

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

111116, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЛЕФОРТОВО, УЛ
ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ, Д. 4, ПОМЕЩ. 1/Н
ОГРН 1197746104082 ИНН/КПП 9718128966/772201001

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО СЗ «ПЛАМ» за 2023 год**

1. Сведения об организации.

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

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

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

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 77-02-011423-2023 от 26.05.2023; 29.12.2023 от 05.10.2023; 77-02-011872-2023 от 29.12.2023.

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

Общество зарегистрировано по адресу: 111116, Город Москва, ул. Энергетическая, д. 4, помещение 1/Н.

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

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

Уставный капитал по состоянию на 31.12.23 г. составляет 10 000,00 рублей.

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

2. Основные элементы учетной политики предприятия

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.

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 РФ.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № П/ПЛАМ-01-01/22 от 29.12.2022 года. Учетная политика действует, начиная с 01 января 2023 г.

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 активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 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,

17

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

В течение 2023 года в Учетную политику изменения 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 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 раздельный 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.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 «Себестоимость продаж».

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 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.

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. Сведения об отдельных активах и обязательствах.

Комментарии к Бухгалтерскому балансу

3.1. Основные средства

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

Тыс. руб.

Основное средство	Остаточная стоимость на 31.12.2021	Остаточная стоимость на 31.12.2022	Остаточная стоимость на 31.12.2023
Нежилые помещения холодильника, ул. Руставели, д.14, строен. 3, 77:02:0021005:3036	272,86	262,91	252,96
Нежилое помещение, ул. Руставели, д. 14, стр.3, 77:02:0021005:3037	148 116,46	142 778,93	137 441,40
Нежилое помещение Баку, ул. Руставели, д. 14, стр.1, 77:02:0021005:2955	64 118,89	61 849,20	59 579,50
Паровой котел (парогенератор) Ural-Power UPD-1000	2 430,28	2 149,86	1 869,44
Паровой котел (парогенератор) "Ural-Power" UPD-1000	2 430,28	2 149,86	1 869,44
Нежилое помещение, ул. Руставели, д. 14, стр.1, 77:02:0021005:2954	115 013,85	111 024,93	107 036,01
Нежилое помещение, ул. Руставели, д. 14, стр.1, пом 1/1, 77:02:0021005:2957	462 962,48	447 224,38	431 486,28
Нежилое помещение, ул. Руставели, д. 14, стр 1, эт 1, 77:02:0021005:2956	322,40	311,53	300,66
Нежилое помещение, ул. Руставели, д. 14, стр.9, пом 1/1, 77:02:0021005:3049			410 173,12
Нежилое помещение, ул. Руставели, д. 14, стр.9, пом 2/1, 77:02:0020008:1651			78 152,29
Проходная поста №6, ул. Руставели, д.14, строен. 24, 77:02:0021005:1143	910,41		
Бытовка, ул. Руставели, д.14, строен. 25, 77:02:0021005:1144	202,76		
Итого	796 780,67	767 751,60	1 228 161,11

В 2023 году Обществом было приобретено два недвижимых имущества:

- Нежилое помещение, ул. Руставели, д. 14, стр.9, пом 1/1, 77:02:0021005:3049
- Нежилое помещение, ул. Руставели, д. 14, стр.9, пом 2/1, 77:02:0020008:1651

3.2. Финансовые вложения

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

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

Тыс. руб.

Предоставленные займы	на 31.12.2021	на 31.12.2022	на 31.12.2023
СИГМА ХОЛДИНГ ООО			
Договор займа №011221/ПЛ-СХ от 01.12.2021 (срок возврата не позднее 30.11.2026, КС+2 % годовых)	4 000 000,00	4 000 000,00	5 014 334,53
Договор займа №221223/ПЛ-СХ от 22.12.2023 (срок возврата не позднее 21.07.2026, 2 % годовых)			41 700,00
Итого	4 000 000,00	4 000 000,00	5 056 034,53

3.3. Отложенные налоговые активы

Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». На 31.12.2023 года отложенные налоговые активы составили 124 023 тыс. руб.

Тыс. руб.

Отложенные налоговые активы	на 31.12.2021	на 31.12.2022	на 31.12.2023
Оценочные обязательства и резервы	0,62	1,04	
Расходы будущих периодов	31 384,17	31 384,17	
Прочие расходы	7 373,90	52 130,85	67 150,33
Плановые расходы ИДП			56 872,75
Убытки прошлых лет	44 949,98	46 662,89	
Итого	83 708,68	130 178,95	124 023,09

3.4. Запасы

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

Тыс. руб.

Затраты Застройщика на проектирование и строительство	на 31.12.2021	на 31.12.2022	на 31.12.2023
Прямые затраты по объектам ИДП	4 433 340,27	8 353 140,29	10 608 678,56
НДС прямых затрат по ИДП	331 712,03	977 330,93	1 572 068,13
Проценты по целевым кредитам ИДП	61 175,07	284 959,78	158 514,89
Проценты по целевым кредитам по ОН			24 268,22
Расходы на продажу	409 181,35	2 141 822,12	6 335,00
Себестоимость ИДП по ДКП			89 869,23
Себестоимость ИДП по ДДУ			479 243,21
НДС себестоимости ДДУ			1 111,81
НДС предъявленный к вычету по ИДП			13 128,49
Итого	5 235 408,72	11 757 253,12	12 953 217,55

3.5. Дебиторская задолженность

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

Тыс. руб.

Дебиторская задолженность (строка 1230)	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	257 804,61	257 804,61	257 804,61
в том числе:			
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	257 804,61	257 804,61	257 804,61
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	2 343 253,99	2 259 561,95	817 108,04
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 197 005,75	1 506 182,08	774 349,51
Расчеты с покупателями и заказчиками	49 504,12	96,74	296,74
Расчеты по налогам и сборам	28 702,66	54,42	54,52
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению			0,04
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 068 041,46	753 228,70	42 407,22
ИТОГО	2 601 058,60	2 517 366,56	1 074 912,65

3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о структуре строки 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса приведена в расшифровке ниже:

Тыс. руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Аккредитивы	136	4 518 918	-
Депозитные счета	452 000	-	-
Расчетные счета	1 284 296	3 421	517
ИТОГО	1 736 432	4 522 340	517

3.7. Заемные средства

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

Информация о составе займов приведена в расшифровке ниже:

Тыс. руб.

Долгосрочные заемные средства	на 31.12.2021	на 31.12.2022	на 31.12.2023
Долгосрочные кредиты	9 048 150,67	21 423 125,74	14 692 268,81
СБЕРБАНК ПАО			
Договор №38B0276 от 03.12.2021 Договор НКЛ (срок возврата не позднее 02.03.2026)	4 078 902,34	13 449 844,99	14 427 440,43

Договор №38В0276 от 03.12.2021 Договор НКЛ (проценты)	12 894,02	264 517,59	264 828,38
Договор №8334 от 20.07.2020 Договор НКЛ (срок возврата не позднее 19.04.2024)	3 077 622,76	4 610 676,83	
Договор №8334 от 20.07.2020 Договор НКЛ (проценты)	58 461,86	225 320,32	
Договор №8623 от 12.10.2020 Договор НКЛ (срок возврата не позднее 08.07.2025)	1 787 710,55	2 759 566,96	
Договор №8623 от 12.10.2020 Договор НКЛ (проценты)	32 559,14	113 199,04	
Долгосрочные займы	922 874,03	1 211 987,51	1 020 583,68
СИГМА ХОЛДИНГ ООО			
Договор займа №190122/СХ-ПЛ от 19.01.2022 (срок возврата не позднее 02.09.2026, ставка 7,1%)		286 600,00	
Договор займа №190122/СХ-ПЛ от 19.01.2022 (срок возврата не позднее 02.09.2026, ставка 7,1%) проценты		3 159,21	
Договор уступки займа №У061120/КВО-ПЛАМ_СХ от 31.07.21 (срок возврата не позднее 06.11.2025, ставка 3% + КС)	868 200,00	759 782,27	759 782,27
Договор уступки займа №У061120/КВО-ПЛАМ_СХ от 31.07.21 (срок возврата не позднее 06.11.2025, ставка 3% + КС) проценты	54 674,03	162 446,03	260 801,41
Итого	9 971 024,71	22 635 113,25	15 712 852,49

Краткосрочные заемные средства	на 31.12.2021	на 31.12.2022	на 31.12.2023
Краткосрочные кредиты			3 316 766,51
СБЕРБАНК ПАО			
Договор №8334 от 20.07.2020 Договор НКЛ (срок возврата не позднее 19.04.2024)			3 308 721,21
Договор №8334 от 20.07.2020 Договор НКЛ (проценты)			8 045,30
Краткосрочны займы	12 700,00		
СИГМА ХОЛДИНГ ООО			
Договор уступки займа №ПД_б/н_290620_22-04-19/СХ от 31.07.2021 беспроцентный	12 700,00		
Итого	12 700,00		3 316 766,51

Проценты по кредитным договорам привязаны к ключевой ставке ЦБ РФ.

Кредитные средства по кредитным договорам с Публичное акционерное общество "СБЕРБАНК РОССИИ" предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта Жилого комплекса «Руставели 14» находящегося по адресу: г. Москва, ул. Руставели, вл. 14.

На погашение задолженности Общества по кредитным договорам с Публичное акционерное общество "СБЕРБАНК РОССИИ" использовались денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

3.8. Отложенные налоговые обязательства

На 31.12.2023 года отложенные налоговые обязательства (ОНО) сформированы в сумме 36 557 тыс. руб.

Тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства	на 31.12.2021	на 31.12.2022	на 31.12.2023
Прочие расходы (% по целевым кредитам)	12 235,01	56 991,96	36 556,62
Итого	12 235,01	56 991,96	36 556,62

3.9. Кредиторская задолженность

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

Тыс. руб.

Кредиторская задолженность (строка 1520)	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
<i>Кредиторская задолженность (платежи по которой ожидаются менее чем 12 месяцев после отчетной даты)</i>	3 916 676,40	1 481 519,44	1 658 409,80
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 083 091,43	88 723,38	21 116,67
Расчеты с покупателями и заказчиками	66 525,46		18,33
Расчеты по налогам и сборам	94 611,21	4 975,17	13 091,38
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению			0,60
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 280 829,01	1 387 820,89	1 624 182,81
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	1 391 619,29		
ИТОГО	3 916 676,40	1 481 519,44	1 658 409,80

3.10. Оценочные обязательства

Информация о структуре строки 1540 «Оценочные обязательства» приведена в расшифровке ниже:

Тыс. руб.

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Оценочные обязательства по вознаграждениям		5,21	3,11
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	860 735,07	-	-
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДДУ	104 386,90	-	-
Резервы предстоящих расходов прочие (судебные разбирательства)	179 976,87	-	-
Итого	1 145 098,85	5,21	3,11

Комментарии к Отчету о финансовых результатах

3.11. Доходы

Выручка за 2023 год составила 4 384 130 тыс. руб. (за 2022 год – Выручка год не поступала).

Общество за 2023 год получало выручку от реализации объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Прочие доходы включены в строку 2340 отчета о финансовых результатах и составили 24 тыс. руб.

3.12. Расходы

Расшифровка расходов строк отчета о финансовых результатах приведена в таблице ниже:

		Тыс. руб.	
Расшифровка строк отчета о финансовых результатах	на 31.12.2023	на 31.12.2022	
Выручка по видам реализуемой продукции (стр 2110)	4 384 130		
Вознаграждение по ДДУ - Квартиры	4 158 358		
Вознаграждение по ДДУ - Кладовые помещения	20 786		
Вознаграждение по ДДУ - Нежилые помещения	54 055		
Реализация по ДКП - Нежилые помещения	150 931		
Себестоимость продаж (стр. 2120)	54 275		
Реализация по ДКП - Нежилые помещения	54 275		
Коммерческие расходы (стр 2210)	4 326 229	47 005	
ОВД - Госпошлина	285		
ОВД - Расходы на гарантийный ремонт	860 735		
ОИДП - Вознаграждение сюрвейера	10 204		
ОИДП - Агентское вознаграждение	502 195		
ОИДП - Агентское вознаграждение по поиску покупателей	546 126	47 002	
ОИДП - Оформление права собственности	303		
ОИДП - Проценты по кредитам (капитализируемые)	179 019		
ОИДП - Прочие общестроительные затраты	192		
ОИДП - Регистрация ДДУ	2 603		
ОИДП - Страхование ДДУ	264		
ОИДП - Субсидирование ипотечной ставки	2 044 323		
ОВД - Расходы на Судебные разбирательства	179 977		
Управленческие расходы (стр 2220)	71 969	48 453	
ВНА - Амортизация	39 841	27 366	
ВНА - Информационные услуги	50		
ВНА - Консультационные услуги	400	350	
ОВД - Аренда офисных площадей	435	254	
ОВД - Арендная плата за землю	2	1	
ОВД - Аудиторские услуги	128	128	
ОВД - Заработная плата	85	62	
ОВД - Информационные услуги	4		
ОВД - Налог на имущество	30 769	20 188	
ОВД - Нотариальные услуги	188		
ОВД - Прочие материалы	1		
ОВД - Резерв на отпуск (не принимается к НУ)	8	6	
ОВД - Списание стоимости программного обеспечения	34	31	

ОВД - Страхование от несчастных случаев	1	
ОВД - Страховые взносы	25	19
ОВД - Обучение		48
Прочие доходы и расходы		
Доходы от участия в других организациях (стр. 2310)		
Проценты к получению (стр.2320)	590 078	504 712
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	93 030	
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	497 048	504 712
Проценты к уплате (стр.2330)	143 131	386 268
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	20 315	275 337
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	122 816	110 931
Прочие доходы (стр. 2340)	24	1 113
Прочие внереализационные доходы (расходы)	24	
Реализация основных средств и нематериальных активов		1 113
Прочие расходы (стр. 2350)	295 944	36 806
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов	10 436	20 568
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году (не принимается к НУ)	7 100	100
Прочие внереализационные доходы (расходы)	44	
Прочие внереализационные доходы (расходы) (не принимается к НУ)	274 937	8
Расходы на услуги банков	1 876	10 994
Судебные издержки	287	
Убыток по обслуживающим производствам и хозяйствам при отсутствии реализации (не принимается к НУ)	561	561
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	700	
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских) (не принимается к НУ)	3	2 514
Реализация основных средств и нематериальных активов		1 103
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)		4
Штрафы, пени, неустойки (кроме банковских) (не принимается к НУ)		1
Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные (не принимается к НУ)		953

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

По итогам отчетного года Обществом получена прибыль в сумме 82 684 тыс. руб. (за 2022 год убыток – 12 704 тыс. руб.), с учетом изменения ОНА чистая прибыль Общества составила 9 627 тыс. руб. (за 2022 год – (10 991) тыс. руб.).

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества

3.13. Резервы

По состоянию на 31.12.2023 г. в соответствии с требованиями ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений» резервы по сомнительным долгам, резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не создавались, в связи с отсутствием необходимости их формирования.

По состоянию на 31.12.2023 г. сформирован резерв по судебным разбирательствам в сумме 179 977 тыс. руб.

4. Прочая информация

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

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

Бенефициарными владельцами Общества по состоянию на 31.12.2023 г. являются:
Тё Герман Павлович (доля владения- 50 %)

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

наименование связанной стороны	вид операций	стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2021		стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2022		объем операций за 2022 год	
		Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ОО	Управление					770 000,00	770 000,00
ОЗН АО	аренда субаренда		233 115 486,13	76 427 792,71		892 180 146,63	582 636 867,79
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Уступка		12 700 000,00		12 700 000,00		
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Займ полученный		922 874 034,99		922 228 305,87	415 306 168,48	414 660 439,36
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Займ полученный				289 759 208,23		289 759 208,23
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Займ выданный	4 012 657 534,25		4 517 369 863,01		504 712 328,76	
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Уступка	257 804 610,48		257 804 610,48			
ЭВЕРНИЯ ООО	Соглашение о сервитуте				2 156,86		2 156,86
ЭНТУЗИАСТ ООО СЗ	Соглашение о сервитуте				11 319,82		11 319,82
ЭНТУЗИАСТ ООО СЗ	ДКП					2 671 604,26	2 671 604,26

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 2023 год	
		Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ОО	Управление				130 000,00	385 000,00	515 000,00
ОЗН АО	аренда субаренда	76 427 792,71			902 129 192,04	264 750 361,84	1 243 307 346,59
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Уступка		12 700 000,00			12 700 000,00	
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Займ полученный		922 228 305,87		1 020 583 682,04		98 355 376,17
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Займ полученный		289 759 208,23			651 214 710,25	361 455 502,02
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Займ выданный	4 517 369 863,01		6 028 740 484,91		1 511 370 621,90	
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Займ выданный			41 711 424,66		41 711 424,66	
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Уступка	257 804 610,48		257 804 610,48			
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Соглашение				20 733 221,05		20 733 221,05
ЭВЕРНИЯ ООО	Соглашение о сервитуте		2 156,86		13 372,50	20 392,09	31 607,73
ЭНТУЗИАСТ ООО СЗ	Соглашение о сервитуте		11 319,82		127 605,20	266 530,22	382 815,60

Иные операции со связанными сторонами не осуществлялись.

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

4.2. Выданные и полученные обеспечения обязательств.

Информация о структуре Выданных и Полученных обязательствах приведена в Приложениях к настоящим Пояснениям.

Приложение 1 «Выданные обязательства»

Приложение 2 «Полученные обязательства».

Расшифровка выданных обеспечений *

Наименование организации	ООО СЗ "ПЛАН"
ИНН	9718128966
Дата	31.12.2023
Ед. измерения	тыс.

Организация, в которую предоставлено обеспечение		Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение		Номер договора, по которому выдано обеспечение	Вид обеспечения (залог, залог, поручительство, гарантии, др. обязательства)	Стоимость обеспечения по договору в ед. валюты	Вид валюты	Стоимость обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
Название	ИНН **	Название	ИНН **							
АО СЗ "Тлорн"	7718083824	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	7865-1/П6	поручительство	17 692 855.36	RUR	17 692 855.36	28.08.2020	20.02.2027
АО СЗ "Тлорн"	7718083824	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	7865-2/П1	поручительство	12 371 465.33	RUR	12 371 465.33	26.11.2021	17.05.2028
АО СЗ "Тлорн"	7718083824	ПАО "Сбербанк России"	7734202860	7865-3/П1	поручительство	20 713 992.36	RUR	20 713 992.36	08.08.2022	07.02.2029
АО СЗ "МАК8"	7712023890	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8520-П7	поручительство	15 286 453.44	RUR	15 286 453.44	12.08.2020	09.05.2027
АО СЗ "МАК8"	7712023890	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8520-2/П7	поручительство	11 421 615.66	RUR	11 421 615.66	12.11.2021	26.07.2029
АО СЗ "Радуга"	7715168050	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8333/П3	поручительство	10 830 820.00	RUR	10 830 820.00	23.09.2020	01.09.2027
АО СЗ "Радуга"	7715168050	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	9569-1/П2	поручительство	17 948 480.00	RUR	17 948 480.00	09.06.2021	24.08.2027
ООО СЗ "Торконт"	7722291048	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8889-1/П-3	поручительство	8 380 060.00	RUR	8 380 060.00	02.12.2020	23.08.2027
ООО СЗ "Торконт"	7722291048	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	П-8889/2-7	поручительство	8 131 066.71	RUR	8 131 066.71	21.10.2021	10.07.2028
АО СЗ "ПФК"	7702815127	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	9830-ДП10	поручительство	15 227 803.63	RUR	15 227 803.63	29.07.2021	05.07.2029
АО СЗ "ПФК"	7702815127	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	9830-2/П2	поручительство	16 634 055.95	RUR	16 634 055.95	11.01.2023	10.01.2031
АО СЗ "Стройметал"	7716079163	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	9036-П7	поручительство	14 292 081.13	RUR	14 292 081.13	01.03.2021	07.08.2027
АО СЗ "Стройметал"	7719783265	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	ДП 01-9036-2	поручительство	15 013 810.00	RUR	15 013 810.00	22.07.2022	21.01.2029
ООО «Сигнальный»	9718134511	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	843-7	поручительство	3 395 181.55	RUR	3 395 181.55	06.04.2021	31.07.2032
АО "Контейнеры"	7720650541	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	38B0101/П4	поручительство	2 233 174.00	RUR	2 233 174.00	12.11.2021	27.10.2026
ООО СЗ "ИТЭ"	7723456045	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	380E005TJ-001П8	поручительство	17 197 370.46	RUR	17 197 370.46	27.06.2022	26.03.2030
ООО СЗ "ИТЭ"	7723456045	ПАО "Сбербанк России"	7734202860	380E005TJ-002П8	поручительство	9 948 787.41	RUR	9 948 787.41	20.06.2023	19.06.2031
АО СЗ «Пластолит»	7724024312	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	38F0024F-001П8	поручительство	17 252 600.00	RUR	17 252 600.00	15.04.2022	14.07.2029
ООО "Энтузиаст"	7716945422	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	380B091B/1П-1	поручительство	14 172 316.00	RUR	14 172 316.00	31.08.2022	28.02.2030
ООО СЗ "К11"	7716945454	ПАО "Сбербанк России"	7734202860	ДП2-380B00DPA	поручительство	6 963 142.00	RUR	6 963 142.00	23.12.2022	22.12.2029
АО "ОЗН"	7715094708	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	П/380H00NFD/4	поручительство	1 184 149.76	RUR	1 184 149.76	20.08.2023	20.08.2031
ООО СЗ "Тратта-Центр"	7743039385	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	380B00KVК/П4	поручительство	13 443 615.00	RUR	13 443 615.00	24.07.2023	23.04.2031
ООО СЗ "План"	9718128966	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8334-И1	залог имущества	5 515 062.01	RUR	5 515 062.01	04.08.2020	19.04.2024
ООО СЗ "План"	9718128966	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8623-И1	залог имущества	5 515 062.01	RUR	5 515 062.01	12.10.2020	08.07.2025
ООО СЗ "План"	9718128966	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	38B0276-И1	залог имущества	2 836 400.00	RUR	2 836 400.00	03.12.2021	02.03.2026

78

ООО СЗ "Плам"	9718128966	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	38B0276-И2	зalog имущества	3 237 721.00	RUR	3 237 721.00	03.12.2021	02.03.2026
ООО СЗ "Плам"	9718128966	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8334-ИП1, 8623-ИП2	зalog имущества	7 236 863.63	RUR	7 236 863.63	01.12.2020	08.07.2025
ООО СЗ "Плам"	9718128966	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8623-ИП1	зalog имущества	3 546 634.35	RUR	3 546 634.35	01.12.2020	08.07.2025
ИТОГО **								297 622 638.73		

Расшифровка полученных обеспечений *

Приложение 2

Наименование организации	ООО СЗ "ПЛАМ"
ИНН	9718128966
Дата	31.12.2023
Ед. измерения	тыс.

Организация / Гарант, который предоставил обеспечение		Организация / Банк, в пользу которого предоставляется обеспечение		Номер договора, по которому получено обеспечение	Вид обеспечения (залог, залог, поручительство, гарантия, др. заложенные обязательства)	Сумма обеспечения по договору в эк. валюты	Вид валюты	Сумма обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
Наименование	ИНН **	Наименование	ИНН **							
ООО "Квартал Останкино"	9718134504	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8334-П1	поручительство	6 960 855,00	RUR	6 960 855,00	18.08.2020	19.04.2027
ООО "Квартал Останкино"	9718134504	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8623-П1	поручительство	3 425 111,00	RUR	3 425 111,00	30.10.2020	11.07.2028
ООО "Тралкум"	9701123832	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8334-П3	поручительство	6 960 855,00	RUR	6 960 855,00	14.08.2020	19.04.2027
ООО "Тралкум"	9701123832	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8623-П3	поручительство	3 425 111,00	RUR	3 425 111,00	30.10.2020	11.07.2028
АО СЗ "Тлор"	7718083824	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8334-П5	поручительство	6 960 855,00	RUR	6 960 855,00	14.08.2020	19.04.2027
АО СЗ "Тлор"	7718083824	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8623-П5	поручительство	3 425 111,00	RUR	3 425 111,00	26.04.2021	11.07.2028
АО СЗ "Тлор"	7718083824	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	38B0276-П2	поручительство	25 355 358,00	RUR	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
АО СЗ "МАКС"	7712023890	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8334-П9	поручительство	6 960 855,00	RUR	6 960 855,00	23.09.2020	19.04.2027
АО СЗ "МАКС"	7712023890	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8623-П6	поручительство	3 425 111,00	RUR	3 425 111,00	26.04.2021	11.07.2028
АО СЗ "МАКС"	7712023890	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	38B0276-П5	поручительство	25 355 358,00	RUR	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
ООО СЗ "Торизонт"	7722291048	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8334-П8	поручительство	6 960 855,00	RUR	6 960 855,00	14.08.2020	19.04.2027
ООО СЗ "Торизонт"	7722291048	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8623-П7	поручительство	3 425 111,00	RUR	3 425 111,00	26.04.2021	11.07.2028
ООО СЗ "Торизонт"	7722291048	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	38B0276-П8	поручительство	25 355 358,00	RUR	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
АО СЗ "Стройлетам"	7716079163	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8334-П10	поручительство	6 960 855,00	RUR	6 960 855,00	14.08.2020	19.04.2027
АО СЗ "Стройлетам"	7716079163	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8623-П10	поручительство	3 425 111,00	RUR	3 425 111,00	26.04.2021	11.07.2028
АО СЗ "Стройлетам"	7716079163	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	38B0276-П3	поручительство	25 355 358,00	RUR	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
АО СЗ "Радуга"	7715168050	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8334-П11	поручительство	6 960 855,00	RUR	6 960 855,00	14.08.2020	19.04.2027
АО СЗ "Радуга"	7715168050	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8623-П2	поручительство	3 425 111,00	RUR	3 425 111,00	26.04.2021	11.07.2028
АО СЗ "Радуга"	7715168050	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	38B0276-П6	поручительство	25 355 358,00	RUR	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	9703036046	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8334-П12	поручительство	6 960 855,00	RUR	6 960 855,00	20.12.2021	19.04.2027
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	9703036046	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	8623-П12	поручительство	3 425 111,00	RUR	3 425 111,00	20.12.2021	11.07.2028
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	9703036046	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	38B0276-П1	поручительство	25 355 358,00	RUR	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	9703036046	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	1/П-38H0565	поручительство	1 658 657,68	RUR	1 658 657,68	22.12.2021	21.10.2028
АО СЗ «ПФК»	7702815127	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	38B0276-П7	поручительство	25 355 358,00	RUR	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	9703036046	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	УК-1	залог имущества	10,00	RUR	10,00	15.12.2021	02.03.2029
АО "ОЗН"	7715094708	ПАО "Сбербанк России"	7707083893	38B0276-И3	залог имущества	2 950 746,23	RUR	2 950 746,23	03.12.2021	02.03.2026
ИТОГО **								265 184 647,91		

36

4.3 Условные обязательства

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 дату отчетности находятся на рассмотрении гражданских судебных дел на общую сумму 359 954 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика, на 50 % из которых сформирован резерв.

Обществом на конец года проведена инвентаризация основных средств, 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 № П/ПЛАМ-04-12/23 от 27.12.2023 года). Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

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

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

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

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

4.4. Дополнительная информация

В 2023 году ООО СЗ «ПЛАМ» не получало государственной помощи или каких-либо средств на целевое финансирование.

ООО СЗ «ПЛАМ» не осуществляло совместную деятельность.

События после отчетной даты

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет.

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2024 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

ООО «ПИК-Корпорация» (доля владения 100 % в уставном капитале ООО «ПИК-Инвестпроект», которая имеет долю владения 50 % в уставном капитале ООО «СИГМА ХОЛДИНГ» - материнская компания Общества) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года.

37

Руководством в связи с возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2024 году. В своей оценке Общество исходит из того, что данное событие не будет оказывать существенное влияние на деятельность Общества по следующим основаниям:

- весь бизнес Общества находится в России, что делает его менее уязвимым перед внешними воздействиями;
- зависимость от импортных поставок сырья и материалов практически сведена к нулю, по оборудованию зависимость не более 10%;
- проектное финансирование предоставляется российскими банками, т.е. санкции не могут существенно повлиять на финансирование Общества;
- Общество готово к переводу своей ИТ-Системы на платформу российского провайдера и не допустить сбоев в ее работе.

В своей оценке влияния СПОД Общество также 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.

Общество не имеет намерений закрытия никакой существенной части деятельности Общества в связи со СПОД, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем

Общество имеет положительную динамику по чистым активам. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

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

- повышение ключевой ставки ЦБ РФ привело к повышению цен на услуги Общества, но не сказалось существенно на сокращении спроса благодаря государственной поддержке строительной отрасли;
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Информация о рисках

В связи с повышением ключевой ставки ЦБ и объявленными в отношении РФ экономическими санкциями 2023-24г.г. возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Возможно также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности»

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

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.

Исправление ошибок

Общество не выявило в 2023 г. существенные ошибки.

Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

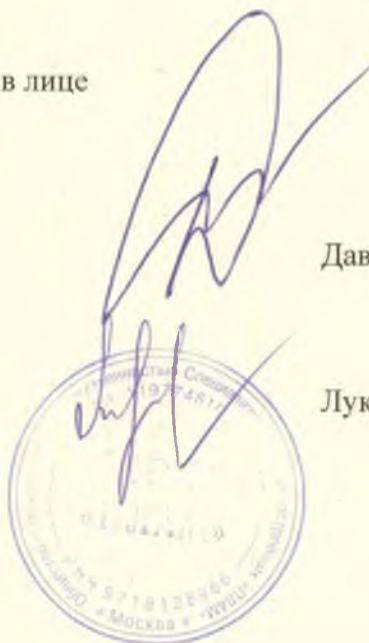
- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- Отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов

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

Директор 1, Действующий совместно с
Директором 2 управляющей организации
- ООО «СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ

Директор 2, Действующий совместно с
Директором 1 управляющей организации
- ООО «СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ»

«25» марта 2024 г.



Давыденко П.А.

Лукьянов М.А.