

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
ООО СЗ "ИТЭ" 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:

ООО СЗ "ИТЭ"

1.2 Сокращенное наименование:

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

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 115054, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул Дубининская, д. 11/17, стр. 3, помещ. 10Б/1/П

Адрес для переписки: 115054, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул Дубининская, д. 11/17, стр. 3, помещ. 10Б/1/П

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

28.06.2016 ОГРН 1167746610646

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Отсутствует

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

ИНН 7723456045 КПП 770501001

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, ул. Иловайская, вл.26.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Люблинский парк»

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

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Люблинский парк», строительство которых осуществлялось в 2025 году:

- г. Москва, ул. Люблинская, 2-я очередь, корп. 16, ДОО на 225 мест
- г. Москва, ул. Люблинская, 2-я очередь, корп. 7, ДОО на 175 мест
- г. Москва, ул. Люблинская, 2-я очередь, этап 1, корп. 13.1-13.4
- г. Москва, ул. Люблинская, 2-я очередь, этап 1, подземный паркинг к корп. 13.1-13.4
- г. Москва, ул. Люблинская, 2-я очередь, этап 2, корп. 14.1, 14.2, 14.5, 14.6 с подземным паркингом
- г. Москва, ул. Люблинская, 2-я очередь, этап 2, подземный паркинг к корп. 14.1, 14.2, 14.5, 14.6

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:

Единоличным исполнительным органом Общества с 10.08.2021 года является Управляющая организация ООО "Сигма Менеджмент" в лице: Директора 1 Давыденко Павел Александрович и Директором 2, Лукьянов Максим Александрович действующих на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 10.08.2021 и Устава.

Главным бухгалтером Общества с 10.08.2021 года является Управляющая организация ООО "Сигма Менеджмент" в лице: Директора 1 Давыденко Павел Александрович и Директором 2, Лукьянов Максим Александрович.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Отсутствуют.

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

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: ООО "Аудит. Оценка. Консалтинг"

Место нахождения: 111116, Город Москва, ул. Авиамоторная, 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 23 181 520 (Двадцать три миллиона сто восемьдесят одна тысяча пятьсот двадцать рублей 00 копеек).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2021 г. по настоящее время	СИГМА ХОЛДИНГ ООО	23 181 520	100
ИТОГО		23 181 520	100

Залог доли Залогодержатель: ПАО «Сбербанк России», ИНН 7707083893

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. 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 № 1/УП-ИТЭ от 28.12.2024 г. Учетная политика действует начиная с 01.01.2025 г.

Учетная политика призвана:

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

При раскрытии информации об 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 на 31.12.2025 в связи с изменением учетной политики.

Наименование показателя с кодом строки	Показатель на 31.12.2024 г. / 2024г. (до корректировки)	Изменение показателя	Показатель на 31.12.2024 г / 2024г. (после корректировки)	Комментарии произведенных корректировок
Стр.1210 "Запасы"	12 900 953	2 492 222	15 393 175	Остаток по счетам 44.03 и 44.04; Остаток по счету 36 + остаток по счету 60 в части авансов + остаток по счету 76 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее – ИДП) + остаток по счету 19.36 + остаток по счету 07, 19.07 в части оборудования для реализации ИДП; остаток по счету 08 в части объектов недвижимости, предназначенных под снос и земельные участки, предназначенные для строительства; Остаток по счету 60 в части авансов + остаток по счету 76 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее – ИДП) учитывается в Запасах (п.2.6.4 УП)
Стр.1230 "Дебиторская задолженность"	6 918 180	(2 492 222)	4 425 958	
Стр.1340 "Добавочный капитал (без накопленной дооценки)"	28 239	(28 239)	0	В связи с отсутствием на балансе Общества переоцененных внеоборотных активов, добавочный капитал, образовавшийся за счет переоценки внеоборотных активов в неустановленном отчетном периоде, подлежит списанию в Нераспределенную прибыль прошлых лет Общества (п.20 ФСБУ 6/2020, п. 26 ФСБУ 14/2022).
Стр.1370"Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)"	(1 416 007)	28 239	(1 387 768)	

Наименование показателя с кодом строки	Показатель на 31.12.2023 г. / 2023 г. (до корректировки)	Изменение показателя	Показатель на 31.12.2023 г / 2023 г. (после корректировки)	Комментарии произведенных корректировок
Стр.1210 "Запасы"	9 502 991	1 877 211	11 380 202	Остаток по счетам 44.03 и 44.04; Остаток по счету 36 + остаток по счету 60 в части авансов + остаток по счету 76 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее – ИДП) + остаток по счету 19.36 + остаток по счету 07, 19.07 в части оборудования для реализации ИДП; остаток по счету 08 в части объектов недвижимости, предназначенных под снос и земельные участки, предназначенные для строительства; Остаток по счету 60 в части авансов + остаток по счету 76 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее – ИДП) учитывается в Запасах (п.2.6.4 УП)
Стр.1230 "Дебиторская задолженность"	6 820 790	(1 877 211)	4 943 579	
Стр.1340 "Добавочный капитал (без накопленной дооценки)"	28 239	(28 239)	0	В связи с отсутствием на балансе Общества переоцененных внеоборотных активов, добавочный капитал, образовавшийся за счет переоценки внеоборотных активов в неустановленном отчетном периоде, подлежит списанию в Нераспределенную прибыль прошлых лет Общества (п.20 ФСБУ 6/2020, п. 26 ФСБУ 14/2022).
Стр.1370"Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)"	(1 451 945)	28 239	(1 423 706)	

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

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

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

Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

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

Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

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

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

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

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

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

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.

- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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, кроме прочих доходов и прочих расходов.

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:	28 592	29 556	30 616
первоначальная стоимость	34 714	34 714	34 714
накопленная амортизация	(6 122)	(5 158)	(4 098)
Сооружения, в том числе:	156 655	162 567	168 478
первоначальная стоимость	183 257	183 257	183 257
накопленная амортизация	(26 602)	(20 690)	(14 779)
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:	1 108	1 267	1 446
первоначальная стоимость	1 937	3 012	3 012
накопленная амортизация	(829)	(1 745)	(1 566)
Офисное оборудование, в том числе:	-	-	1
первоначальная стоимость	-	140	140
накопленная амортизация	-	(140)	(139)
Транспортные средства, в том числе:	-	-	-
первоначальная стоимость	-	1 167	1 167
накопленная амортизация	-	(1 167)	(1 167)
Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:	-	54	218
первоначальная стоимость	-	987	987
накопленная амортизация	-	(933)	(769)
Другие виды основных средств, в том числе:	38	121	124
первоначальная стоимость	112	919	919
накопленная амортизация	(74)	(798)	(795)
ИТОГО	186 393	193 566	200 883

Движение Основных средств за 2025 г.

Наименование	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	-	(965)	-	-
Здания накопленная амортизация	-	(965)	-	-
Сооружения	-	(5 912)	-	-
Сооружения накопленная амортизация	-	(5 912)	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	(158)	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного) первоначальная стоимость	-	1 074	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного) накопленная амортизация	-	(1 232)	-	-
Офисное оборудование	-	-	-	-
Офисное оборудование первоначальная стоимость	-	140	-	-

Офисное оборудование накопленная амортизация	-	(140)	-	-
Транспортные средства	-	-	-	-
Транспортные средства первоначальная стоимость	-	1 167	-	-
Транспортные средства накопленная амортизация	-	(1 167)	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	(54)	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь первоначальная стоимость	-	987	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь накопленная амортизация	-	(1 041)	-	-
Другие виды основных средств	99	99	-	-
Другие виды основных средств первоначальная стоимость	99	807	-	-
Другие виды основных средств накопленная амортизация	-	(787)	-	-

Движение Основных средств за 2024 г.

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	-	(1 060)	-	-
Здания накопленная амортизация	-	(1 060)	-	-
Сооружения	-	(5 912)	-	-
Сооружения накопленная амортизация	-	(5 912)	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	(179)	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного) накопленная амортизация	-	(179)	-	-
Офисное оборудование	-	(1)	-	-
Офисное оборудование накопленная амортизация	-	(1)	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	(163)	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь накопленная амортизация	-	(163)	-	-
Другие виды основных средств	-	(3)	-	-
Другие виды основных средств накопленная амортизация	-	(3)	-	-

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта Кадастровый номер	Площадь	Договорная стоимость
ИП Иванов Александр Алексеевич	Договор №18-2025 от 04.09.2025	11 мес	г. Москва, ул.Дубнинская, д.11/17, стр.3, помещ.10Б/1/П	10 кв.м.	330,0

На 31.12.2025 проведена проверка на обесценение стоимости основных средств, состоящих на балансе Общества, основания для обесценения стоимости основных средств отсутствуют.

На 31.12.2025 проведена проверка элементов амортизации объектов основных средств на соответствие условиям использования объектов основных средств.

По результатам проверки не возникло необходимости изменять элементы амортизации.

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
Паи и акции	100	-	-
Предоставленные займы	146 223	539 413	396 575
ИТОГО	146 323	539 413	396 575

Движение Долгосрочных финансовых вложений

Наименование	Поступило за 2024 г.	Выбыло в 2024 г.	Изменение резерв:
Паи и акции	-	-	-
Предоставленные займы	146 224	(3 386)	-
ИТОГО	146 224	(3 386)	-

Наименование	Поступило за 2025 г.	Выбыло в 2025 г.	Изменение резерва
Паи и акции	100	-	-
Предоставленные займы	-	(393 190)	-
ИТОГО	100	(393 190)	-

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	520	-	-
Убытки прошлых лет	-	447 779	355 699
Основные средства	213	213	171
Прочие расходы	159 016	191 173	116 792
ИТОГО	159 749	639 165	472 661

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
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	16	51
Готовая продукция и товары для перепродажи	45 058	-	-
Незавершенное производство, в том числе:	9 760 649	15 393 159	11 380 151
Затраты на проектирование и строительство	7 568 666	11 608 146	8 713 141
НДС по затратам на проектирование и строительство	1 124 789	1 292 791	789 799
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	1 067 194	2 492 222	1 877 211
ИТОГО	9 805 707	15 393 175	11 380 202

Движение Запасов

Наименование	Поступило в 2024 г.	Выбыло в 2024 г.
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	857	(892)
Затраты на проектирование и строительство	1 394 723	(75 575)
НДС по затратам на проектирование и строительство	502 992	-
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	615 011	-
ИТОГО	2 513 583	(76 467)

Наименование	Поступило в 2025 г.	Выбыло в 2025 г.
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	9	(25)
Готовая продукция и товары для перепродажи	6 961 827	(6 916 728)
Затраты на проектирование и строительство	6 663 134	(10 702 615)
НДС по затратам на проектирование и строительство	692 840	(860 882)
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	4 311 252	(5 736 280)
ИТОГО	18 629 062	(24 216 530)

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

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	-	10	18
НДС по приобретенным услугам	-	6 401	9 239
ИТОГО	-	6 411	9 257

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	1 803	11 620	5 025
Покупатели и заказчики, краткосрочная	5 554	8 937	11 108
Налоги и сборы	86 866	5 721	74 459
Прочие дебиторы, краткосрочная	7 978 478	4 399 680	4 852 987

Прочие дебиторы, долгосрочная	5 708	-	-
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	1 023	-	-
ИТОГО	8 079 432	4 425 958	4 943 579

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Займы выданные	1 284 524	871 158	-
ИТОГО	1 284 524	871 158	-

Движение Краткосрочных финансовых вложений

Наименование	Поступило в 2024 г.	Выбыло за 2024 г.	Изменение резерв
Займы выданные	871 158	-	-
ИТОГО	871 158	-	-

Наименование	Поступило в 2025 г.	Выбыло за 2025 г.	Изменение резерва
Займы выданные	413 366	-	-
ИТОГО	413 366	-	-

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
Депозитные счета	58 000	-	49 000
Расчетные счета	1 303 226	57 959	3 826
ИТОГО	1 361 226	57 959	52 826

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	1 361 226	57 959
Итого строка 4500 «Денежные средства на конец периода» Отчета о движении денежных средств»	1 361 226	57 959

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	2 759	3 374	-
Право использования программы для ЭВМ	2	-	-
ИТОГО	2 761	3 374	-

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал	23 182	23 182	23 182
Добавочный капитал	393 583	393 583	393 583
Переоценка внеоборотных активов	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	2 265 870	(1 387 769)	(1 423 706)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	177 344	141 407	102 123

Непокрытый убыток прошлых лет	(1 565 112)	(1 565 112)	(1 565 112)
Нераспределенная прибыль отчетного периода	3 653 638	35 937	39 283
Непокрытый убыток отчетного периода	-	-	-
ИТОГО СУММА ЧИСТЫХ АКТИВОВ	2 682 635	(971 004)	(1 006 941)

В связи с отсутствием на балансе Общества переоцененных внеоборотных активов, добавочный капитал, образовавшийся за счет переоценки внеоборотных активов в неустановленном отчетном периоде, по состоянию на 31.12.2025 г. подлежит списанию в Нераспределенную прибыль прошлых лет Общества (п.20 ФСБУ 6/2020, п. 26 ФСБУ 14/2022).

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	23 182	23 182	23 182
ИТОГО	23 182	23 182	23 182

На 31.12.2025 уставный капитал оплачен полностью и доли внесены участниками полностью, права собственности на внесенные доли зарегистрированы.

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.)

Участники / акционеры	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
СИГМА ХОЛДИНГ	393 583	393 583	393 583
ИТОГО	393 583	393 583	393 583

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 прошлых лет	-	(1 387 768)
Нераспределенная прибыль текущего года	-	3 653 638
Нераспределенная прибыль накопленная	-	2 265 870

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	1 084 524	1 658 525	787 367
Долгосрочные кредиты	5 934 594	5 570 609	15 424 172
Проценты по долгосрочным займам	22 676	117 650	76 344
Проценты по долгосрочным кредитам	283 220	199 830	876 519
ИТОГО	7 325 014	7 546 614	17 164 402

На финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «г. Москва, ул. Иловайская, вл.2б» по адресу: г. Москва, ул. Иловайская, вл.2б предоставлены кредитные средства следующих кредитных организаций:

- ПАО СБЕРБАНК – Кредитный договор №380E005TJ-001 от 27.06.2022;
- ПАО СБЕРБАНК – Кредитный договор №380E005TJ-002 от 20.06.2023;
- ПАО СБЕРБАНК – Кредитный договор №380E005TJ-003 от 13.06.2024.

В составе долгосрочных заёмных средств отражается задолженность по Кредитному договору №380E005TJ-003 от 13.06.2024 г с ориентировочным сроком погашения 12.12.2030 г.

На погашение задолженности по Кредитному договору №380E005TJ-001 от 27.06.2022 в отчетном периоде используются денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»). Задолженность по Кредитному договору №380E005TJ-002 от 20.06.2023 по состоянию на 31.12.2025 г. отражается в Краткосрочных заёмных средствах, поскольку погашение за счет денежных средств, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве производится 19.01.2026 г.

В 2025 г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 494 507 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
Внеоборотные активы	-	2 558	2 047
Оценочные обязательства и резервы	-	476	250
Основные средства	405	404	325
Прочие расходы	196 623	304 334	207 320
ИТОГО	197 028	307 771	209 942

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

Объекты учета отсутствуют.

3.27. Расшифровка стр. 1450 «Прочие долгосрочные 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 займы	-	-	-
Краткосрочные кредиты	8 898 682	13 434 768	-
Проценты по краткосрочным займам	-	-	-
Проценты по краткосрочным кредитам	352 847	857 423	-
ИТОГО	9 251 529	14 292 191	-

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	253 010	679 828	212 810
Расчеты с покупателями и заказчиками	12 472	1 639	1 924

Налоги и сборы	862 438	19 413	73 555
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	428	344
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	2	406
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	393 644	252 454	798 890
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	46 269	-	-
ИТОГО	1 567 833	954 606	1 087 929

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
Оценочные обязательства по вознаграждениям	-	-	498
Оценочные обязательства по страховым взносам	-	-	153
Резервы предстоящих расходов прочие	2 077	-	-
ИТОГО	2 077	-	651

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	4 606 169	87,03	-	-
Доходы от реализации нежилых помещений	387 196	7,32	-	-
Доходы от реализации кладовых помещений	81 437	1,54	-	-
Доходы от реализации гаражей	218 020	4,12	-	-
Реализация прочих работ и услуг	-	-	25 554	100
ИТОГО	5 292 822	100	25 554	100

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

Наименование	2025 год	2024 год
Себестоимость жилых помещений	(4 954)	-
Себестоимость нежилых помещений	(45 765)	-
Себестоимость кладовых помещений	(14 296)	-

Себестоимость гаражей	(175 885)	-
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(444 280)	-
Себестоимость прочих работ и услуг	(1 824)	(17 794)
ИТОГО	(687 005)	(17 794)

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
Интернет	(3)	(40)
Налог на землю	-	(52 146)
Информационные услуги	(9)	-
Амортизация ОС	(5 423)	(4)
Списание материалов	(4)	(790)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(28)	-
Расходы на охрану недр и окружающей среды	-	(40)
ГСМ для транспорта	(12)	(99)
Налог на имущество	(11 357)	-
Текущий ремонт прочих ОС	-	(46)
Аудиторские услуги	(290)	-
ХВС	-	(273)
Мобильная связь	-	(5)
Плата за негативное воздействие на окружающую среду	(4)	-
Техническое обслуживание	(60)	-
Прочие материалы	(11)	-
Расходы по вывозу мусора	-	(204)
Прочие консультационные услуги	(1 119)	(1 100)
Госпошлина	(9)	-
Прием сточных вод/водоотведение	-	(213)
Аренда зданий и сооружений	(605)	(360)
Прочие услуги общепроизводственного характера	(250)	-
ИТОГО	(19 184)	(55 320)

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

Наименование	2025 год	2024 год
Материальные затраты	25	892
Себестоимость проданных товаров	227 606	-
Расходы на оплату труда	-	4 046
Отчисления на социальные нужды	-	1 021
Амортизация	7 152	7 317
Прочие расходы	1 845 730	59 809
ИТОГО	2 080 513	73 085

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	69 021	86 305
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	323 992	8 592
ИТОГО	393 013	94 897

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	(58 271)	(6 693)
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	-	(34 613)
ИТОГО	(58 271)	(41 306)

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

Наименование	2025 год	2024 год
Списание кредиторской задолженности, в том числе:	7 069	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	10 815	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	(3 746)	-
Реализация основных средств, в том числе:	1 992	-
Реализация основных средств и нематериальных активов	2 390	-
Реализация основных средств и нематериальных активов	(398)	-
Прочие внереализационные доходы, в том числе:	53 032	1 093
Штрафы, пени, неустойки	854	-
Прочие внереализационные доходы	52 178	1
Реализация прочих работ и услуг	-	1 092
ИТОГО	62 093	1 093

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

Наименование	2025 год	2024 год
Прочие внереализационные расходы, в том числе:	(32 060)	(36 145)
Штрафы, пени, неустойки	(15 433)	(20 700)
Расходы на экспертизу по судебным делам	(240)	-
Прочие внереализационные расходы	(350)	(15 444)
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов	(16 039)	-
Расходы на услуги банков, в том числе:	(39 827)	(3 717)
Расходы на услуги банков	(39 827)	(3 717)
Ликвидация основных средств, НЗП, НМА, в том числе:	(24 504)	-

Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов	(24 599)	-
Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов	95	-
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости, в том числе:	(2 086)	-
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(2 086)	-
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности, в том числе:	(2 078)	-
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	(2 078)	-
Прочие косвенные расходы, в том числе:	(4 482)	-
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(110)	-
Списание выделенного НДС на прочие расходы	(363)	-
Перерасчет налоговых обязательств	(4 009)	-
Судебные расходы, в том числе:	(438)	-
Судебные издержки	(438)	-
ИТОГО	(105 477)	(39 861)

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	4 877 991		
Оценочные обязательства и резервы	2 078	520	ОНА
Убытки прошлых лет	(1 791 115)	(447 779)	ОНА
Прочие расходы	(128 625)	(32 156)	ОНА
Внеоборотные активы	10 233	2 558	ОНО
Оценочные обязательства и резервы	1 904	476	ОНО
Основные средства	(5)	(1)	ОНО
Прочие расходы	430 840	107 710	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		(855 680)	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		(368 672)	

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 исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества:

Директор 1 Давыденко Павла Александровича и Директор 2 Лукьянова Максима Александровича управляющей организации ООО «Сигма Менеджмент», действующих на основании Устава и Договора о передачи полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 09 августа 2021 года.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период)	Вознаграждение исполнителя за выполнение функций по руководству текущей деятельностью организации составило за 2025 г. – 1 400 тыс. руб, в т.ч. НДС 20%
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись

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.

В результате принятия Обществом мер по установлению сведений в отношении своих бенефициарных владельцев в соответствии с Федеральным законом № 115-ФЗ от 07.08.2001 г., выявлено, что бенефициарный владелец у Общества по состоянию на 01.01.2026 года отсутствует.

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 отсутствует					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" (100 %) по договорам цессии	-	619 378	1 980 281	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" (100%) полученные займы	940 611	36 745	-	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" (100%) предоставленные займы	40 833	590 898	-	-	безналичные/ краткосрочная

	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" (100%) с комиссионером (агентом, поверенным)	4 355 533		4 355 533		безналичны е/ краткосроч ная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" (100%) с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	121 153		1 666 842		безналичны е/ краткосроч ная
3	Контролируемые, зависимые организации					
4	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	АО "ОЗН" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	725	-	725	-	безналичны е/ краткосроч ная
	АО СЗ "ГЛОРИ" полученные займы	-	234 892	-	1 107 200	безналичны е/ краткосроч ная
	АО СЗ "ГЛОРИ" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	93 519	-	93 519	-	безналичны е/ краткосроч ная
	АО СЗ "МАК8" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	55 187	-	55 187	-	безналичны е/ краткосроч ная
	АО СЗ "ПЛАСТПОЛИТЕН" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	69 862	-	69 862	-	безналичны е/ краткосроч ная
	АО СЗ "ПФК" предоставленные займы	2 640	-	135 122	-	безналичны е/ краткосроч ная
	АО СЗ "ПФК" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	153 721	-	153 721	-	безналичны е/ краткосроч ная
	АО СЗ "РАДУГА" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	101 850	-	101 850	-	безналичны е/ краткосроч ная
	АО СЗ "СТРОЙДЕТАЛЬ" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	55 187	-	55 187	-	безналичны е/ краткосроч ная
	ООО "КАПРЕНОВА" по договорам цессии	485	-	485	-	безналичны е/ краткосроч ная
	ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ" с поставщиками прочие	1 140	1 140	-	95	безналичны е/ краткосроч ная

	ООО СЗ "ГОРИЗОНТ" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	55 187	-	55 187	-	безналичны е/ краткосроч ная
	ООО СЗ "К11" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	8 074	-	8 074	-	безналичны е/ краткосроч ная
	ООО СЗ "ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ" предоставленные займы	438 585	-	1 310 894	-	безналичны е/ краткосроч ная
	ООО СЗ "ПИАМ" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	78 950	-	78 950	-	безналичны е/ краткосроч ная
	ООО СЗ "ТРАТТА-ЦЕНТР" предоставленные займы	328	-	16 809	-	безналичны е/ краткосроч ная
	ООО СЗ "ТРАТТА-ЦЕНТР" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	16 043	-	16 043	-	безналичны е/ краткосроч ная
	ООО СЗ "ЭНТУЗИАСТ" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	25 802	-	25 802	-	безналичны е/ краткосроч ная
	ООО СЗ "ЛЮБЛИНО ПАРКИНГ" с покупателями по аренде	-	165	-	-	безналичны е/ краткосроч ная

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 «Люблинский парк» по адресу г. Москва, ул. Иловайская, вл.26 на собственных земельных участках и арендованных у Департамента городского имущества города Москвы.

Дата начала строительства: 01.01.2021 г.

Дата окончания строительства: 31.12.2030 г.

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

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

Вид обеспечения	Организация, за которую выдано обеспечение	Организация, в пользу которого предоставлено обеспечение	Стоимость обеспечения по договору, руб.	Дата действия	
				начало	конец
поручительство	АО СЗ "ГЛОРИ"	ПАО Сбербанк	22 689 273,63	08.08.2022	07.02.2029
поручительство	АО СЗ "ГЛОРИ"	ПАО Сбербанк	15 642 359,85	11.04.2024	10.04.2032
поручительство	ООО "Энтузиаст"	ПАО Сбербанк	25 802 263,00	31.08.2022	28.02.2030
поручительство	ООО "СЗ К11"	ПАО Сбербанк	8 074 277,00	23.12.2022	22.12.2029
поручительство	АО СЗ "ПФК"	ПАО Сбербанк	70 268 212,38	14.06.2024	31.12.2035
поручительство	АО СЗ "ПФК"	ПАО Сбербанк	11 462 089,00	11.09.2025	10.06.2032
поручительство	ООО СЗ "Тратта-Центр"	ПАО Сбербанк	15 717 680,00	24.07.2023	23.04.2031
поручительство	ООО СЗ "Тратта-Центр"	ПАО Сбербанк	325 457,13	20.03.2024	20.07.2031
поручительство	ООО СЗ "ПЛАМ"	ПАО Сбербанк	216 000,00	06.02.2024	06.03.2030
поручительство	ООО СЗ "ПЛАМ"	ПАО Сбербанк	23 547 424,00	25.04.2024	24.10.2032
поручительство	АО СЗ "РАДУГА"	ПАО Сбербанк	18 458 274,00	04.04.2024	03.04.2031
поручительство	АО СЗ "РАДУГА"	ПАО Сбербанк	16 572 100,00	11.04.2024	10.01.2031
поручительство	АО СЗ «Пластполитен»	ПАО Сбербанк	13 820 157,75	04.04.2024	03.10.2031
поручительство	АО "ОЗН"	ПАО Сбербанк	724 941,56	15.12.2023	20.08.2031
залог	ООО СЗ «ИТЭ»	ПАО Сбербанк	11 230 232,78	20.06.2023	19.05.2028
залог	ООО СЗ «ИТЭ»	ПАО Сбербанк	10 888 056,72	20.06.2023	19.05.2028
залог	ООО СЗ «ИТЭ»	ПАО Сбербанк	3 877 096,51	16.06.2024	12.12.2030
ИТОГО			269 315 895,31		

Вид обеспечения	Организация/Гарант, которые предоставили обеспечение	Организация, в пользу которого предоставлено обеспечение	Стоимость обеспечения по договору, руб.	Дата действия	
				начало	конец
Залог долей в УК	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО Сбербанк	23 181,52	29.06.2022	12.12.2033
Поручительство	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО Сбербанк	12 205 927,03	20.06.2023	19.06.2031
Поручительство	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО Сбербанк	45 238 125,66	13.06.2024	12.12.2033
Поручительство	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО Сбербанк	135 602,52	09.02.2022	08.02.2032
Поручительство	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО Сбербанк	1 224 325,44	20.09.2023	20.09.2030
Поручительство	АО СЗ "Глори"	ПАО Сбербанк	12 205 927,03	20.06.2023	19.06.2031
Поручительство	АО СЗ "Глори"	ПАО Сбербанк	45 238 125,66	13.06.2024	12.12.2033
Поручительство	АО СЗ «Стройдеталь»	ПАО Сбербанк	12 205 927,03	20.06.2023	19.06.2031
Поручительство	АО СЗ «Стройдеталь»	ПАО Сбербанк	45 238 125,66	13.06.2024	12.12.2033
Поручительство	АО СЗ «МАК8»	ПАО Сбербанк	12 205 927,03	20.06.2023	19.06.2031
Поручительство	АО СЗ «МАК8»	ПАО Сбербанк	45 238 125,66	13.06.2024	12.12.2033
Поручительство	ООО «СЗ «Радуга»	ПАО Сбербанк	12 205 927,03	20.06.2023	19.06.2031
Поручительство	ООО «СЗ «Радуга»	ПАО Сбербанк	45 238 125,66	13.06.2024	12.12.2033
Поручительство	ООО «СЗ «Радуга»	ПАО Сбербанк	135 602,52	09.02.2022	08.02.2032
Поручительство	ООО «СЗ «Радуга»	ПАО Сбербанк	1 224 325,44	20.09.2023	20.09.2030
Поручительство	АО «СЗ «ПФК»	ПАО Сбербанк	12 205 927,03	20.06.2023	19.06.2031
Поручительство	АО «СЗ «ПФК»	ПАО Сбербанк	45 238 125,66	13.06.2024	12.12.2033
Поручительство	АО «СЗ «ПФК»	ПАО Сбербанк	135 602,52	09.02.2022	08.02.2032
Поручительство	АО «СЗ «ПФК»	ПАО Сбербанк	1 224 325,44	20.09.2023	20.09.2030
Поручительство	ООО «СЗ «Горизонт»	ПАО Сбербанк	12 205 927,03	20.06.2023	19.06.2031
Поручительство	ООО «СЗ «Горизонт»	ПАО Сбербанк	45 238 125,66	13.06.2024	12.12.2033

Поручительство	ООО «СЗ «ПЛАМ»	ПАО Сбербанк	12 205 927,03	20.06.2023	19.06.2031
Поручительство	ООО «СЗ «ПЛАМ»	ПАО Сбербанк	45 238 125,66	13.06.2024	12.12.2033
Поручительство	АО СЗ «Пластполитен»	ПАО Сбербанк	12 205 927,03	20.06.2023	19.06.2031
Поручительство	АО СЗ «Пластполитен»	ПАО Сбербанк	45 238 125,66	13.06.2024	12.12.2033
ИТОГО			521 099 439,61		

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	14 860 990	22 523 839	16 062 851

5.8. Судебные разбирательства Общества

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 17 судебных дел на общую сумму 4 158 тыс.руб., в которых Общество выступает в качестве Ответчика. Сумма оценочного обязательства сформирована в размере 50% - 2 078 тыс.руб.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

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

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 № ИНВ-22 от 24.12.2025 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.

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 702 370 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2025 г. обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 1 673 374 тыс. руб., что может указывать на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Однако получение убытка обусловлено выплатой безвозмездной финансовой помощи единственному участнику в размере 4 355 533 тыс.руб. Вместе с тем, краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Люблинский парк» по адресу: г. Москва, ул. Иловайская, вл.26. Продолжительность застройки комплекса - 9 лет. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2030 год. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

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

- колебание 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.

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 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 «Специализированный Застройщик ИТЭ»

Директор 1 Давыденко П. А.

Директор 2 Лукьянов М. А.

30.03.2026

