

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
Акционерного общества Специализированный застройщик "ГЛОРИ" за 2025 год

Бухгалтерская отчетность Акционерного общества Специализированный застройщик «ГЛОРИ» составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Акционерное общество Специализированный застройщик "ГЛОРИ".

1.2 Сокращенное наименование:

АО СЗ "ГЛОРИ", 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 1027739733328

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Решения о реорганизации в отчетном периоде не принимались.

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

ИНН 7718083824 КПП 772201001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД-ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2):

Основной:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Дополнительные:

41.10 Разработка строительных проектов;

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий;

68.10.1 Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;

68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;

- и др.

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, ул. Амурская, вл. 2а.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Амурский парк», расположенный по строительному адресу: г. Москва, ул. Амурская, вл. 2а.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «г. Москва, ул. Амурская, вл. 2а», строительство которых осуществлялось в 2025 году:

- г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 1, корп. 1.1-1.5;

- г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 1, корп. 1.1-1.5, подземный паркинг на 442 м./м.;

- г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 2 с подземным паркингом;

- г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, ДОО на 250 мест;

- г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, площадка.

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 09.08.2021 года является Управляющая организация ООО "Сигма Менеджмент" в лице: Директора 1 - Давыденко Павла Александровича и Директора 2 - Лукьянова Максима Александровича, действующих на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 09.08.2021 г. и Устава.

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

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов.

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Общество 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: Общество с ограниченной ответственностью «Аудит. Оценка Консалтинг».

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

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2025 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале:

Как по состоянию на 01.01.2025 г., так и по состоянию на 31.12.2025 г., в соответствии с положениями п. 7.1. Устава АО СЗ «ГЛЮРИ» Уставный капитал Общества составлял 48 260 511 (Сорок восемь миллионов двести шестьдесят тысяч пятьсот одиннадцать) рублей и состоял из номинальной стоимости размещенных 9 351 (Девять тысяч триста пятьдесят одна) штук обыкновенных именных бездокументарных акций. Номинальная стоимость всех акций одинакова, стоимость одной обыкновенной акции равна 5 161 (Пять тысяч сто шестьдесят один) рубль.

Весь указанный объем акций был разрешен к выпуску, выпущен и оплачен акционерами Общества в полном объеме.

С сентября 2024 года на весь объем акций, выпущенных Эмитентом (Обществом), действует ограничение в виде залога по условиям договора ипотеки от 23.09.2024 г. № ДИ01_7865/4 в обеспечение условий кредитного договора № 7865/4 от 11.04.2024 г., заключенного с ПАО «Сбербанк России».

Других ограничений в отношении распоряжения выпущенными обыкновенными акциями Общества, включая ограничения в отношении распределения дивидендов и возврата капитала, в отчетном периоде не существовало.

В соответствии с законодательством Общество обеспечивает ведение и хранение реестра акционеров. В настоящее время Реестродержателем Общества является АО «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.» (ОГРН 1027739216757), с которым заключен договор на ведение реестра № 2023/77-ДВР-44 от 12.01.2023 г.

В ходе инвентаризации активов и обязательств Общества, проведенной перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год, была проведена сверка количества размещенных акций Общества на начало и конец отчетного года (п. 47 ФСБУ 4/2023). По состоянию на 31.12.2025 г. фактические данные о количестве размещенных акций по выписке реестродержателя Общества соответствовал учетным данным его бухгалтерского учета.

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование акционера	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
С 06.2021 г. по настоящее время	СИГМА ХОЛДИНГ ООО	48 239 867	99,96
С 07.2022 г. по настоящее время	Иванина Надежда Александровна	20 644	0,04
ИТОГО		48 260 511	100

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.

2. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется управляющей 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-ГЛ от 26.12.2024 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, осмоторительности, 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)	Комментарии произведенных корректировок
Стр 1210 «Запасы»	8 060 695	4 709 689	12 770 384	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"	12 413 425	(4 709 689)	7 703 736	

Основные положения

Учет нематериальных активов

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

Общество отражает изменение учетной политики в отношении учета НМА 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 г. № 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 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).

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 30.05.2022 г. № 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 15.11.2019 г. 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 06.05.1999 г., 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 06.05.1999 г.

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, 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 г. № 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 изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и 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:	-	1 556	1 611
первоначальная стоимость	-	1 667	1 667
накопленная амортизация	-	(111)	(56)
ИТОГО	-	1 556	1 611

Движение основных средств за отчетный период

Наименование	Поступило в 2025 году	Выбыло в 2025 году	Переоценка	Убыток от обесценения
Сооружения	-	1 510	-	-
Сооружения первоначальная стоимость	-	1 667	-	-
Сооружения накопленная амортизация	-	(157)	-	-

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

Арендодатель	Договор	Срок окончания договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость (в руб.)
1. ИП Иванов Александр Алексеевич	№16-2025 от 01.07.2025	30.06.2026	г. Москва, ул. Нижегородская, д. 70, корп. 1, пом. 5/1.	77:01:0006063:1833	10 кв. м.	745 088,00

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Наименование актива	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Долгосрчные займы	1 480 748	1 267 383	185 960
ИТОГО	1 480 748	1 267 383	185 960

Движение долгосрчных финансовых вложений

Наименование актива	Поступило за 2024	Выбыло за 2024	Изменение резерва
Долгосрчные займы	1 081 423	-	-
ИТОГО	1 081 423	-	-

Наименование	Поступило за 2025	Выбыло за 2025	Изменение резерва
Долгосрчные займы	213 365	-	-
ИТОГО	213 365	-	-

На 31.12.2025 г. Обществом было произведено тестирование долгосрчных финансовых вложений на обесценение.

В ходе тестирования было определено, что оснований для обесценения долгосрчных финансовых вложений не имеется, в связи с чем никаких корректировок в учет долгосрчных финансовых вложений не вносилось.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расходы будущих периодов	29	29	24
Оценочные обязательства и резервы	52 468	178 276	54 962
Плановые расходы ИДП	20 326	20 327	202 952
Убытки прошлых лет	114 153	-	-
Основные средства	24	24	20
Прочие расходы	245 034	32 948	29 026
ИТОГО	432 034	231 604	286 984

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	57 143	79 764	62 243
Незавершенное производство, в том числе:	16 807 580	12 690 620	8 169 717
Затраты на проектирование и строительство	10 187 067	6 862 617	7 053 912
НДС по затратам на проектирование и строительство	1 590 217	1 118 314	1 115 805
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	5 030 296	4 709 689	3 204 180
ИТОГО	16 864 723	12 770 384	8 231 960

Движение запасов

Наименование	Поступило за 2024	Выбыло за 2024
Готовая продукция и товары для перепродажи	3 782 445	3 764 925
Затраты на проектирование и строительство	4 811 888	293 494
НДС по затратам на проектирование и строительство	584 388	581 878
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	-	-
ИТОГО	9 178 721	4 640 297

Наименование	Поступило за 2025	Выбыло за 2025
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	13	13
Готовая продукция и товары для перепродажи	409 471	432 093
Затраты на проектирование и строительство	4 231 580	907 130
НДС по затратам на проектирование и строительство	511 892	39 988
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	4 363 094	4 042 487
ИТОГО	9 516 050	5 421 711

По состоянию на 31.12.2025 Обществом произведено тестирование балансовой стоимости запасов, состоявших на балансе Общества, на обесценение. В ходе тестирования было определено, что оснований для обесценения балансовой стоимости запасов не имеется, в связи с чем никаких корректировок в бухгалтерский учет запасов не вносилось.

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	-	-	1
НДС по приобретенным услугам	-	-	1
НДС, предъявленный по строительным затратам	115	3 367	-
НДС при приобретении основных средств	-	-	334
ИТОГО	115	3 367	336

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	8 056	35 652	10 106
Покупатели и заказчики, краткосрочная	55 174	55 174	55 110
Налоги и сборы	26 023	25 544	44 805
Расчеты с персоналом по оплате труда	82	82	82
Прочие дебиторы, краткосрочная	7 851 611	7 587 227	10 740 526
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	26	26	40
Расходы будущих периодов	-	31	31
ИТОГО	7 940 972	7 703 736	10 850 700

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

Наименование актива	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Краткосрочные заемные средства	802 534	1 250 060	2 860 000
ИТОГО	802 534	1 250 060	2 860 000

Движение краткосрочных финансовых вложений

Наименование актива	Поступило за 2024	Выбыло за 2024	Изменение резерва
Краткосрочные заемные средства	-	1 609 940	-
ИТОГО	-	1 609 940	-

Наименование актива	Поступило за 2025	Выбыло за 2025	Изменение резерва
Краткосрочные заемные средства	-	447 526	-
ИТОГО	-	447 526	-

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

Наименование актива	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Аккредитивы	-	2 004	506 163
Депозитные счета	-	29 000	452 000
Расчетные счета	169 460	1 709 549	8 103
ИТОГО	169 460	1 740 553	966 266

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	169 460	1 740 553
Итого строка 4500 «Денежные средства на конец периода» Отчета о движении денежных средств»	169 460	1 740 553

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Недостачи и потери от порчи ценностей	-	-	100
Расходы будущих периодов по маркетинговым мероприятиям	3 615	3 939	-
ИТОГО	3 615	3 939	100

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал	48 261	48 261	48 261
Резервный капитал	2 230	2 230	2 230
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	(1 127 043)	(1 159 896)	(123 476)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	138 770	138 770	-
Непокрытый убыток прошлых лет	(1 298 666)	(262 246)	(262 246)
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного периода	32 854	(1 036 419)	138 770
ИТОГО СУММА ЧИСТЫХ АКТИВОВ	(1 076 552)	(1 109 404)	(72 985)

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	48 240	48 240	48 240
Иванина Надежда Александровна	21	21	21
ИТОГО	48 261	48 261	48 261

На 31.12.2025 уставный капитал оплачен полностью, права собственности на акции 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.)

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 (непокрытый убыток) предыдущих периодов	Протокол годового общего собрания акционеров от 30.06.2024 г.	(1 159 896)

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) текущего года	-	32 854
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) на 31.12.2025 г.	-	(1 127 043)

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 кредиты	4 939 017	3 160 707	19 138 376
Проценты по долгосрочным кредитам	870 988	83 326	285 038
ИТОГО	5 810 005	3 245 033	19 423 414

Кредитные средства по кредитным соглашениям № 7856/3 от 08.08.2022 и № 7856/4 от 11.04.2024, заключенным с ПАО Сбербанк, предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс Амурский парк по адресу: г. Москва, улица Амурская, вл.2.

На погашение задолженности по кредитным договорам № 7856/3 от 08.08.2022 и № 7856/4 от 11.04.2024 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»).

В 2025 г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 870 988 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
Оценочные обязательства и резервы	-	-	20
Прочие расходы	297 993	85 906	104 603
ИТОГО	297 993	85 906	104 623

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	18 369 775	16 068 797	-
Проценты по краткосрочным займам	107 601	70 226	-
ИТОГО	18 477 376	16 139 023	-

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	1 558 474	1 848 830	944 203

Расчеты с покупателями и заказчиками	23 073	18 289	8 923
Налоги и сборы	4 798	1 215 523	206 273
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	2	3	3
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	869 443	117 692	51 221
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	11 007	10 899	1 252
ИТОГО	2 466 797	3 211 236	1 211 875

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	18	29	18
Оценочные обязательства по страховым взносам	5	9	6
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1 427 407	2 607 038	1 427 407
Резервы ИДП по ОН, реализованных по ДДУ	81 305	81 305	981 007
Резервы ИДП по ОН, реализованных по ДКП	-	-	33 756
Резервы предстоящих расходов прочие	209 848	713 067	274 796
ИТОГО	1 718 583	3 401 448	2 716 990

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	84 760	76,94	7 794 897	93
Доходы от реализации нежилых помещений	-	-	331 325	3,95
Доходы от реализации кладовых помещений	5 092	4,62	100 472	1,2
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	17 713	16,08	40	-
Доходы от реализации гаражей	2 594	2,35	154 883	1,85

Реализация прочих работ и услуг	-	-	53	-
ИТОГО	110 159	100	8 381 670	100

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

Наименование	2025 год	2024 год
Себестоимость жилых помещений	(395 289)	-
Себестоимость нежилых помещений	(5 004)	(19 202)
Себестоимость кладовых помещений	(5 762)	(29 063)
Себестоимость гаражей	(1 236)	(24 856)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(562 333)	(1 530 258)
ИТОГО	(969 624)	(1 603 379)

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

Коммерческие расходы у Общества отсутствуют.

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

Наименование	2025 год	2024 год
Информационные услуги	(1 008)	(740)
Амортизация ОС	(46)	(55)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(35)	(13)
Юридические услуги	(4 202)	(4 201)
Услуги оценщиков	(414)	-
Страхование от НС-АУП	(1)	(1)
Страховые взносы-АУП	(36)	(41)
Аудиторские услуги	(443)	(148)
Канцтовары	(2)	-
Прочие материалы	(12)	-
ВНА - Информационные услуги	-	(41)
Прочие консультационные услуги	(1 120)	(1 026)
Госпошлина	(8)	-
Аренда зданий и сооружений	(192)	(383)
Заработная плата-АУП	(121)	(138)
Резервы по отпускам-АУП	(12)	(14)
Почтово-телеграфные расходы	-	(13)
ИТОГО	(7 652)	(6 814)

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

Наименование	2025 год	2024 год
Материальные затраты	13	-
Себестоимость проданных товаров	407 292	73 120
Расходы на оплату труда	131	149
Отчисления на социальные нужды	39	45
Амортизация	46	55
Прочие расходы	569 756	1 536 823
ИТОГО	977 277	1 610 192

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	31 331	180 079
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	139 459	281 825
ИТОГО	170 790	461 904

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

Наименование	2025 год	2024 год
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(35 156)	(42 210)
ИТОГО	(35 156)	(42 210)

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:	1 682 851	-
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	1 682 851	-
Прочие доходы, в том числе:	1 488	180
Восстановление расходов на экспертизу по судебным делам	337	-
Прочие доходы	1 151	180
Доходы Застройщика по проданным объектам недвижимости, в том числе:	309	617 098
Доходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	-	618 759
Доходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(39)	-
Доходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	426	-
Доходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(78)	-
Прибыль (убыток) прошлых лет, в том числе:	149	40
Исправительные записи по операциям прошлых лет	149	40
Судебные издержки	-	215
ИТОГО	1 684 797	620 194

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

Наименование	2025 год	2024 год
Прочие расходы, в том числе:	(908 804)	(7 595 488)
Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные	-	(79 253)
Расходы на экспертизу по судебным делам	(55 977)	(21 159)

Материальная помощь акционеру	-	(6 190 810)
Уступка права требования	(794 846)	-
Прочие расходы	(1 386)	(186)
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов	-	(386 203)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(3)	-
Прочие расходы	-	(588)
Судебные расходы, в том числе:	(54 035)	(346 273)
Судебные издержки	(75 260)	(346 273)
Судебные издержки	21 225	-
Ликвидация основных средств, в том числе:	(1 510)	-
Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов	(1 510)	-
Расходы на услуги банков, в том числе:	(214)	(9 496)
Расходы на услуги банков	(214)	(9 496)
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате), в том числе:	(116)	(1662)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	-	(1662)
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	(116)	-
Штрафы, пени, неустойки (кроме банковских)	-	-
Списание дебиторской задолженности, в том числе:	(691)	(14)
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	(691)	(14)
Прочие косвенные расходы, в том числе:	(26)	(37)
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(26)	(36)
Списание выделенного НДС на прочие расходы	-	(1)
Прибыль (убыток) прошлых лет, в том числе:	(1)	-
Исправительные записи по операциям прошлых лет	(1)	-
Отчисления в оценочные резервы, в том числе:	-	(559 443)
под судебные издержки	-	(559 443)
НДС по списанной кредиторской задолженности, в том числе:	-	(364)
НДС по списанной кредиторской задолженности	-	(364)

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 при- быль	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ ПНА
Прибыль до налогообложения	14 170	-	-
Убытки прошлых лет	456 611	114 153	ОНА
Расходы будущих периодов	(2)	(1)	ОНА
Прочие расходы	848 347	212 087	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	(503 234)	(125 809)	ОНА
Прочие расходы	(848 347)	(212 086)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)	-	-	-
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	-	(11 656)	-

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 "ГЛОРИ" не выкупались (приобретались).

Наименование	2025 год	2024 год
Базовая прибыль (убыток) на акцию за отчетный год, руб. коп.	3 513,42	(110 835,10)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, штук	9 531	9 531
Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	-	-

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.

По состоянию на 31.12.2025 г. исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: Управляющая компания ООО «Сигма Менеджмент» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 09.08.2021 г.

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

Функции Совета директоров осуществляет Общее собрание акционеров.

Создание ревизионной комиссии положениями Устава не предусмотрено.

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 Управляющей компании за исполнение обязанностей единоличного исполнительного органа – 1 615 тыс. руб. (в т.ч. НДС - 269 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 начислялись и не выплачивались

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

Связанными сторонами Общества являются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество способно 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 в отчетном периоде - Тё Герман Павлович (доля владения – 50%).

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	Акционеры, доля участия					
	Иванина Надежда Александровна / 0,04%	-	20	-	20	безналичные/краткосрочная
	ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" / 99,96%	-	48 241	-	48 241	безналичные/краткосрочная
3	Контролируемые, зависимые организации					
4	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	АО СЗ "ПФК" предоставленные займы	7 924	-	411 099	-	безналичные/краткосрочная
	ООО "ОМЗ" по купле-продаже паев, акций	-	-	1 500	-	безналичные/краткосрочная
	ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ" с поставщиками прочие	475	475	-	-	безналичные/краткосрочная

ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	1 140	1 140	-	130	безналичные/ краткосрочная
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" по договорам цессии	-	402 044	7 030 998	8 025	безналичные/ краткосрочная
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" полученные займы	882 345	254 486	-	-	безналичные/ краткосрочная
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" предоставленные займы	1 881	449 290	802 749	-	безналичные/ краткосрочная
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" с комиссионером (агентом, поверенным)	714 750	-	714 750	-	безналичные/ краткосрочная
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	759 490	6 905 561	-	-	безналичные/ краткосрочная
ООО "СТРОЙ РЕСУРС" по договорам цессии	-	794 846	-	794 846	безналичные/ краткосрочная
ООО СЗ "ИТЭ" предоставленные займы	234 892	-	1 107 200	-	безналичные/ краткосрочная

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

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 приступило к строительству жилого комплекса «Амурский парк», расположенный по строительному адресу: г. Москва, ул. Амурская, вл. 2а, на земельных участках, арендуемых собственностью у Департамента городского имущества города Москвы.

Дата начала строительства: 2020 г.

Дата окончания строительства: 2030 г.

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

Структура обязательств, по которым Общество выдало обеспечения обязательств, либо получило от третьих лиц обеспечение, в том числе, в форме залога.

Кредитный договор с ПАО «Сбербанк России» № 7865/3 от 08.08.2022 г.

1. Залог имущественных прав: на строящиеся жилые площади Объекта 3 (квартиры) общей площадью не менее 84 197,7 кв. м.; на строящиеся площади Объекта (нежилые помещения) общей площадью не менее 3 802,8 кв.м.; на строящиеся площади Объекта (кладовые) общей площадью не менее 1866,6 кв.м.; на строящиеся площади Объекта (машино-места) в количестве не менее 442 единиц.

2. Последующий залог права аренды ЗУ с КН 77:03:0002007:2154, Москва, ул. Амурская, вл. 2А/1.

3. Последующий залог права аренды ЗУ с КН: 77:03:0002007:4813; 77:03:0002007:4814, расположенных по адресу: Москва, ул. Амурская, вл. 2А/1.

4. Последующий залог объектов недвижимости, расположенных на земельных участках по адресу: г. Москва, ВАО, ул. Амурская, вл. 2.

5. Последующий залог имущественных прав: на строящиеся жилые площади Объекта 1 (квартиры) общей площадью не менее 66 972 кв. м., в количестве 1264 ед.; на строящиеся площади Объекта (нежилые помещения) общей площадью не менее 2 440,7 кв. м., в количестве - 30 ед.; на строящиеся площади Объекта (кладовые) общей площадью не менее 1 554,3 кв.м., количество - 315 ед.; на строящиеся площади Объекта (машино-места) в количестве не менее 395 единиц.

6. Последующий залог 100% акций Заемщика (Залогодатель - ООО "Сигма Холдинг").

7. Последующий залог имущественных прав : на строящиеся жилые площади Объекта 2 (квартиры) общей площадью не менее 67 023,6 кв. м.; на строящиеся площади Объекта (нежилые помещения) общей площадью не менее 2394,4 кв.м. ; на строящиеся площади Объекта (кладовые) общей площадью не менее 1548 кв. м.; на строящиеся площади Объекта (машино-места) в количестве не менее 269 единиц.

8. Последующий залог имущественных прав: на строящиеся жилые площади Объекта 4 (квартиры) общей площадью не менее 78 098 кв. м.; на строящиеся площади Объекта (нежилые помещения) общей площадью не менее 3 679 кв.м.; на строящиеся площади Объекта (машино-места) в количестве не менее 300 единиц.

Кредитный договор с ПАО «Сбербанк России» № 7865/4 от 11.04.2024 г.

Был получен Обществом на цели:

- финансирования/рефинансирования ранее понесенных и документально подтвержденных затрат, связанных с реализацией проекта по строительству Объекта(ов) жилой недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ВАО, ул. Амурская, вл. 2, 4 очередь;

- финансирования/рефинансирования ранее понесенных и документально подтвержденных затрат, связанных с реализацией проекта по строительству Объекта(ов) жилой недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ВАО, ул. Амурская, вл. 2, 4 очередь (далее Объект 4/Проект 4), в том числе для формирования Заемщиком в Московском банке ПАО «Сбербанк России»;

- финансирования/рефинансирования ранее понесенных и документально подтвержденных затрат с использованием займа(ов).

По состоянию на 31.12.2025 г. Общество являлось поручителем по кредитным договорам, заключенным юридическими лицами Группы Компаний «Сигма», а также являлось обязанным перед ПАО «Сбербанк России» по договорам залога в обеспечение обязательств по кредитным договорам № 7865/3 от 08.08.2022 г. и № 7865/4 от 11.04.2024 г.:

Организация, за которую предоставлено обеспечение	Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер договора, по которому выдано обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору в ед. валюты	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
Название	Название					
ООО СЗ "Плам"	ПАО "Сбербанк России"	380B00VEQ-П2	поручительство	23 547 424,00	25.04.2024	24.10.2032
АО СЗ "Радуга"	ПАО "Сбербанк России"	9569/1-ДП8	поручительство	25 057 905,25	15.06.2021	24.08.2027
АО СЗ "Радуга"	ПАО "Сбербанк России"	9569/2-П10	поручительство	18 458 274,00	04.04.2024	03.04.2031
АО СЗ "Радуга"	ПАО "Сбербанк России"	9569/3-П10	поручительство	16 572 100,00	11.04.2024	10.01.2031
АО СЗ "Стройдеталь"	ПАО "Сбербанк России"	ДП04 9036-2	поручительство	15 922 471,20	22.07.2022	21.01.2029
ООО «Сигнальный»	ПАО "Сбербанк России"	843-4	поручительство	1 916 761,74	06.04.2021	31.07.2032
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	ДП03 9830-3	поручительство	70 268 212,38	14.06.2024	31.12.2035
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	9830/4/П2	поручительство	11 462 089,00	11.09.2025	10.06.2032
АО СЗ «ПЛАСТПОЛИТЕН»	ПАО "Сбербанк России"	380F0024F-002/П2	поручительство	13 820 157,75	04.04.2024	03.10.2031
ООО СЗ «ИТЭ»	ПАО "Сбербанк России"	380E005TJ-002/П2	поручительство	12 205 927,03	20.06.2023	19.06.2031
ООО СЗ «ИТЭ»	ПАО "Сбербанк России"	380E005TJ-003/П2	поручительство	45 238 125,66	13.06.2024	12.12.2033
ООО "Энтузиаст"	ПАО "Сбербанк России"	380B091B/1/П-9	поручительство	25 802 263,00	31.08.2022	28.02.2030
ООО СЗ "К11"	ПАО "Сбербанк России"	ДП6-380B00DPA	поручительство	8 074 277,00	23.12.2022	22.12.2029
ООО СЗ "Тратта-Центр"	ПАО "Сбербанк России"	380B00KVK/П2	поручительство	15 717 680,00	24.07.2023	23.04.2031
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	7865/3/И1	залог	4 243 101,55	08.08.2022	07.02.2026
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	7865/3/ИП2	залог	8 644 875,23	08.08.2022	07.02.2026
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	7865/3/ИП3	залог	11 093 696,72	08.08.2022	07.02.2026
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	7865/3/ИП1	залог	20 286 566,57	08.08.2022	07.02.2026
ИТОГО **				348 331 908,06		

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	30 920 252	22 946 359	27 048 626

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 265 судебных дел на общую сумму 209 847 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

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 контролируемыми 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 г. проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № ИНВ-22 от 24.12.2025 г.

Расхождений между фактическим наличием активов и пассивов баланса 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 по состоянию на 31.12.2025 г. обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 1 076 552 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Наличие отрицательных чистых активов обусловлено, в том числе, отсутствием в отчетном периоде доходов от деятельности застройщика, так как, момент возникновения выручки связан с окончанием строительства. Вместе с тем, краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Амурский парк» по адресу: г. Москва, улица Амурская, вл. 2. 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.

Общество не имеет намерений закрытия никакой существенной части деятельности Общества, 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;
- экономике 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 удерживать 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

АО «Специализированный Застройщик «Глори»

Директор 1

Давыденко П. А.

Директор 2

Лукьянов М. А.

10 апреля 2026г.