

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
ООО СЗ "ПЛАМ" за 2025 год

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

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЛАМ"

1.2 Сокращенное наименование:

ООО СЗ "ПЛАМ" далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес:

До 19.06.2025 г.: 111116, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, ул. Энергетическая, д. 4, помещ. 1/Н

С 19.06.2025 г.: 109052, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нижегородский, ул. Нижегородская, д. 70, к. 1, помещ. 5/1 (запись в ЕГРЮЛ № 2257718467390 от 19.06.2025 г.).

Адрес для переписки: 109052, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нижегородский, ул. Нижегородская, д. 70, к. 1, помещ. 5/1

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

13.02.2019 ОГРН 1197746104082

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Отсутствует

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

ИНН 9718128966 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, СВАО, Бутырский, ул. Руставели, вл.14.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Руставели 14», расположенный по строительному адресу: г. Москва, СВАО, Бутырский, ул. Руставели, вл.14.

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 «Руставели 14», строительство которых осуществлялось в 2025 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Многофункциональный жилой комплекс, Корпус 2 в составе жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры. Этап 2 (строения 2.1, 2.2, 2.4)	№ 77-115000-020182-2022 от 29.04.2022 г.	№ 77-02-012423-2025 от 17.01.2025 г.
Многофункциональный жилой комплекс, Корпус 2 в составе жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры. Этап 1 (строения 2.3)	№ 77-115000-019812-2021 от 25.10.2021 г.	№ 77-02-012424-2025 от 17.01.2025 г.

Здание образовательной организации (дошкольное образование) на 300 мест	№ 77-02-021801-2024 от 13.11.2024 г.	-
Многофункциональный жилой комплекс, Корпус 2 в составе жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры. Этап 3 (строения 2.5, 2.6, 2.7, 2.8)	№ 77-115000-020180-2022 от 29.04.2022 г.	№ 77-02-012907-2025 от 25.12.2025 г.
Многофункциональный жилой комплекс. Многоквартирный жилой дом - Корпус 3 (строение 3.5-3.7) с подземной автостоянкой (Этап 1)	№ 77-02-022326-2025 от 29.09.2025 г.	-

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

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:

В 2025 г. - 0 чел., в 2024 г. - 0 чел.

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

С 09.08.2021 руководителем Общества является Управляющая компания ООО "Сигма Менеджмент" на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 25.07.2024 г. Ранее - на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 09.08.2021.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Объекты отсутствуют

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Объекты отсутствуют

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 "Аудит. Оценка. Консалтинг"
Место нахождения: 111116, город Москва, Авиамоторная ул., д. 6 стр. 8, эт 2 комната 7

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2025 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 10 000 (Десять тысяч рублей).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2 025 г. по настоящее время	СИГМА ХОЛДИНГ ООО	10 000	100
ИТОГО		10 000	100

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.

Разработчиком автоматизированной системы ТУС внедрены типовые формы бухгалтерской отчетности, соответствующие образцам Приложений к ФСБУ 4/2023, функциональные возможности системы не позволяют изменять нумерацию и состав показателей в автоматически формируемых формах бухгалтерской (финансовой) отчетности. Во избежание несанкционированных изменений и рисков искажения данных, в автоматически формируемых отчетных формах не производились ручные манипуляции по удалению пустых строк и граф. Отсутствие показателя обозначено проставлением прочерка.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 2 от 27.12.2024. Учетная политика действует начиная с 01.01.2025.

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.

Информация по изменению показателей бухгалтерской отчетности на 31.12.2025 в связи с изменением учетной политики: (в тыс.руб.)

Наименование показателя	Показатель на 31.12.2024 г.			Показатель на 31.12.2023 г.			Комментарии
	В отчете за 2024 г.	В отчете за 2025 г.	Изменени е	В отчете за 2024 г.	В отчете за 2025 г.	Изменени е	
Отчет о финансовых результатах							
"Прочие доходы" стр. 2340	60 380	53 625	-6 755	х	х	х	Свернуты статьи прочих доходов и расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни согласно приложению №14 к УП, п.28 ФСБУ 4/2023
"Прочие расходы" стр. 2350	-7 723 227	-7 716 472	6 755	х	х	х	
ИТОГО:	х	х	0	х	х	х	
Бухгалтерский баланс							
"Запасы" стр.1210	13 352 778	15 508 870	2 156 092	12 953 216	14 167 883	1 214 667	Корректировка показателей в связи с изменением учетной политики в части отражения выданных авансов под реализацию инвестиционных девелоперских проектов
"Налог на добавленную стоимость" стр. 1220	7 424	17 410	9 986	26 924	40 052	13 128	
"Дебиторская задолженность" стр.1230	2 603 033	436 955	-2 166 078	2 601 059	1 373 264	-1 227 795	
ИТОГО:	х	х	0	х	х	0	х

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 в части недвижимого имущества, предназначенного исключительно для предоставления Обществом за плату во временное владение и пользование, либо во временное пользование с целью получения дохода, либо с целью прироста стоимости активов, квалифицируются Обществом как Инвестиционная недвижимость.

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 2025 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 обрабатываемые, 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 апартamentов в жилой площади и апартamentов 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, апартamentы, встроенное коммерческое СКБ.

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

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

Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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 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 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. 1105 «Гудвил» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

3.3. Расшифровка стр. 1130 «Нематериальные поисковые активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.4. Расшифровка стр. 1140 «Материальные поисковые активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Здания, в том числе:	126 999	1 180 420	1 224 422
первоначальная стоимость	160 870	1 323 742	1 323 742
накопленная амортизация	(33 871)	(143 322)	(99 320)
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:	-	-	3 739
первоначальная стоимость	-	-	5 608
накопленная амортизация	-	-	(1 869)
ИТОГО	126 999	1 180 420	1 228 161

Движение Основных средств за отчетный период

Наименование	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания, в т.ч.	-	1 014 473	-	-
первоначальная стоимость	-	1 162 872	-	-
накопленная амортизация	-	(148 399)	-	-

Движение Основных средств за предшествующий отчетный период

Наименование	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе, в т.ч.	-	3 739	-	-
первоначальная стоимость	-	5 608	-	-
накопленная амортизация	-	(1 869)	-	-

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
ИП Иванов Александр Алексеевич	Договор №37-2025 от 08.09.2025	07.10.2025 - 06.09.2025	г. Москва, ул. Нижегородская, д.70, корпус 1, пом.5/1	77:01:0006036:1833	10 м.кв.	745 088

На 31.12.2025 проведена проверка на обесценение стоимости основных средств, состоящих на балансе Общества, основания для создания резерва под снижение стоимости основных средств отсутствуют.

На 31.12.2025 произведена проверка элементов амортизации основных средств, по итогам проверки фактов изменения элементов амортизации основных средств не было установлено.

3.6. Расшифровка стр. 1160 «Инвестиционная недвижимость» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Движение Инвестиционной недвижимости за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Предоставленные займы	1 350 000	4 000 000	5 056 035
ИТОГО	1 350 000	4 000 000	5 056 035

Движение Долгосрочных финансовых вложений за 2025 г.:

Наименование	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы долгосрочные	-	(2 650 000)	-
ИТОГО	-	(2 650 000)	-

Движение Долгосрочных финансовых вложений за 2024 г.:

Наименование	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы долгосрочные	-	(1 056 035)	-
ИТОГО	-	(1 056 035)	-

На 31.12.2025 проведена проверка на обесценение стоимости долгосрочных финансовых вложений, состоящих на балансе Общества, основания для создания резерва под обесценение финансовых вложений отсутствуют.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Оценочные обязательства и резервы	17 479	39 689	-
Плановые расходы ИДП	48 443	126 812	56 873
Проценты по целевым кредитам	118	11 371	67 150
ИТОГО	66 040	177 872	124 023

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

Объекты учета отсутствуют.

Оборотные активы

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Готовая продукция и товары для перепродажи	8 134 889	59 302	570 224

Незавершенное производство, в том числе:	4 112 765	15 449 568	13 597 660
Затраты на проектирование и строительство	358 258	11 546 311	10 797 796
НДС по затратам на проектирование и строительство	19 529	1 737 179	1 572 068
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	3 734 978	2 166 078	1 227 796
ИТОГО	12 247 654	15 508 870	14 167 884

Движение Запасов за 2025 г.:

Наименование	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	13	(13)
Готовая продукция и товары для перепродажи	17 299 952	(9 224 365)
Затраты на проектирование и строительство	6 252 883	(17 440 936)
НДС по затратам на проектирование и строительство	385 711	(2 103 361)
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	5 352 601	(3 783 701)
ИТОГО	29 291 160	(32 552 376)

На 31.12.2025 проведена проверка на обесценение стоимости запасов, состоящих на балансе Общества, основания для создания резерва под снижение стоимости запасов отсутствуют.

Движение Запасов за 2024 г.:

Наименование	Поступило	Выбыло
Готовая продукция и товары для перепродажи	2 860 890	(3 371 812)
Затраты на проектирование и строительство	3 348 782	(2 600 267)
НДС по затратам на проектирование и строительство	602 254	(437 143)
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	2 487 775	(1 549 793)
ИТОГО	9 299 701	(7 958 715)

3.11. Расшифровка стр. 1215 «Долгосрочные активы к продаже» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
НДС по приобретенным материально-производственным запасам	-	-	113
НДС по приобретенным услугам	-	7 424	26 811
НДС предъявленный по коммерческим затратам	-	1	-
НДС предъявленный по строительным затратам	24 690	9 985	13 128
ИТОГО	24 690	17 410	40 052

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	1 044	1 093	527
Покупатели и заказчики, краткосрочная	-	49 407	146 424
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	-	-	(96 920)
Налоги и сборы	32 435	16 768	28 703
Прочие дебиторы, краткосрочная	114 338	109 358	1 036 724
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	1 658	2 524	-
Прочие дебиторы, долгосрочная	9 045 376	257 805	257 805
ИТОГО	9 194 581	436 955	1 373 264

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 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Остаток на начало периода	-	96 920	96 920
Признание	1 568	-	-
Списание	-	96 920	-
Остаток на конец периода	1 568*	-	96 920

* Резерв, признанный в 2025 г. в сумме 1 568 тыс.руб. создан по сомнительным долгам с поставщиками и подрядчиками по ИДП и учтен в строке 1210 "Запасы"

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Займы	4 220 864	1 350 000	-
ИТОГО	4 220 864	1 350 000	-

Движение Краткосрочных финансовых вложений за 2025 г.

Наименование	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	2 870 864	-	-
ИТОГО	2 870 864	-	-

На 31.12.2025 проведена проверка на обесценение стоимости краткосрочных финансовых вложений, состоящих на балансе Общества, основания для создания резерва под обесценение финансовых вложений отсутствуют.

Движение Краткосрочных финансовых вложений за 2024 г.

Наименование	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	1 350 000	-	-
ИТОГО	1 350 000	-	-

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Аккредитивы	-	-	136
Депозитные счета	41 000	15 000	452 000
Расчетные счета	6 257 638	128 964	1 284 296
ИТОГО	6 298 638	143 964	1 736 432

Состав денежных средств и денежных эквивалентов и увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса» (в тыс. руб.):

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Итого строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса	6 298 638	143 964
Итого строка 4500 «Денежные средства на конец периода» Отчета о движении денежных средств»	6 298 638	143 964

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расходы будущих периодов по маркетинговым мероприятиям	5 485	6 873	-
Расходы будущих периодов_Аренда юр. адреса	-	-	102
ИТОГО	5 485	6 873	102

Капитал

3.17. Расшифровка раздела «Капитал» (в тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал	10	10	10
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	2 170 847	(4 783 860)	(402 009)
<i>Нераспределенная прибыль прошлых лет</i>	9 627	9 627	-
<i>Непокрытый убыток прошлых лет</i>	(4 793 487)	(411 636)	(411 636)
<i>Нераспределенная прибыль отчетного периода</i>	6 954 707	-	9 627
<i>Непокрытый убыток отчетного периода</i>	-	(4 381 851)	-

ИТОГО СУММА ЧИСТЫХ АКТИВОВ	2 170 857	(4 783 850)	(401 999)
-----------------------------------	------------------	--------------------	------------------

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

Участники / акционеры	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	10	10	10
ИТОГО	10	10	10

В 2025 году изменение Уставного капитала не происходило. Уставный капитал оплачен полностью.

3.19. Расшифровка стр. 1320 «Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.20. Расшифровка стр. 1340 «Накопленная дооценка внеоборотных активов» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.21. Расшифровка стр. 1350 «Добавочный капитал (без накопленной дооценки)» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.22. Расшифровка стр. 1360 «Резервный капитал» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.23. Расшифровка стр. 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» (в тыс. руб.)

Показатель	Основание (протокол/решение)	Сумма
Непокрытый убыток предыдущих периодов		(4 793 487)
Нераспределенная прибыль		6 964 334
Нераспределенная прибыль накопленная		2 170 847

Долгосрочные обязательства

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Долгосрочные займы	-	-	759 782
Долгосрочные кредиты	2 504 505	12 101 700	14 427 441
Проценты по долгосрочным займам	-	19 492	260 801
Проценты по долгосрочным кредитам	2 693	139 997	264 828
ИТОГО	2 507 198	12 261 189	15 712 852

Кредитные средства по кредитным соглашениям № 38B0276 от 03.12.2021 г. и №380B00VEQ от 25.04.2024 с Банком СБЕРБАНК ПАО предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «"Руставели 14"» по адресу: г. Москва, СВАО, Бутырский, ул. Руставели, ул. Добролюбова, 8.

Обязательства по Кредитному соглашению № 38B0276 от 03.12.2021 г. погашены 29.12.2025 г. (п.3.28).

В 2025 г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 28 785 тыс. руб.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты по процентам за кредиты	11 821	11 371	36 557
ИТОГО	11 821	11 371	36 557

3.26. Расшифровка стр. 1430 «Оценочные обязательства» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

Краткосрочные обязательства

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Краткосрочные кредиты	-	10 049 020	3 308 722
Проценты по долгосрочным кредитам	-	129 273	8 045
ИТОГО	-	10 178 292	3 316 767

В связи с получением 17.01.2025 г. разрешений на ввод в эксплуатацию объектов недвижимости (№ 77-02-012423-2025 и №77-02-012424-2025) 21.01.2025 г. произошло раскрытие счетов эскароу и частично погашены обязательства по кредитному соглашению № 38B0276 от 03.12.2021 г. в сумме 10 198 196 тыс.руб. (из которых Ссудная задолженность – 10 049 020 тыс.руб., начисленные проценты – 149 176 тыс.руб.).

Обязательства по кредитному соглашению № 38B0276 от 03.12.2021 г. были полностью погашены 29.12.2025 г. при раскрытии счетов эскароу на основании получения 25.12.2025 г. разрешения на ввод в эксплуатацию объектов недвижимости (№ 77-02-012907-2025). Размер погашенной ссудной задолженности - 14 713 322 тыс.руб., размер начисленных процентов - 166 088 тыс.руб.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	557 234	1 029 304	1 083 092
Расчеты с покупателями и заказчиками	94 981	15 000	66 525
Налоги и сборы	2 200 747	814 498	94 611
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 773 012	936 877	1 280 829
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	21 186 188	417	1 391 619
ИТОГО	25 812 162	2 796 096	3 916 676

3.30. Расшифровка стр. 1530 «Доходы будущих периодов» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	860 735	1 693 260	860 735
Резервы предстоящих расходов по ИДП	1 908 761	-	-
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДДУ	193 773	501 798	104 387
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДКП	-	5 451	-
Резервы предстоящих расходов прочие	69 915	158 757	179 977
ИТОГО	3 033 183	2 359 266	1 145 099

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

3.32. Расшифровка стр. 1550 «Прочие краткосрочные обязательства» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

В 2025 году Общество получало выручку от осуществления следующих основных видов деятельности:

- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Наименование	2025 год	Доля в общем объеме %	2024 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	8 581 276	89,73	4 164 358	91,96
Доходы от реализации нежилых помещений	436 144	4,56	230 577	5,09
Доходы от реализации кладовых помещений	153 096	1,60	27 872	0,62
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	-	-	9 552	0,21
Доходы от реализации гаражей	392 833	4,11	95 877	2,12
ИТОГО	9 563 349	100	4 528 236	100

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

Наименование	2025 год	2024 год
Себестоимость жилых помещений	(290 932)	(104 722)
Себестоимость нежилых помещений	(13 889)	(43 086)
Себестоимость кладовых помещений	(9 797)	(5 730)
Себестоимость объектов инфраструктуры	-	(40)
Себестоимость гаражей	(223 772)	6 641
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(546 732)	(1 338 094)
ИТОГО	(1 085 122)	(1 498 313)

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Наименование	2025 год	2024 год
Амортизация	(38 947)	(44 003)
Налог на имущество	(17 438)	(33 745)
Прочие консультационные услуги	(1 131)	(1 132)
Аренда офисных площадей	(256)	(479)
Аудиторские услуги	(141)	(128)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(42)	(42)
Прочие материалы	(12)	(10)
Информационные услуги	(3)	(3)
Канцтовары	(2)	-
Аренда машин и оборудования	(2)	(2)
ИТОГО	(57 974)	(79 544)

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

Наименование	2025 год	2024 год
Себестоимость проданных товаров	1 085 122	1 498 313
Амортизация	38 947	44 003
Прочие	19 027	-
ИТОГО	1 143 096	1 542 316

4.5. Расшифровка стр. 2310 «Доходы от участия в других организациях» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

4.6. Расшифровка стр. 2320 «Проценты к получению» (в тыс. руб.)

Наименование	2025 год	2024 год
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	61 647	914 057
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	569 038	204 754
ИТОГО	630 685	1 118 811

4.7. Расшифровка стр. 2330 «Проценты к уплате» (в тыс. руб.)

Наименование	2025 год	2024 год
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	-	(48 909)
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(26 985)	(779)
ИТОГО	(26 985)	(49 688)

4.8. Расшифровка стр. 2340 «Прочие доходы» (в тыс. руб.)

Наименование	2025 год	2024 год
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости, в том числе:	313 395	53 625
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости (не принимается к НУ)	314 642	43 980
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	-	16 400
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(1 247)	(6 755)
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности, в том числе:	921 366	-
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	921 366	-
ИТОГО	1 234 761	53 625

4.9. Расшифровка стр. 2350 «Прочие расходы» (в тыс. руб.)

Наименование	2025 год	2024 год
Прочие внереализационные доходы (расходы), в том числе:	(847 670)	(7 536 463)
Расходы на экспертизу по судебным делам	(6 395)	(7 292)
Расходы на экспертизу по судебным делам	90	
Прочие внереализационные доходы (расходы) (не принимается к НУ)	-	(477)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(832 524)	-
Убыток по обслуживающим производствам и хозяйствам при отсутствии реализации (не принимается к НУ)	-	(561)
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов	(8 838)	(28 796)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(3)	(1)
Материальная помощь (не принимается к НУ)	-	(7 499 336)

Судебные расходы, в том числе:	(114 246)	(156 884)
Судебные издержки	(114 338)	(156 884)
Судебные издержки	92	-
Расходы на услуги банков, в том числе:	(17 267)	(4 095)
Расходы на услуги банков	(17 267)	(4 095)
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате), в том числе:	(4 543)	(14 062)
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских) (не принимается к НУ)	1	(5)
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	(4 558)	(14 057)
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	15	-
Резервы по сомнительным долгам, в том числе:	(1 568)	-
Резерв по сомнительным долгам	(1 568)	-
Прочие косвенные расходы, в том числе:	(438)	(38)
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(319)	(27)
Списание выделенного НДС на прочие расходы	(119)	(11)
Прибыль (убыток) прошлых лет, в том числе:	-	(4 835)
Исправительные записи по операциям прошлых лет	-	(115)
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году (не принимается к НУ)	-	(4 720)
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности, в том числе:	-	(97)
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	-	(97)
ИТОГО	(985 732)	(7 716 472)

4.10. 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/ ПНА
Прибыль до налогообложения	9 272 982		
Плановые расходы ИДП	(313 476)	(78 369)	ОНА
Проценты по целевым кредитам	(45 011)	(11 253)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	(88 842)	(22 210)	ОНА
Проценты по целевым кредитам	(1 800)	(450)	ОНО

Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		(2 205 993)	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		(112 282)	

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

В 2025 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

5.2. Неденежные операции

В 2025 году Общество не осуществляло неденежные операции.

5.3. Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2025 г.

Руководителем Общества является Управляющая компания ООО "Сигма Менеджмент" на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 25.07.2024 г.

Руководителями Управляющей компании ООО «Сигма Менеджмент» являются Директор 1 Давыденко Павел Александрович и Директор 2 Лукьянов Максим Александрович.

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами на 31.12.2025 г.

Связанными сторонами Компании являются юридические и 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 2025 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициар Тё Герман Павлович (Косвенное владение 50% уставного капитала)					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" / 100,00%	13 148 266	4 180 913	14 620 493	2 831	безналичные / краткосрочная

Объекты учета отсутствуют.

4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	АО "ОСТАНКИНСКИЙ ЗАВОД НАПИТКОВ" по аренде за землю по ИДП	47 167	47 167	-	-	безналичные / краткосрочная

АО "ОСТАНКИНСКИЙ ЗАВОД НАПИТКОВ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	13 902	13 902	-	5 129	безналичные/ краткосрочная
АО "ОСТАНКИНСКИЙ ЗАВОД НАПИТКОВ" с разными дебиторами и кредиторами по ИДП	299 067	288 765	-	865 080	безналичные/ краткосрочная
ООО "ПРАДИУМ" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	-	-	941	безналичные/ краткосрочная
ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ" с поставщиками прочие	1 140	1 140	-	95	безналичные/ краткосрочная
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" по договорам цессии	-	40 225	217 579	-	безналичные/ краткосрочная
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" полученные займы	19 492	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
ООО СЗ "ЭНТУЗИАСТ" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	832 524	-	832 524	безналичные/ краткосрочная
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" предоставленные займы	4 282 510	4 137 856	5 577 384	-	безналичные/ краткосрочная
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" с комиссионером (агентом, поверенным)	8 825 530	-	8 825 530	-	безналичные/ долгосрочная
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	20 733	2 831	-	2 831	безналичные/ краткосрочная
ООО "Эверния" с поставщиками прочие	13	-	-	-	безналичные/ краткосрочная

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается по причине их несущественности.

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2024 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициар Тё Герман Павлович (Косвенное владение 50% уставного капитала)					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" / 100,00%	15 401 131	15 037 762	5 690 534	40 225	безналичные/ краткосрочная
Объекты учета отсутствуют						
3	Контролируемые, зависимые организации					
4	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	АО "ОСТАНКИНСКИЙ ЗАВОД НАПИТКОВ" по аренде за землю по ИДП	4 577	4 577	-	-	безналичные/ краткосрочная
	АО "ОСТАНКИНСКИЙ ЗАВОД НАПИТКОВ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	14 142	13 902	1 969	7 098	безналичные/ краткосрочная
	АО "ОСТАНКИНСКИЙ ЗАВОД НАПИТКОВ" с разными дебиторами и кредиторами по ИДП	201 923	180 545	-	875 382	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ" с поставщиками прочие	1 175	1 140	-	95	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" по договорам цессии	-	-	257 805	-	безналичные/ долгосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" полученные займы	1 050 000	48 908	-	19 492	безналичные/ краткосрочная

	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" предоставленные займы	6 850 198	7 487 921	5 432 729	-	безналичные/ кратко- 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)	7 499 336	7 499 336	-	20 733	безналичные/ краткосрочная
	ООО СЗ "ЭНТУЗИАСТ" с поставщиками прочие	128	-	-	-	безналичные/ краткосрочная

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается по причине их несущественности.

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2025 г.	2024 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 «Руставели 14» с объектами социальной инфраструктуры по адресу : г. Москва, СВАО, Бутырский, ул. Руставели, Добролюбова ул., 8. на собственных земельных участках (77:02:0021005:3615), арендуемых у Департамента городского имущества города Москвы: (77:02:0021005:3258, 77:02:0021005:3259, 77:02:0021005:3591, 77:02:0021005:3592, 77:02:0021005:3256, 77:02:0021005:3257, 77:02:0021005:153, 77:02:0021005:3593, 77:02:0021005:3609), взятых в субаренду у АО «ОЗН» (77:02:0021005:37).

Многофункциональный жилой комплекс, Корпус 2 в составе жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры. Этап 2 (строения 2.1, 2.2, 2.4).

Получено разрешение на ввод в эксплуатацию № 77-02-012423-2025 от 17.01.2025 г.

Многофункциональный жилой комплекс, Корпус 2 в составе жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры. Этап 1 (строения 2.3).

Получено разрешение на ввод в эксплуатацию № 77-02-012424-2025 от 17.01.2025 г.

Многофункциональный жилой комплекс, Корпус 2 в составе жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры. Этап 1, Этап 2, Этап 3. Этап 3 (строения 2.5, 2.6, 2.7, 2.8).

Получено разрешение на ввод в эксплуатацию № 77-02-012907-2025 от 25.12.2025 г.

Продолжается строительство следующих Объектов:

- Многофункциональный жилой комплекс. Многоквартирный жилой дом - Корпус 3 (строение 3.5-3.7) с подземной автостоянкой (Этап 1).

Ориентировочный срок окончания строительства - 1 квартал 2029 г.

- Здание образовательной организации (дошкольное образование) на 300 мест.

Ориентировочный срок окончания строительства - 3 квартал 2026 г.

В данный момент в планах Общества получение Разрешений на строительство на следующие Объекты:

- Многофункциональный жилой комплекс, Корпус 3 в составе жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры (строения 3.2-3.4) – 4 квартал 2026 г.

- Многофункциональный жилой комплекс, Корпус 3 в составе жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры (строения 3.1 и 3.8) – 1 квартал 2027 г.

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

Структура обязательств, по которым Общество получило от третьих лиц и предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога и поручительства, представлена в таблице.

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Залог права аренды земельных участков и объектов недвижимости в собственности по собственным кредитным обязательствам	8 966 283	8 966 283	27 887 743
Поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон	322 681 705	354 996 664	269 734 896
Поручительства полученные по договорам строительства	14 680 575	14 680 575	-

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	3 074 582	33 980 580	28 752 285

5.8. Судебные разбирательства Общества

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2025 г. и дату подготовки отчетности – нет.

Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности.

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 151 (сто пятьдесят одно) судебное дело на общую сумму 139 830 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика. Обществом создан резерв в сумме 69 915 тыс.руб.

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 2025 году Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми в соответствии с главой 14.4 Налогового Кодекса РФ.

5.11. Государственная помощь

В 2025 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2025 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 2 от 23.12.2025 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

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2026 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.

Общество имеет положительную динамику по чистым активам, в отчетном году получена прибыль в размере 6 954 707 тыс. руб, по состоянию на 31.12.2025 г. чистые активы составили сумму в размере 2 170 857 тыс.руб.

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:

- изменение 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.

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 2025 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 2025 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 ООО СЗ "ПЛАМ"

Директор 1

Директор 2



Давыденко Павел Александрович

Лукиянов Максим Александрович

11.02.2026