

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.

Моментом признания выручки от продажи объектов недвижимости в Обществе является дата 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.

Существенным методом определения доходов является доход от продажи ценных бумаг и имущественных прав.

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:

- стоимость приобретения реализованных ценных бумаг;
- стоимость приобретения реализованных имущественных прав;
- стоимость приобретения реализованных товаров (объектов недвижимости);
- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- прочие прямые расходы;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;

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, не реальных 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.

Все доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
-

дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

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

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 задолженности перед поставщиками 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.

3. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1. Изменение начальных и сравнительных показателей

3.1.1. Бухгалтерский баланс

Показатели строк баланса раскрыты в нетто-оценке.

3.2. Раскрытие информации о существенных показателях бухгалтерской отчетности

3.2.1. Строка 1150 «Основные средства»

Амортизация по объектам основных средств за отчетный период начислена в сумме 71 тыс. руб. (за 2022 год - 71 тыс. руб., за 2021 год - 356 тыс. руб.) Остаточная стоимость основных средств составила 159 тыс. руб. (на 31.12.2022 - 230 тыс. руб., на 31.12.2021 - 721 367 тыс. руб.).

Остаточная стоимость объектов основных средств:

тыс. руб.

Наименование объекта ОС	Балансовая (остаточная) стоимость на		
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Транспортные средства	159	230	301
Земельные участки	0	0	721 066
Итого	159	230	721 367

Земельные участки, расположенные по адресу: г. Москва, Полярная 39А и учтенные в 2021 году в составе основных средств, перенесены в стоимость запасов, в связи с началом осуществления на них строительства жилого комплекса с элементами инфраструктуры.

3.2.2. Строки 1170 «Финансовые вложения»

В составе финансовых вложений отражены выданные займы:

тыс. руб.

Заемщик	Процентная ставка (год)	Остаток задолженности на 31.12.2023, тыс. руб.	Остаток задолженности на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Остаток задолженности на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Срок погашения по договору
ВНИИ Монтажспецстрой ОАО	9%	0	2 400	2 400	до 04.07.2024

3.2.3. Строка 1190 «Прочие внеоборотные активы»

В составе прочих внеоборотных активов отражена долгосрочная дебиторская задолженность:

(тыс. руб.)

Прочие оборотные активы	Стоимость на 31.12.2022	Стоимость на 31.12.2022	Стоимость на 31.12.2021
ООО «Сигма Холдинг»	756 016	756 016	756 016
ИТОГО:	756 016	756 016	756 016

3.2.4. Строка 1210 «Запасы»

тыс. руб.

Запасы	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
	7 947 432	5 142 602	339 231
Незавершенное строительство жилого комплекса по адресу: г. Москва, ул. Полярная, вл. 39	6 458 514	4 270 142	339 231
НДС к незавершенному строительству		285 913	-

жилого комплекса по адресу: г. Москва, ул. Полярная, вл. 39	624 195		
Расходы на заключение договоров участия в долевом строительстве	864 723	586 547	-

3.2.5. Строка 1230 «Дебиторская задолженность»

Структура дебиторской задолженности свыше 5% от суммы по статье:

тыс. руб.

Дебиторская задолженность	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Расчеты по авансам выданным	1 749 256	648 363	2 103
ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО	1 469 353	506 297	0
МОСВОДОКАНАЛ АО	24 853	28 555	0
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	3 538	3 630	627
Доверие ООО	0	0	520
Мосводосток ГУП	34 521	14 293	132
КОМКОР АО	608	608	0
МСК ЭНЕРГО АО	102 635	55 314	0
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО	15 972	15 832	0
Ростелеком ПАО филиал	977	977	0
ЦТП МОЭК ООО	96 099	22 177	0
прочие	699	681	569
Задолженность покупателей и заказчиков	185	185	9 089
АВТОПАЧИНИ ООО	0	0	521
ДСК 7 ООО	0	0	200
ЕР-Медиа ООО	0	0	348
КАДЗИЛЛА ООО	0	0	995
ЛАБОРАТОРИЯ ПРЕЦИЗИОННОЙ МЕХАНИКИ И ОПТИКИ ООО	0	0	216
МКТ ООО	0	0	1 900
ПОЛИМЕР-ПРОЕКТ ООО	0	0	388
Роцин Александр Сергеевич гр РФ	0	0	516
РемАвто ООО	0	0	277
СПЕКТР ООО	0	0	391
СПЕЦТЕХ ООО	0	0	792
ЧОО СПАРТА МСК ООО	0	0	679
МАХАОН ООО	0	0	380
М52 ООО	0	0	137
Формула доставки ООО	0	0	108
Прочие	185	185	1 240
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	1 115	1 535	1 504
Расчеты по социальному страхованию	0	620	600
Резерв по сомнительным долгам			-9 571
Расчеты с персоналом по прочим операциям	10	10	10
Расчеты с учредителями	12	12	1 043
ВИКТОРИЯ АО	0	0	1 043
Физ. Лица	12	12	0

Прочая	3 243 996	3 227 618	3 225 365
ВНИИМонтажспецстрой ОАО	942	808	592
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	3 224 414	3 224 414	3 224 414
ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО	10 119	2 337	0
Прочие	8 520	59	359
Итого	4 994 574	3 878 344	3 230 141

Просроченная и сомнительная дебиторская задолженность отсутствует.

3.2.6. Строка 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»

В составе финансовых вложений отражены выданные займы:

Заемщик	Процентная ставка (год)	Остаток задолженности на 31.12.2023, тыс. руб.	Остаток задолженности на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Остаток задолженности на 31.12.2021 г., тыс. руб.	тыс. руб.
					Срок погашения по договору
ВНИИ Монтажспецстрой ОАО	9%	2 400	0	0	до 04.07.2024

3.2.7. Строка 1520 «Кредиторская задолженность»

Кредиторская задолженность	(тыс. руб.)		
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Задолженность поставщикам по договорам поставки товаров, работ, услуг и уступки права требования	159 625	227 420	10 143
ОПТИМА ООО	600	600	1 200
ЮГСТРОЙИНВЕСТ ООО	0	0	7 425
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	155 821	13 516	0
СК ФОРМАТ ООО	0	210 849	0
ЮБФ Эксперт ООО	664	664	664
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	0	1 303	0
Прочие	2 539	488	854
Авансы покупателей по договорам аренды	1 202	1 202	204
ИНТЕРКОМ ООО	103	103	103
Вымпелком	245	245	155
БИЛБЕРРИ ПРОДЖЕКТ ООО	71	71	71
Зайцев В. Н.	73	73	73
МЕДАВТО ООО	26	26	26
СТРОИТЕЛЬНЫЕ ПОЖАРНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО (СПТ ООО)	42	42	42
ПРОФИТ ЛАЙН ООО	0	0	2
Прочие	698	698	1 069
НДС с авансов	-55	-55	-1 337
Задолженность в бюджет по налогам и сборам	0	3 166	7 697
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	776 437	747 405	423
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	185 335	139 037	0

СЕРВИС-РЕЕСТР АО	0	212	0
Департамент городского имущества города Москвы	546 265	607 742	0
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	25 062	0	0
Физическое лицо	16 329	0	0
Прочие	3 447	414	423
Итого:	937 264	979 194	18 466

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.2.8. Расшифровка полученных краткосрочных и долгосрочных займов

Долгосрочные заемные средства (Строка 1410)

тыс. руб.

Займодавец/кредитор	Процентная ставка	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Кредит МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО - тело				
Кредит МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО - тело	КС+4,55 %	0	0	1 956 016
Кредит МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО- тело	КС+4,55 %	0	0	2 877 474
Кредит МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО - тело	расчетная	6 782 957	5 080 030	0
Кредит МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО - проценты		529 671	226 674	0
Кредит МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО - тело	расчетная	4 658 896	2 900 094	0
Кредит МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО - проценты		396 354	210 734	0
Заем СИГМА ХОЛДИНГ ООО - тело	6,6%	571 393	514 050	0
Заем СИГМА ХОЛДИНГ ООО - проценты		67 489	30 384	0
Заем ЗЕЛЕНАЯ ДОЛИНА ООО - тело	4,3%	19 238	0	0
Заем ЗЕЛЕНАЯ ДОЛИНА ООО - проценты		1 754	0	0
Всего:		13 027 753	8 961 966	4 833 490

Срок погашения кредитов – поэтапно (в зависимости от даты ввода в эксплуатацию объектов строительства – с 2026 г.) до 04.03.2028 г.

Краткосрочные заемные средства (Строка 1510)

тыс. руб.

Займодавец/кредитор	Процентная ставка	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Заем СИГМА ХОЛДИНГ ООО - тело	6,6%	0	0	199 900
Заем СИГМА ХОЛДИНГ ООО - проценты		0	0	1 391

31

Заем ЗЕЛЕНАЯ ДОЛИНА ООО - тело	4,3%	0	19 238	19 238
Заем ЗЕЛЕНАЯ ДОЛИНА ООО - проценты		0	927	100
Всего:		0	20 165	220 629

3.2.9. Обеспечения обязательств и платежей выданные

тыс. руб.

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
«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (ПАО)	залог	4 890 637,6	04.03.2022
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 345 835,74	21.09.2023
		6 236 473,34	

3.2.10. Расшифровка выручки

В 2022-2023гг выручка по основным видам деятельности отсутствует.

3.2.11. Расходы по обычным видам деятельности

Структура управленческих расходов:

тыс. руб.

Структура управленческих расходов по элементам	2022г.	2023г.
Абонентская плата	8	-
Амортизация собственных основных средств	71	71
Арендная плата	48	247
Аудиторские услуги	158	253
Водоснабжение и водоотведение	125	-
Заработная плата и страховые взносы	-	18
Консультационные услуги	350	350
Земельный налог	2 955	3301
Общесистемное и инфраструктурное ПО	13	2
Транспортный налог	4	4
Услуги оценщиков	1 190	200
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч.обновлению)	14	27
Электроэнергия	1 213	-
Прочие услуги	-	194
Итого:	6 150	4 667

3.2.12. Прочие доходы и расходы

тыс. руб.

Статья	2022 год	2023 год
Проценты к получению	216	227
Прочие доходы	10 509	60
Списание кредиторской задолженности	8 167	-
Прочие	2 342	60
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	119 809	37 933
Прочие расходы	28 460	6 846
Возмещение причиненных убытков	116	116
Расходы от переоценки, основных средств	-	270
Прочие внереализационные доходы (расходы)	19 982	1 971
Расходы на услуги банков	75	62
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законод	8 217	43
Судебные издержки	-	664
Штрафы, пени, неустойки	70	3 720

3.2.13. 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.

Бенефициарным владельцем Общества по состоянию на 31.12.2023 г. является:

Тё Герман Павлович (доля владения- 50 %).

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

тыс.руб.

№ п/п	Наименование связанной стороны	вид операций	Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2022		Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2023		Объем операций за 2022 год		Объем операций за 2023год	
			Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
1	ООО "Сигма Менеджмент"	Приобретенные у СС товары (работы, услуги), с НДС	-	-	-	140	795	630	350	490
2	ООО "Сигма Холдинг"	Заем выданный (в т.ч.-%)	1980430	-	1980430	-	-	-	-	-
3	ООО "Сигма Холдинг"	Заем полученный (в т.ч.-%)	-	544 433	-	638 882	121 700	464 842	-	94 449
4	ООО "Сигма Холдинг"	Прочие расчеты	2000000	-	2000000	-	-	-	-	-
5	ООО "Сигма Холдинг"	Прочие расчеты	-	-	-	25 062	-	-	-	25 062
6	ООО "Зеленая долина"	Заем (в т.ч.-%)	-	20 165	-	20 992	-	827	-	827

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается в связи с отсутствием их в отчетном году или по причине их незначительности.

3.2.14. Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

Долгосрочные вознаграждения Обществом в 2022 и 2023 году не начислялись и не выплачивались.

Краткосрочные вознаграждения (выплаты управляющей компании по договору на управление текущей деятельностью) составили: в 2023 году – 420 тыс.руб., в 2022 году – 420 тыс.руб.

3.2.15. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

В отчетном периоде Общество не имело операций, подлежащих к раскрытию в качестве оценочных обязательства, условных обязательств и условных активов.

3.2.16. События после отчетной даты

Существенные события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности Общества, отсутствуют.

3.2.17. Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке применения ПБУ №18/02

Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы», тыс.руб.

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Отложенные налоговые активы	305 139	197 617	55 215
Расходы по освобождению территории		-	4
Проценты по кредитам	185 205	87 486	-
Расходы будущих периодов (убыток)	119 934	110 132	55 211

Расшифровка строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства», тыс.руб.

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Отложенные налоговые обязательства	248 068	150 347	36 391
Основные средства	5	7	10
Расходы по ИДП	248 063	150 340	36 381

3.2.18. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

В отчетном периоде Общество не имело операций, подлежащих к раскрытию в качестве оценочных обязательства, условных обязательств и условных активов.

3.2.19. События после отчетной даты

Существенные события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности Общества, отсутствуют.

3.2.20. Информация о совместной деятельности

В отчетном периоде Общество не вело совместной деятельности с другими организациями.

3.2.21. Информация об экологической безопасности

Деятельность Общества не влияет на нарушение экологической системы и не наносит вреда окружающей среде. Имеющиеся на балансе основные средства не связаны с причинением вреда экологии.

3.2.22. Непрерывность деятельности

По состоянию на 31.12.2023 года чистые активы Общества являются отрицательными и составляют (158 623) тыс. руб. (на 31.12.2022 – (119 265) на 31.12.2021 – (4 016) тыс. руб.). Общество не считает это обстоятельство критичным и способным повлиять на непрерывность деятельности в обозримом будущем, т.к. в 2022 году оно приступило к реализации строительства жилого комплекса по адресу: г. Москва, ул. Полярная, вл. 39. По завершении проекта Общество ожидает получить прибыль в объеме, гораздо превышающем накопленные убытки. Наличие убытков на этапе строительства в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обусловлено спецификой деятельности застройщика.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по мнению Общества, не приведет к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа Общество не имеет;
- Общество мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- Общество не предполагает снижение спроса на недвижимость в 2024 г
- экономические показатели Общества практически не затрагивает введение санкционных ограничений (отсутствие валютных обязательств, импортных комплектующих и т.д.).

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2024 году и последующих периодах. В результате у Общества отсутствуют сомнения в способности Общества непрерывно продолжать свою деятельность в обозримом будущем. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит Обществу не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

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

3.2.23. Информация по сегментам

Информация по сегментам не раскрывается в связи с наличием единственного операционного сегмента – деятельность на территории Российской Федерации.

3.2.24. Пояснения по государственной помощи

В отчетном периоде Общество государственную помощь не получало.

Акционерное общество специализированный застройщик "ТМП № 20" в лице директоров управляющей организации ООО «Сигма Менеджмент»

Давыденко Павел Александрович

Лукиянов Максим Александрович

М.П.



«24» января 2024 г