

111116, ГОРОД МОСКВА, УЛ ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ, Д. 4, ПОМЕЩ. 1/Н
ОГРН 1027700008742 ИНН/КПП 7724024312/772201001

**ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах**

АО СЗ "ПЛАСТПОЛИТЕН"

за 2024 год

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

1.1 Полное фирменное наименование:
Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЛАСТПОЛИТЕН"

1.2 Сокращенное наименование:
АО СЗ "ПЛАСТПОЛИТЕН" далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:
Юридический адрес: 111116, Город Москва, ул Энергетическая, д. 4, помещ. 1/Н
Адрес для переписки: 111116, Город Москва, ул Энергетическая, д. 4, помещ. 1/Н

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:
12.01.1993 ОГРН 1027700008742

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:
Внеочередным общим собранием акционеров 9 сентября 2024 г. было принято решение о реорганизации Общества в форме присоединения к нему ООО "Жаклин" ИНН 7702715877 и подписан Договор о присоединении. 18 октября 2024 г. внесена запись о начале процедуры реорганизации юридического лица в форме присоединения ГРН 2247710447940. На 31.12.2024 г. процедура реорганизации не завершена.

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:
ИНН 7724024312 КПП 772201001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Нагатино-Садовники, 2-й Нагатинский проезд.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Второй Нагатинский», расположенный по строительному адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Нагатино-Садовники, 2-й Нагатинский проезд.

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

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Второй Нагатинский», строительство которых осуществлялось в 2024 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Многэтажные жилые дома корпус 1.1-1.6 с подземной автостоянкой в составе комплексной общественно-жилой застройки по адресу: Российская Федерация, г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ НагатиноСадовники, 2-й Нагатинский проезд	№ 77-163000-020183-2022 от 29.04.2022 г.	-

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:
71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:
0 чел.

1.9 Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов:

С 15.04.2021 на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 15.04.2021 руководителем Общества является Управляющая компания ООО "Сигма Менеджмент".

Руководителями Управляющей компании ООО «Сигма Менеджмент» являются Директор 1 Давыденко П.А. и Директор 2 Лукьянов М.А.

Совет директоров Общества не формируется. Члены совета директоров не избираются.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Объект отсутствует

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Объект отсутствует

1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

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

1.13 Сведения об Отчетности:

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в РФ в области бухгалтерского учета и отчетности. Отчетность организации составлена в тыс. руб.

1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Аудитор компании: Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»
Место нахождения: 115487, город Москва, пр-кт Андропова, д. 38 к. 3, помещ. 2/2

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2024 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 11 996 (Одиннадцать тысяч девятьсот девяносто шесть рублей).

Общество не производило в отчетном периоде дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество также не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчет разводненной прибыли на акцию.

За период с 2022-2024 г. происходила смена акционеров Общества. В результате перехода прав собственности на акции по состоянию на 31.12.2024 состав акционеров Общества был представлен следующим образом:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2 024 г. по настоящее время	ПЛАСТПОЛИТЕН АО СЗ	42	0,35
2 024 г. по настоящее время	Физическое лицо	512	4,27
2 024 г. по настоящее время	СИГМА ХОЛДИНГ ООО	11 439	95,36
2 024 г. по настоящее время	ЦЕНТР СОЦИАЛЬНЫХ ПРОГРАММ ООО	3	0,02
ИТОГО		11 996	100

Количество акций, выпущенных акционерным обществом и полностью оплаченных: 11 954

Количество акций, выпущенных, но не оплаченных или оплаченных частично: 42

Номинальная стоимость акции – 1 руб.

Реестродержатель акций Общества: Акционерное общество "Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т."

2. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

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 от 29.12.2023. Учетная политика действует начиная с 01.01.2024.

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, осмотрительности, 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 № 63н. При этом существенной ошибкой признается сумма, отношение которой к итогу баланса за соответствующий год составляет более 5-ти процентов.

В течение 2024 года изменения в Учетную политику не вносились.

Информация по изменению показателей на 31.12.2024 в связи с изменением учетной политики: (в тыс.руб.)

Наименование показателя	Показатель на 31.12.2023 г.		Показатель на 31.12.2022 г.		Комментарии
	В отчете за 2023 г.	В отчете за 2024 г.	В отчете за 2023 г.	В отчете за 2024 г.	
"Запасы" стр.1210	7 405 798	8 698 002 (+1 292 204)	3 078 237	4 496 073 (+ 1 417 836)	Показатель увеличен в связи с изменением учетной политики в части отражения выданных авансов под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (в составе "Запасов").
"Дебиторская задолженность" стр.1230	3 371 481	2 079 277 (-1 292 204)	3 330 187	1 912 351 (- 1 417 836)	Показатель уменьшен в связи с изменением учетной политики в части отражения выданных авансов под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (в составе "Запасов").

Основные положения

Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов (далее – НМА) ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным приказом Минфина России от 30.05.2022г. №86н.

Общество не учитывает в составе нематериальных активов объекты стоимостью менее 100 тыс. руб. Расходы на приобретение (создание) указанных активов признаются в составе расходов по обычным видам деятельности.

Общество классифицирует НМА по следующим видам:

- лицензии;
- неисключительные права на программы.

После признания оценка НМА производится по первоначальной стоимости.

Амортизация НМА начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем ввода НМА в эксплуатацию, и заканчивается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия.

Амортизация начисляется линейным методом.

Общество отражает изменение учетной политики альтернативным способом согласно п. 53 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

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 капитальных вложений

Учет капитальных вложений ведется Обществом в соответствии с требованиями федерального стандарта 26/2020 «Капитальные вложения» в редакции приказа Минфина России от 30.05.2022г. №87н.

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

- капитальные вложения в основные средства;
- капитальные вложения в нематериальные активы.

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

Капитальные вложения исследуются на обесценение при наличии признаков устаревания или порчи.

Изменение с 2024 года учетной политики в части учета капитальных вложений в нематериальные активы отражается в отчетности в упрощенном порядке.

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».

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика. 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 подразделяется в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

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

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

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и т.д.).

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

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

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

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

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

**3. КОММЕНТАРИИ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ
БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА**

- Используемые сокращения:
- БУ – бухгалтерский учет
 - НУ – налоговый учет
 - ИДП – инвестиционно-девелоперский проект
 - НДС – налог на добавленную стоимость
 - МПЗ – материально-производственные запасы
 - ДКП – договор купли-продажи
 - ПДКП – предварительный договор купли-продажи
 - ОНА – отложенные налоговые активы
 - ОНО – отложенные налоговые обязательства
 - УК – уставный капитал
 - ПО – программное обеспечение
 - ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

3.1. Расшифровка стр. 1110 «Нематериальные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.2. Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Общество классифицирует арендные платежи, рассчитываемые на основе кадастровой стоимости, в качестве переменных платежей, не привязанных напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам) (письмо Минэкономразвития России от 08.02.2019 № Д23и-3709). В связи с этим на основании п.7 ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" такие платежи не являются арендными платежами, учитываемыми при формировании стоимости права пользования активом и обязательства по аренде, и включаются по мере наступления срока их уплаты в текущие расходы или в стоимость других активов.

Арендованные основные средства на счете 001 (тыс. руб.)

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Площадь
ИП Лобанов Даниил Николаевич	б/н от 02.09.2024 г.	02.08.2025	г. Москва, ул. Энергетическая, д.4, помещ. 1/Н	17 кв.м.

Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде в связи с тем, что срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.

3.3. Расшифровка стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Движение Доходных вложений в материальные ценности за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

3.4. Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Долгосрочные финансовые вложения (строка 1170)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Долгосрочные займы	2 388 201	-	-

Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы организациям	2 388 201		
ИТОГО	2 388 201		

3.5. Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» (тыс. руб.)

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Оценочные обязательства и резервы	-	9	9
Убытки прошлых лет	155 043	102 801	75 245
Прочие расходы	168 166	71 782	10 711
ИТОГО	323 209	174 592	85 965

3.6. Расшифровка стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

3.7. Расшифровка стр. 1210 «Запасы» (тыс. руб.)

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Незавершенное производство, в том числе:	11 124 258	8 698 002	4 496 073
Затраты на проектирование и строительство	7 265 808	5 876 523	2 444 457
НДС по затратам на проектирование и строительство	937 335	687 324	171 151
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	1 809 020	1 292 204	1 417 836
Расходы на продажу	1 112 095	841 951	462 629
ИТОГО	11 124 258	8 698 002	4 496 073

Движение Запасов за отчетный период

Движение Запасов	Поступило	Выбыло
Затраты на проектирование и строительство	1 389 285	
НДС по затратам на проектирование и строительство	250 011	
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	516 816	
Расходы на продажу	270 144	
ИТОГО	2 426 256	

3.8. Расшифровка стр. 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» (тыс. руб.)

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
НДС по приобретенным услугам	21 470	21 470	14 989
ИТОГО	21 470	21 470	14 989

3.9. Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» (тыс. руб.)

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	693	674	602
Покупатели и заказчики, краткосрочная	-	74	74
Налоги и сборы	1 139	779	2 961
Прочие дебиторы, краткосрочная	2 221 349	2 077 750	1 908 714
ИТОГО	2 223 181	2 079 277	1 912 351

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с поставщиками и подрядчиками/покупателями и заказчиками/разными дебиторами и кредиторами за отчетный период представлены в таблице:

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Остаток на начало периода	-	-	15 869
Списание	-	-	15 869

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность за счет резерва не списывалась.

3.10. Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Финансовые вложения (строка 1240)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Займы	684 251	2 189 000	2 189 000
ИТОГО	684 251	2 189 000	2 189 000

Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	-	1 504 749	-
ИТОГО	-	1 504 749	-

3.11. Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» (тыс. руб.)

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Касса организации	-	2	2
Расчетные счета	253	267	464
ИТОГО	253	269	466

3.12. Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» (тыс. руб.)

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расходы будущих периодов по маркетинговым мероприятиям	3 682	-	-
Расходы будущих периодов	-	-	2
ИТОГО	3 682	-	2

КАПИТАЛ**3.13. Расшифровка раздела «Капитал» (в тыс. руб.)**

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Уставный капитал	12	12	12
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(232 500)	(161 324)	(51 069)
ИТОГО Чистые активы	(232 488)	(161 312)	(51 057)

3.14. Расшифровка стр. 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» (в тыс. руб.)

Участники / акционеры	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Физическое лицо	1	-	-
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	11	12	12
ИТОГО	12	12	12

В 2024 году увеличение УК не происходило.

По итогам внеочередного общего собрания акционеров было принято решение о реорганизации Общества путем присоединения ООО «Жаклин» и увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных обыкновенных акций в размере 100 000 штук, номинальной стоимостью 1 рубль.

На 31.12.2024 г. процедура реорганизации не завершена.

3.15. Расшифровка стр. 1350 «Добавочный капитал» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Долгосрочные обязательства

3.16. Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Долгосрочные кредиты	3 259 234	11 867 095	7 778 120
Проценты по долгосрочным кредитам	4 526	887 777	307 269
Долгосрочные займы	-	6 751	294 063
Проценты по долгосрочным займам	-	2 699	20 975
ИТОГО	3 263 760	12 764 322	8 400 427

3.17. Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства» (тыс. руб.)

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Прочие расходы	254 442	140 803	79 732
ИТОГО	254 442	140 803	79 732

3.18. Расшифровка стр. 1450 «Прочие обязательства» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Краткосрочные обязательства

3.19. Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Заемные средства (строка 1510)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Краткосрочные займы	6 751	245 540	-
Проценты по краткосрочным займам	4 124	33 853	-
Краткосрочные кредиты	11 598 587	-	-
Проценты по краткосрочным кредитам	1 422 613	-	-
ИТОГО	13 032 075	279 393	-

Кредитные средства по кредитному соглашению № 380F0024A-001 от 15.04.2022 г. (срок погашения – 14.07.2026 г.) с Банк ПАО "Сбербанк России" предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Второй Нагатинский» по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Нагатино-Садовники, 2-й Нагатинский проезд. Ввод объектов в эксплуатацию планируется в 2 квартале 2025 г., и, как следствие, раскрытие счетов-эскроу и погашение задолженности перед банком.

3.20. Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» (тыс. руб.)

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	411 009	93 170	46 838
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	174	201

Налоги и сборы	3 959	1 657	4 185
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	35 748	44 356	218 473
ИТОГО	450 716	139 357	269 697

3.21. Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» (тыс. руб.)

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Оценочные обязательства по вознаграждениям	-	47	47
ИТОГО	-	47	47

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

4. КОММЕНТАРИИ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

4.1. Расшифровка стр. 2110 «Выручка» (в тыс.руб.)

В период с 2022 по 2024 году выручка по основным видам деятельности отсутствовала

4.2. Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость продаж» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

4.3. Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы» (в тыс.руб.)

Объекты учета отсутствуют.

4.4. Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» (в тыс. руб.)

Управленческие расходы	2024 год	2023 год
Аудиторские услуги	(124)	(124)
Аренда офисных площадей	(468)	(130)
Юридические услуги	-	(1)
Услуги оценщиков	-	(270)
Прочие услуги по обслуживаемым объектам	-	(403)
Прочие консультационные услуги	(874)	-
Информационные услуги	-	(1 138)
Списание стоимости программного обеспечения	(8)	(25)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(20)	-
Налог на имущество	(2 827)	(2 827)
ИТОГО	(4 321)	(4 918)

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат (в тыс. руб.):

Элементы затрат	2024 год	2023 год
Прочие расходы	4 321	4 918
ИТОГО	4 321	4 918

4.5. Расшифровка стр. 2310-2350 «Прочие доходы и расходы» (в тыс. руб.)

Прочие доходы и расходы	2024 год	2023 год
Проценты к получению, в том числе:	139 801	168 742

Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	139 801	168 560
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	-	182
Проценты к уплате, в том числе:	(230 004)	(290 730)
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по кредитным договорам и договорам займа	(230 004)	-
Прочие доходы, в том числе:	385	17
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	338	-
Прочие внереализационные доходы (расходы)	-	17
Инвентаризация резерва на оплату отпусков (не принимается к НУ)	47	-
Прочие расходы, в том числе:	(12 015)	(10 921)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(142)	(12)
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(12)	-
Расходы на услуги банков	(8 405)	(652)
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	(721)	(15)
НДС по списанной кредиторской задолженности (не принимается к НУ)	(7)	-
Судебные издержки	-	(2)
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законодательством	(1 894)	-
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов	-	(8 977)
Разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью долговых ценных бумаг	-	(1 260)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(834)	-
Списание выделенного НДС на прочие расходы	-	(3)

4.6. Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (в тыс. руб.)

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.

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	Налог на прибыль	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПН А
Прибыль до налогообложения	(106 154)		
Оценочные обязательства и резервы	(47)	(9)	ОНА

Убытки прошлых лет	106 170	21 233	ОНА
Прочие расходы	313 754	62 751	ОНА
Прочие расходы	(313 754)	(62 751)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)			
Пересчет по ставке 25%		64 642	ОНА
Пересчет по ставке 25%		(50 888)	ОНО
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		34 978	

Отложенный налог на прибыль указан с учетом перерасчета ОНА и ОНО в связи с изменением законодательства, с 01.01.2025г. ставка налога на прибыль организаций составляет 25%.

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

4.7. Базовая прибыль (убыток) на акцию.

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

При расчете средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года учитывалось, что акции АО СЗ "ПЛАСТПОЛИТЕН" не выкупались (приобретались).

Наименование	2024 год	2023 год
Базовый убыток за отчетный год, тыс. рублей (стр. 2400)	(71 176)	(110 255)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, штук	11 996	11 996
Базовый убыток на акцию, тыс. рублей	(5,93)	(9,19)

5. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

5.1. Операции в иностранной валюте

В 2024 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

5.2. Неденежные операции

В 2024 году Общество не осуществляло неденежные операции.

5.3. Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2024 г.

С 15.04.2021 на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 15.04.2021 руководителем Общества является Управляющая компания ООО "Сигма Менеджмент".

Руководителями Управляющей компании ООО «Сигма Менеджмент» являются Директор 1 Давыденко П.А. и Директор 2 Лукьянов М.А.

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами на 31.12.2024 г.

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2024 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетов ые операци и	Кредито вые операци и	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициар - Тё Герман Павлович (Косвенное владение 50% уставного капитала)					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	АО СЗ "ПЛАСТПОЛИТЕН" / 0,35%	-	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" / 95,36%	1 234 057	18 763	5 203 063	41 058	безналичные/ краткосрочная и долгосрочная
	ООО "ЦЕНТР СОЦИАЛЬНЫХ ПРОГРАММ" / 0,02%	-	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
	Физическое лицо / 4,27%	-	-	-	-	безналичные/ краткосрочная

Объекты учета отсутствуют.

4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	ООО "ПЛУТОН ДЕВЕЛОПМЕНТ" с разными дебиторами и кредиторами (с покупателем)	-	11	-	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ" с поставщиками прочие	455	420	-	35	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" по договорам займа, приобретенным по договорам цессии	-	-	849 671	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" по договорам цессии	-	-	769 048	415	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" по полученным займам	284 364	6 396	-	10 875	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" по предоставленным займам	948 096	10 770	3 584 344	-	безналичные/ краткосрочная и долгосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 597	1 597	-	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	-	-	29 768	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ЖАКЛИН" по предоставленным займам	85 927	-	85 927	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ЖАКЛИН" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	-	1 840	-	1 840	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ЖАКЛИН" с разными дебиторами и кредиторами (с покупателем)	-	-	-	170	безналичные/ краткосрочная

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается в связи с отсутствием их в отчетном году, ИЛИ по причине их несущественности.

Операции со связанными сторонами в предшествующем периоде:

№ п/ п	Наименование связанной стороны	Объем операций за 2023 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец 2023 г. операциям		Условия / сроки расчетов
	Виды операций	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты активе баланса	Расчеты пассиве баланса	
1	Бенефициар - Тё Герман Павлович					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	АО СЗ "ПЛАСТПОЛИТЕН" / 0,35%	-	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" / 95,36%	217 489	52 501	4 265 737	259 026	безналичные/ краткосрочная и долгосрочная
	ООО "ЦЕНТР СОЦИАЛЬНЫХ ПРОГРАММ" / 0,02%	-	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
	Физическое лицо / 4,27%	-	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
Объекты учета отсутствуют.						
4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	ООО "ПЛУТОН ДЕВЕЛОПМЕНТ" с разными дебиторами и кредиторами (с покупателем)	-	-	11	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ" с поставщиками прочие	490	560	-	70	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" по договорам займа, приобретенным по договорам цессии	-	-	849 671	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" по договорам цессии	-	-	769 048	415	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" полученные займы	48 929	22 733	-	228 843	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" предоставленные займы	168 560	-	2 647 018	-	безналичные/ краткосрочная и долгосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	29 768	-	29 768	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ЖАКЛИН" с разными дебиторами и кредиторами (с покупателем)	-	-	-	170	безналичные/ краткосрочная

ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ" исполняет функции единоличного исполнительного органа Общества. Вознаграждение ООО «Сигма Менеджмент» составило за 2024 год – 420 000 тыс.руб. (в т.ч. НДС), за 2023 год – 420 тыс.руб. (в т.ч. НДС).

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2024 г.	2023 г.
Начислено	0	0
Выплачено	0	0

5.6. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Второй Нагатинский» по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Нагатино-Садовники, 2-й Нагатинский проезд на земельных участках в собственность с кадастровыми номерами: 77:05:0004003:9955 и 77:05:0004003:9956:

Многоэтажные жилые дома корпус 1.1-1.6 с подземной автостоянкой в составе комплексной общественно-жилой застройки.

Дата начала строительства: 10.06.2022
Дата окончания строительства: 2 квартал 2025 г.

5.7. Расшифровка условных фактов хозяйственной деятельности и условных обязательств (тыс.руб.)

Структура обязательств, по которым Общество предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога и (или) поручительства, представлена в таблице:

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Залог земельных участков в собственности по собственным кредитным обязательствам	1 688 923,97	1 688 923,97	1 688 923,97
Залог земельных участков в аренде по собственным кредитным обязательствам	235 590,97	235 590,97	235 590,97
Поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон	349 325 172,16	114 087 089,18	74 060 630,82

Общество привлеченные денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 076.Э "Движение по счету-эскроу".

Наименование	2024 г.	2023 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	15 611 405	9 557 934

По состоянию на 31.12.2022 г. сумма на счетах эскроу составляла 3 289 602 тыс.руб.

5.8. Судебные разбирательства Общества

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2024 г. и дату подготовки отчетности – нет.

По состоянию на конец отчетного периода дела, в которых Общество выступает в качестве Ответчика, отсутствуют.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

5.10. Контролируемые сделки

В 2024 году Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми в соответствии с главой 14.4 Налогового Кодекса РФ.

5.11. Государственная помощь

В 2024 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2024 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 1 от 23.12.2024 г.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

5.13. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет контрольные функции с помощью таких средств контроля, как:

- санкционирование совершения хозяйственных операций;
- проверка наличия и правильности заполнения первичной бухгалтерской документации;
- проведение сверок с контрагентами;
- проведение инвентаризации активов и обязательств;
- организация хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организация хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.
- анализ жалоб, претензий, судебных разбирательств.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

5.14. События после отчетной даты

Завершена процедура реорганизации АО СЗ «Пластполитен» в форме присоединения к нему ООО «Жаклин», о чем внесена запись в ЕГРЮЛ 25 февраля 2025 г. (зарегистрировано в реестре № 77/780-н/77-2025-2-410 от 26.02.2025 г.).

К АО СЗ «Пластполитен» перешли все права и обязанности ООО «Жаклин» и прекращена деятельность ООО «Жаклин».

Иных событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2025 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

5.15. Допущение непрерывности деятельности

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

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 71 176 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2024 г. чистые активы являются отрицательными и составили (232 488) тыс. руб. (на 31.12.2023 – (161 312), на 31.12.2022 – (51 057) тыс. руб. Общество не считает это обстоятельство критичным и способным повлиять на непрерывность деятельности в обозримом будущем, так как Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Второй Нагатинский» по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Нагатино-Садовники, 2-й Нагатинский проезд.

Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновения выручки связан с окончанием строительства. 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. Окончание строительства Обществом и ввод в эксплуатацию намечен на 2 квартал 2025 г.

В 2025 году в связи со сдачей и вводом в эксплуатацию объектов строительства Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

Вместе с тем, краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

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.

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 закрытия никакой существенной части деятельности Общества, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

5.16. Информация о рисках

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.

5.17. Исправление ошибок

Общество не выявило в 2024 г. существенные ошибки.

5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.19. Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2024 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

5.20. 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.

ООО «СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ»

Управляющая организация

АО СЗ «Пластполитен»

Директор 1

_____ Давыденко П. А.

Директор 2

_____ Лукьянов М. А.

«__» _____ 2025 г.