

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
АО СЗ "РАДУГА" 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:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"РАДУГА"

1.2 Сокращенное наименование:

АО СЗ "РАДУГА" далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

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

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:

ОГРН 1027700092078

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Отсутствует

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

ИНН 7715168050 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 машино-мест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, СВАО, Отрадное, Сигнальный проезд 16.

Обществу, Комитетом государственного строительного надзора города Москвы выданы:

- Разрешение на строительство жилого Корпуса 1 стр. 1, 2, 3 с подземной автостоянкой №77-175000-019067-2020 от 21.08.2020

- Разрешение на строительство жилого Корпуса 2 стр. 2.1, 2.2 с подземной автостоянкой №77-175000-020332-2022 от 18.07.2022

Реализация первого этапа проекта осуществлена в 2023 году. 09.02.2023 введен в эксплуатацию жилой комплекс с подземной автостоянкой Корпус 1 по адресу: г. Москва, район Отрадное, проезд Сигнальный, корпус 1 строение 1, 2, 3, вл. 16. Комитетом государственного строительного надзора города Москвы выдано Разрешение на ввод в эксплуатацию № 77-02-011273-2023 от 09.02.2023 года

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

Строительство осуществляется на следующих земельных участках, взятых в долгосрочную аренду у Департамента государственного имущества города Москвы:

Кадастровый номер	Номер договора	Дата договора	Адресный ориентир
77:2:9003:1365	М-02-055302	21.04.2020	г. Москва, проезд Сигнальный, вл.16 стр. 27/2
77:02:9003:4	М-02-009654	18.08.1997	г. Москва, проезд Сигнальный, вл.16 стр. 3, 4, 27
77:02:9003:1366	М-02-055301	21.04.2020	г. Москва, проезд Сигнальный, вл.16 стр. 27/1

Также, Общество является участником соглашения о реализации инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда на территории города Москвы, предусматривающего строительство комплекса зданий – технологического промышленного парка от 28.09.2021 в качестве инвестора

В начале 2023 года, в связи с началом строительства Корпуса 2, Общество завершило деятельность по дополнительному ОКВЭД 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом. В 2023 году все договоры аренды нежилых помещений расторгнуты и произведен снос нежилых объектов, ранее сдаваемых в аренду.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Сигнальный», расположенный по строительному адресу: г. Москва, проезд Сигнальный, вл.16.



Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Сигнальный», строительство которых осуществлялось в 2025 году: Объекты учета отсутствуют.

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

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 2 человека

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

Единоличным исполнительным органом АО СЗ «Радуга» с 9 августа 2021 года является управляющая организация ООО «Сигма менеджмент» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 25.07.2024 в лице Директора 1 - Давыденко Павла Александровича и Директора 2 - Лукьянова Максима Александровича.

Совет директоров в Обществе не избирается.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 25.07.2024, заключенного с ООО «Сигма менеджмент»), ИНН 9703009412.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

АО СЗ «Радуга» не имеет филиалов

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

АО СЗ «Радуга» не имеет обособленных подразделений.

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, Москва, ул. Авиамоторная, д.6, стр. 8, эт. 2, комн. 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 46 288 086 (Сорок шесть миллионов двести восемьдесят восемь тысяч восемьдесят шесть рублей 00 копеек).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

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

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2025 г. по настоящее время	СИГМА ХОЛДИНГ ООО	46 288 086	100
ИТОГО		46 288 086	100

Обществом размещены обыкновенные именные бездокументарные акции в количестве 496 878 шт. - номер государственной регистрации 1-02-00885-А, привилегированные акции 96 559 шт. - номер государственной регистрации 2-02-00885-А в соответствии с таблицей ниже.

№ п/п	Владельцы акций	Количество акций	Номинальная стоимость, руб.	Размер доли в Уставном капитале
1.	СИГМА ХОЛДИНГ ООО	593 437	46 288 086,00	100%
	Итого:	593 437	46 288 086,00	100 %

Всего зарегистрировано в реестре 1 акционер - юридическое лицо.

Акции выпущенные, но неоплаченные или оплаченные частично отсутствуют.

Акции обыкновенные АО «СЗ «РАДУГА», в количестве: 100 % от общего количества размещенных обыкновенных акций Эмитента находятся в залоге, Залогодатель -ООО "Сигма Холдинг".



Акции привилегированные АО «СЗ «РАДУГА», в количестве: 100 % от общего количества размещенных привилегированных акций Эмитента находятся в залоге, Залогодатель -ООО "Сигма Холдинг".

Базовая прибыль/убыток на одну акцию составляет:

за 2023 год – 6 600 руб.

за 2024 год – (371) руб.

за 2025 год – 837 руб.

Номинальная стоимость 1 акции - 78 руб.

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

Дополнительные выпуски акций в отчетном периоде не производились.

Сделки с обыкновенными акциями, конвертируемыми ценными бумагами, договорами купли-продажи обыкновенных акций у эмитента по цене ниже их рыночной стоимости, совершенными после отчетной даты, но до даты подписания бухгалтерской отчетности не производились.

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 № 3 от 27.12.2024 . Учетная политика действует начиная с 2025 года .

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: (в тыс.руб.)

Наименование показателя с кодом строки	Показатель на 31.12.2024 /2024г. (до корректировки)	Изменение показателя	Показатель на 31.12.2024 /2024г. (после корректировки)	Комментарий произведенных корректировок
Стр. 2340 "Прочие доходы"	-	-	1 273	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



Стр. 2350 "Прочие расходы"	-	-	(1 142 492)	свернуты статьи прочих доходов и расходов, связанные с одним или нескольким и аналогичны ми фактами хозяйственн ой жизни согласно приложени ю №14 к УП, п.28 ФСБУ 4/2023
Стр.1210 "Запасы"	7 528 595	3 353 787	10 882 382	Остаток по счету 60 в части авансов + остаток по счету 76 в части авансов, выданных под реализацию инвестицио нных девелоперск их проектов (далее – ИДП) учитывается в Запасах (п.2.6.4 УП)
Стр.1230 "Дебиторская задолженность"	5 967 352	(3 353 787)	2 613 565	



Наименование показателя с кодом строки	Показатель на 31.12.2023 /2023г. (до корректировки)	Изменение показателя	Показатель на 31.12.2023 /2023г. (после корректировки)	Комментарии произведенных корректировок
Стр.1210 "Запасы"	5 438 012	2 214 812	7 652 824	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"	4 096 060	(2 214 812)	1 881 248	

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.

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
Сооружения, в том числе:	1 561	1 561	1 561
первоначальная стоимость	8 134	8 134	8 134
накопленная амортизация	(6 573)	(6 573)	(6 573)
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:	-	-	-
первоначальная стоимость	1 547	1 547	1 547
накопленная амортизация	(1 547)	(1 547)	(1 547)
Офисное оборудование, в том числе:	-	-	-
первоначальная стоимость	40	40	40
накопленная амортизация	(40)	(40)	(40)
Транспортные средства, в том числе:	-	-	-
первоначальная стоимость	1 474	1 474	1 474
накопленная амортизация	(1 474)	(1 474)	(1 474)
Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:	-	-	-
первоначальная стоимость	28	28	28
накопленная амортизация	(28)	(28)	(28)
Другие виды основных средств, в том числе:	-	-	-
первоначальная стоимость	306	306	306
накопленная амортизация	(306)	(306)	(306)
ИТОГО	1 561	1 561	1 561

На балансе Общества числятся объекты, подготовленные к сносу на сумму 2 746 тыс. руб. Начиная с 2023 г. амортизация по основным средствам не начисляется. В связи с этим, движение по объектам «Основные средства» с 2023 г. отсутствуют.

Движение Основных средств за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

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



Объекты учета отсутствуют.

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
Займы	3 250	124 799	158 149
ИТОГО	3 250	124 799	158 149

Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Долгосрочные финансовые вложения	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	-	(121 549)	-
ИТОГО	-	(121 549)	-

Движение долгосрочных финансовых вложений за 2024 г. не раскрыто по причине незначительности.

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	414	95 256	76 205
Резервы сомнительных долгов	25	151	-
Плановые расходы ИДП	205 800	218 670	152 981
Убытки прошлых лет	43 673	56 934	-
Основные средства	71	71	57
Прочие расходы	357 340	111 503	46 062
ИТОГО	607 322	482 585	275 305

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	6 820	29 919	157 877
Незавершенное производство, в том числе:	15 781 083	7 498 675	5 280 135
Затраты на проектирование и строительство	10 351 864	6 640 025	4 813 961
НДС по затратам на проектирование и строительство	1 219 250	753 909	463 587
Расходы на рекламу	2 755	104 741	2 587
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	4 207 213	-	-
ИТОГО	15 787 903	7 528 595	5 438 012

Движение Запасов за отчетный период

Наименование	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	10	10
Готовая продукция и товары для перепродажи	81 501	104 600
Затраты на проектирование и строительство	3 988 016	378 162
НДС по затратам на проектирование и строительство	472 891	7 550
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	4 091 184	3 134 802
ИТОГО	8 633 602	3 625 124

Показатели по движению запасов за 2024 г. не существенны.

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 услугам	-	-	844
НДС предъявленный по коммерческим затратам	1	-	-
НДС предъявленный по строительным затратам	24 549	56 069	69 551
ИТОГО	24 550	56 069	70 395



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	14 059	3 332 382	2 212 089
Покупатели и заказчики, краткосрочная	3 923	21 337	21 704
Налоги и сборы	9 689	23 967	7 543
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	50
Прочие дебиторы, краткосрочная	3 206 857	2 599 651	1 853 756
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15	15	407
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	-	508
Расчеты с персоналом по прочим операциям	-	-	3
ИТОГО	3 234 543	2 613 566	1 881 243

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	602	280	280
Признание	-	602	-
Списание	504	280	-
Остаток на конец периода	99	602	280

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 504 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Займы	11 492 355	10 979 249	11 830 832
ИТОГО	11 492 355	10 979 249	11 830 832

Движение Краткосрочных финансовых вложений за 2025 год

Наименование	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
--------------	-----------	--------	-------------------



Займы	513 107	-	-
ИТОГО	513 107	-	-

Движение Краткосрочных финансовых вложений за 2024 год

Наименование	Поступило	Выбыло	Измен рез
Займы	2 483 279	3 368 212	
ИТОГО	2 483 279	3 368 212	

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	-	3 500	1 070 000
Расчетные счета	122 742	1 917	9 973
ИТОГО	122 742	5 417	1 079 973

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	122 742	5 417
Итого строка 4500 «Денежные средства на конец периода» Отчета о движении денежных средств»	122 742	5 417

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	3 579	3 800	-
Право использования программы для ЭВМ	-	18	13
Услуги по сопровождению программы для ЭВМ "Контур.Экстерн" (техническая поддержка в виде абонентского обслуживания)	-	-	2
Абонентское обслуживание по тарифному плану "Электронная подпись 3.0" (12), без выдачи защищенного	-	-	1



Лицензия на право использования СКЗИ "КриптоПро CSP" в составе сертификата ключа/ключевого контейнер	-	-	1
Право использования программы для ЭВМ "АС "Кабинет УЦ" по тарифному плану "Электронная подпись 3.0"	-	-	3
Абонентское обслуживание по тарифному плану "Электронная подпись 3.0" (12), без выдачи защищенного	-	-	1
Лицензия на право использования СКЗИ "КриптоПро CSP" в составе сертификата ключа/ключевого контейнер	-	-	1
Право использования программы для ЭВМ "АС "Кабинет УЦ" по тарифному плану "Электронная подпись 3.0"	-	-	3
ИТОГО	3 579	3 818	25

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал	46 288	46 288	46 288
Резервный капитал	1 547	1 547	1 547
Добавочный капитал	3 510	3 510	3 510
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	1 409 873	930 673	4 122 183
Нераспределенная прибыль прошлых лет	(2 905 821)	65 418	65 418
Дивиденды прошлых лет по решению участников	-	(2 971 238)	-
Нераспределенная прибыль отчетного периода	4 704 778	4 149 384	4 149 384
Непокрытый убыток отчетного периода	(389 084)	(312 891)	(92 619)
ИТОГО СУММА ЧИСТЫХ АКТИВОВ	1 461 219	982 019	4 173 528

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



Акционеры	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	46 288	46 288	46 288
ИТОГО	46 288	46 288	46 288

На 31.12.2025 уставный капитал оплачен полностью.

Обществом размещены обыкновенные именные бездокументарные акции в количестве 496 878 шт. - номер государственной регистрации 1-02-00885-А, привилегированные акции 96 559 шт. - номер государственной регистрации 2-02-00885-А в соответствии с таблицей ниже.

№ п/п	Владельцы акций	Количество акций	Номинальная стоимость, руб.	Размер доли в Уставном капитале
1.	СИГМА ХОЛДИНГ ООО	593 437	46 288 086,00	100%
	Итого:	593 437	46 288 086,00	100 %

Всего зарегистрировано в реестре 1 акционер - юридическое лицо.

Акции выпущенные, но неоплаченные или оплаченные частично отсутствуют.

Акции обыкновенные АО «СЗ «РАДУГА», в количестве: 100 % от общего количества размещенных обыкновенных акций Эмитента находятся в залоге, Залогодатель - ООО "Сигма Холдинг".

Акции привилегированные АО «СЗ «РАДУГА», в количестве: 100 % от общего количества размещенных привилегированных акций Эмитента находятся в залоге, Залогодатель - ООО "Сигма Холдинг".

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.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Ограждение железобетонное	3 510	3 510	3 510
ИТОГО	3 510	3 510	3 510

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
Нераспределенная прибыль предыдущих периодов	-	930 673
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-	1 409 873

Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Долгосрочные займы	-	-	42 800
Долгосрочные кредиты	-	-	-
Проценты по долгосрочным займам	-	-	3 320
Проценты по долгосрочным кредитам	-	-	-
ИТОГО	-	-	46 120

Кредитные средства по Договору не возобновляемой кредитной линии №9569/1 от 25.05.2021 с СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, и по Договору не возобновляемой кредитной линии № 9569/2 от 04.04.2024 года предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Сигнальный» по адресу: г. Москва, проезд Сигнальный, вл.16.

Дата полного погашения выданного кредита по Договору не возобновляемой кредитной линии № 9569/2 - 03.04.2028 года

Дата полного погашения выданного кредита по Договору не возобновляемой кредитной линии № 9569/1 - 24.06.2027 года

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Оценочные обязательства и резервы	268	268	215
Основные средства	313	313	250
Прочие расходы	381 174	135 337	66 548



ИТОГО	381 755	135 918	67 013
--------------	----------------	----------------	---------------

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.)

Заемные средства (строка 1510)	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Краткосрочные займы	807 050	737 050	522 050
Краткосрочные кредиты	21 399 846	17 052 828	11 266 123
Проценты по краткосрочным займам	142 993	111 547	84 639
Проценты по краткосрочным кредитам	2 325 874	1 342 526	1 126 826
ИТОГО	24 675 763	19 243 951	12 999 638

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	1 554 949	1 062 328	774 422
Расчеты с покупателями и заказчиками	(1 052)	34	54 678
Налоги и сборы	23 266	2 433	1 218 766
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	2	1	73
Расчеты с персоналом по оплате труда	1	1	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	852 435	934 047	934 603
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	1 706	1 706	32 634
ИТОГО	2 431 307	2 000 550	3 015 176

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	1 505 650	1 534 050	1 505 650
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДДУ	709 682	761 158	764 907
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДКП	113 517	113 520	-
Резервы предстоящих расходов прочие	1 656	381 023	381 023
ИТОГО	2 330 505	2 789 751	2 651 580

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	94 873	100	114 006	44,37
Доходы от реализации нежилых помещений	-	-	33 226	12,93
Доходы от реализации кладовых помещений	-	-	2 589	1,01



Доходы от реализации объектов инфраструктуры	-	-	9 353	3,64
Доходы от реализации гаражей	-	-	97 795	38,06
ИТОГО	94 873	100	256 969	100

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

Наименование	2025 год	2024 год
Себестоимость жилых помещений	(23 099)	(34 596)
Себестоимость нежилых помещений	-	(10 137)
Себестоимость кладовых помещений	-	(1 943)
Себестоимость объектов инфраструктуры	-	(11 224)
Себестоимость гаражей	-	(192 927)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(221 854)	(164 015)
ИТОГО	(244 953)	(414 842)

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
Информационные услуги	(4)	-
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(62)	(75)
Страховые взносы-АУП	(2)	(361)
Налог на имущество	(124)	(36)
Аудиторские услуги	(421)	(128)
Аренда офисных площадей	-	(468)
Прочие материалы	(12)	(20)
Арендные платежи за земельный участок	(5 918)	(5 832)
Общесистемное и инфраструктурное ПО	(500)	(23)
Прочие консультационные услуги	(1 140)	(1 124)
Аренда зданий и сооружений	(8 826)	(7 791)
Заработная плата-АУП	(77)	(3)
ИТОГО	(17 086)	(15 861)

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



Наименование	2025 год	2024 год
Материальные затраты	10	16
Себестоимость проданных товаров	23 099	250 827
Расходы на оплату труда	60	3
Отчисления на социальные нужды	19	361
Прочие расходы	238 850	179 495
ИТОГО	262 038	430 702

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	672 221	939 833
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	8 987	44 707
ИТОГО	681 208	984 540

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	(2 701)	(20 861)
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(28 745)	(7 367)
ИТОГО	(31 446)	(28 228)

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

Наименование	2025 год	2024 год
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности, в том числе:	379 367	-
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (не принимается к НУ)	379 367	-
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате), в том числе:	23 209	-
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	23 209	-



Списание дебиторской (кредиторской) задолженности, в том числе:	19	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	19	-
Прочие внереализационные доходы (расходы), в том числе:	1	1 273
Прочие внереализационные доходы (расходы) (не принимается к НУ)	-	352
Прочие внереализационные доходы (расходы)	1	921
ИТОГО	402 596	1 273

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

Наименование	2025 год	2024 год
Судебные расходы, в том числе:	(86 542)	(630 848)
Судебные издержки	(88 524)	(631 266)
Судебные издержки	1 982	782
Расходы на услуги банков, в том числе:	(55 533)	(249 435)
Расходы на услуги банков	(55 533)	(249 435)
Прочие внереализационные доходы (расходы), в том числе:	(2 312)	(58 917)
Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные (не принимается к НУ)	-	-
Расходы на экспертизу по судебным делам	(2 131)	(47 521)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(110)	-
Прочие внереализационные доходы (расходы) (не принимается к НУ)	-	(11 601)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	-	207
Инвентаризация резерва на оплату отпусков (не принимается к НУ)	(71)	-
Расходы на услуги реестродержателя, в том числе:	(135)	(212)
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законодательством	(135)	(212)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости, в том числе:	(98)	(10 937)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(108)	(10 937)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	10	-
Прочие косвенные расходы, в том числе:	(25)	(1 683)



Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(25)	(8)
Списание выделенного НДС на прочие расходы	-	(1 675)
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате), в том числе:	-	(183 083)
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	-	(182 242)
Штрафы, пени, неустойки (кроме банковских)	-	(841)
Ликвидация основных средств, в том числе:	-	(6 765)
Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов (не принимается к НУ)	-	(6 765)
Резервы по сомнительным долгам, в том числе:	-	(602)
Резерв по сомнительным долгам (не принимается к НУ)	-	(602)
Прибыль (убыток) прошлых лет, в том числе:	-	(422)
Исправительные записи по операциям прошлых лет	-	(422)
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности, в том числе:	-	(372)
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	-	(50)
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности (не принимается к НУ)	-	(322)
ИТОГО	(144 645)	(1 143 276)

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	740 548	-	-
Убытки прошлых лет	(154 634)	(38 659)	ОНА
Плановые расходы ИДП	(51 479)	(12 870)	ОНА
Резервы сомнительных долгов	(504)	(126)	ОНА
Прочие расходы	983 348	245 837	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	(379 367)	(94 842)	ОНА
Прочие расходы	(983 348)	(245 837)	ОНО



Текущий налог на прибыль (стр. 2411)	-	(38 659)	-
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	-	(146 496)	-

4.11. Базовая прибыль (убыток) на акцию.

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

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

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.

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	79 тыс.руб., НДФЛ - 11 тыс. руб., Страховые взносы - 35 тыс. руб.
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.

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					
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИГМА ХОЛДИНГ" / 100,00%	78 213 568		977 420 265	9 747 210	безналичные/ краткосрочная

Объекты учета отсутствуют.

4	Контролируемые, зависимые организации
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИР ОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МАК8" полученные займы	-	75 344	-	291 149	безналичные/ краткосрочная
АО СЗ "ОТРАДНОЕ" по финансированию расходов по инвестиционным договорам	196 976	94 019	-	102 042	безналичные/ краткосрочная
АО СЗ "ОТРАДНОЕ" предоставленные займы	8 256	45 732	35 298	-	безналичные/ краткосрочная
АО СЗ "ОТРАДНОЕ" с поставщиками по операционной аренде	869	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
АО СЗ "ОТРАДНОЕ" с поставщиками прочие	8 760	8 825	10 725	10 833	безналичные/ краткосрочная
АО СЗ "ОТРАДНОЕ" с разными дебиторами и кредиторами по ИДП	45 732	120	-	50 065	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННО СТЬЮ "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ" с поставщиками прочие	1 140	1 140	-	95	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННО СТЬЮ "СИГМА ХОЛДИНГ" предоставленные займы	78 214	-	977 420	-	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННО СТЬЮ "СИГМА ХОЛДИНГ" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	-	-	9 747	безналичные/ краткосрочная



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННО СТЬЮ "СИГНАЛЬНЫЙ" полученные займы	-	26 103	-	658 894	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННО СТЬЮ "СИГНАЛЬНЫЙ" предоставленные займы	1 084 709	-	13 599 759	-	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННО СТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРО ВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СВ КРЕДИТ" по финансированию расходов по инвестиционным договорам	142 382	450	141 932	-	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННО СТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРО ВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СВ КРЕДИТ" предоставленные займы	12 504	75 817	51 335	-	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННО СТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРО ВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СВ КРЕДИТ" с поставщиками прочие	5 918	5 918	-	2 240	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННО СТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРО ВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СВ КРЕДИТ" с разными дебиторами и кредиторами по ИДП	216 920	184 897	-	348 901	безналичные/ краткосрочная



Информация о других связанных сторонах не раскрывается по причине их незначительности.

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2025 г.	2024 г.
Начислено	0	2 971 238
Выплачено	0	2 971 238

5.6. Планы будущей деятельности

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

Общество осуществляет строительство Жилого комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машино-мест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, СВАО, Отрадное, Сигнальный проезд 16.

Обществу, Комитетом государственного строительного надзора города Москвы выданы:

- Разрешение на строительство жилого Корпуса 1 стр. 1, 2, 3 с подземной автостоянкой №77-175000-019067-2020 от 21.08.2020

- Разрешение на строительство жилого Корпуса 2 стр. 2.1, 2.2 с подземной автостоянкой №77-175000-020332-2022 от 18.07.2022

Реализация первого этапа проекта осуществлена в 2023 году. 09.02.2023 введен в эксплуатацию жилой комплекс с подземной автостоянкой Корпус 1 по адресу: г. Москва, район Отрадное, проезд Сигнальный, корпус 1 строение 1, 2, 3, вл. 16. Комитетом государственного строительного надзора города Москвы выдано Разрешение на ввод в эксплуатацию № 77-02-011273-2023 от 09.02.2023 года

Строительство осуществляется на следующих земельных участках, взятых в долгосрочную аренду у Департамента государственного имущества города Москвы:



Кадастровый номер	Номер договора	Дата договора	Адресный ориентир
77:2:9003:1365	М-02-055302	21.04.2020	г. Москва, проезд Сигнальный, вл.16, стр. 27/2
77:02:9003:4	М-02-009654	18.08.1997	г. Москва, проезд Сигнальный, вл.16, стр. 3, 4, 27
77:02:9003:1366	М-02-055301	21.04.2020	г. Москва, проезд Сигнальный, вл.16, стр. 27/1

Продолжается строительство следующих Объектов:

- Многофункциональный жилой комплекс. Многоквартирный жилой дом - Блок 2, Подземный паркинг на 90 м/м (к корпусу 2.1.1) Блок 2, корпус 2.1.1 с подземным паркингом Блок 2, корп. 2.1.2, 2.1.3, 2.2 с подземным паркингом

Ориентировочный срок окончания строительства - 3 квартал 2026 г.

- Здание образовательной организации (дошкольное образование) на 250 мест.

Ориентировочный срок окончания строительства - 2 квартал 2026 г.

- Здание образовательной организации (средняя общеобразовательная школа) на 600 мест.

Ориентировочный срок окончания строительства - 4 квартал 2026 г.

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

- Многофункциональный жилой комплекс, Блок 3 в составе жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры – 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 или предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога и (или) поручительства, представлена в таблице.

Расшифровка гарантий и обеспечений, выданных связанными сторонами и полученных от связанных сторон
Выданные гарантии/ обеспечения

Организация, за которую предоставлено обеспечение	Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 692 855,36	28.08.2020	20.02.2027
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	12 371 465,33	26.11.2021	17.05.2028



АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	20 713 992,36	08.08.2022	07.02.2029
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 854 483,75	23.12.2021	22.05.2031
АО СЗ "Глори"	ПАО «Сбербанк России»	поручительство	1 746 330,07	23.12.2021	22.05.2031
ООО СЗ "Пламя"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	6 960 855,00	01.10.2020	19.04.2027
ООО СЗ "Пламя"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	3 425 111,00	26.04.2021	11.07.2028
ООО СЗ "Пламя"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	15 286 453,44	01.10.2020	09.05.2027
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	11 421 615,66	12.11.2021	26.07.2029
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 661 099,40	23.12.2021	22.02.2031
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 073 955,19	20.09.2023	19.08.2031
ООО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	8 380 060,00	02.12.2020	23.08.2027
ООО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	8 131 066,71	21.10.2021	10.07.2028
ООО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 573 053,38	23.12.2021	22.02.2031
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	15 227 803,63	29.07.2021	05.07.2029
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	16 634 056,95	11.01.2023	10.01.2031
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	612 664,94	23.12.2021	22.02.2031
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 365 977,61	20.09.2023	19.05.2031
АО СЗ "Стройдеталь"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 292 081,13	01.03.2021	07.08.2027
АО СЗ "Стройдеталь"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	15 013 810,00	22.07.2022	21.01.2029
АО СЗ "Стройдеталь"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	2 332 772,88	23.12.2021	22.05.2031



АО "Контейнеры"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	2 233 174,00	12.11.2021	27.10.2026
ООО "Сигнальный"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	3 395 181,55	06.04.2021	31.07.2032
АО СЗ «Пластполитен»	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	2 391 349,25	09.02.2022	08.02.2032
АО СЗ «Пластполитен»	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 252 600,00	15.04.2022	14.07.2029
АО СЗ «Пластполитен»	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	3 001 109,66	19.05.2023	19.05.2032
ООО СЗ "Тратта-Центр"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	13 443 615,00	24.07.2023	23.04.2031
АО СЗ "ТМП №20"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	549 721 724,22	09.02.2022	08.09.2031
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	3 538 148,06	09.02.2022	08.02.2032
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 197 370,46	27.06.2022	26.03.2030
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	9 948 787,41	20.06.2023	19.06.2031
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	302 241,55	19.05.2023	19.05.2032
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 683 447,11	20.09.2023	20.09.2030
ООО "Энтузиаст"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 172 316,00	31.08.2022	28.02.2030
ООО "СЗ К11"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 352 631,17	26.09.2022	25.09.2032
ООО "СЗ К11"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	6 963 142,00	23.12.2022	22.12.2029
ООО "СЗ К11"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	1 292 876,38	20.09.2023	20.09.2030
АО "ОЗН"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	13 443 615,00	20.08.2023	20.08.2031
АО СЗ "РАДУГА"	ПАО "Сбербанк России"	залог имущества	2 617 713,64	18.10.2022	01.09.2027
ИТОГО ** Полученные гарантии /обеспечения			867 077 964,24		



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	18 669 461	15 545 044	10 213 702

Полученные гарантии /обеспечения

Организация / Гарант, которые предоставили обеспечение	Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	10 830 820,00	01.10.2020	01.09.2027
АО СЗ "СТРОЙДЕТАЛЬ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	10 830 820,00	01.10.2020	01.09.2027
АО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	10 830 820,00	01.10.2020	01.09.2027
ООО СЗ "Пламя"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	10 830 820,00	23.09.2020	01.09.2027
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	10 830 820,00	01.10.2020	01.09.2027
ООО "Сигнальный"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	10 830 820,00	02.09.2020	01.09.2027
ЗАО «ОТРАДНОЕ»	ПАО "Сбербанк России"	залог имущества	1 082 276,48	25.05.2021	01.09.2027
ООО "СВ Кредит"	ПАО "Сбербанк России"	залог имущества	1 809 673,20	25.05.2021	01.09.2027
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 948 480,00	15.06.2021	24.08.2027



ООО "Сигнальный"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 948 480,00	09.06.2021	24.08.2027
ООО СЗ "Пламя"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 948 480,00	09.06.2021	24.08.2027
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 948 480,00	15.06.2021	24.08.2027
АО СЗ "СТРОЙДЕТАЛЬ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 948 480,00	09.06.2021	24.08.2027
АО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	17 948 480,00	09.06.2021	24.08.2027
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	779 776,78	22.12.2021	21.10.2028
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО "Сбербанк России"	залог	7 517,95	10.02.2021	01.09.2027
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО "Сбербанк России"	залог	7 517,95	11.02.2021	02.09.2027
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО "Сбербанк России"	залог	31 252,18	18.09.2020	10.09.2027
ИТОГО **			176 393 814,55		

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.

Объект	На рассмотрении в суде, тыс. руб.	Количество дел на рассмотрении в суде, шт.	Оценка вероятности потерь
г. Москва, СВАО, Отрядное, Сигнальный проезд 16.	1 656	41	8,82%

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 41 судебное дело на общую сумму 1 656 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

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 года проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 1-И от 25.12.2025 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. 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 компания
АО СЗ "РАДУГА"

Директор 1

Давыденко Павел
Александрович

Директор 2



Лукьянов Максим
Александрович

26.03.2026





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ" Лукьянов Максим Александрович ДИРЕКТОР 2	 Не требуется для подписания	023727A0008DB38BAV43F3036 39A7C750E с 06.11.2025 12:33 по 06.02.2027 12:33 GMT+03:00	30.03.2026 14:05 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа