

Общество с ограниченной ответственностью «МДА»

Акционерам акционерного общества Специализированный застройщик «РАДУГА»

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Москва 2023 год

---

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества Специализированный застройщик «РАДУГА» (АО СЗ «РАДУГА») (ОГРН 1027700092078), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества «Специализированный застройщик «РАДУГА» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление аудируемого лица, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

## Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор аудиторской организации  
ОРНЗ 22006022883



С.А. Дмитриев

Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение  
ОРНЗ 22006022883

С.А. Дмитриев

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»  
(ООО «МДА»),  
ОГРН 1027700000580  
115487, г. Москва, проспект Андропова, дом38, корпус 3, помещение 2/2,  
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)  
ОРНЗ 12006058285

«27» апреля 2023 года



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды
		0710001
Форма по ОКУД		0710001
Дата (число, месяц, год)		31   12   2022
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАДУГА"	по ОКПО 46486692
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7715168050
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12267   16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384

Местонахождение (адрес)

109316, Москва г, Талалихина ул, д. № 41, стр. 9, пом. 7Н/6

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН 7701266587

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/  
ОГРНИП 1027700000580

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	21 134	30 607	43 633
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	7 628 060	6 177 542	1 107 442
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	64 573	48 916	5 080
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	24	45	17 065
	Итого по разделу I	1100	7 713 791	6 257 110	1 173 220
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.7	Запасы	1210	7 868 405	4 072 657	1 142 774
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3	-	-
3.8	Дебиторская задолженность	1230	2 951 849	1 694 093	176 741
3.9	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	158 149	158 149	36 614
3.10	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	54 435	1 505 954	1 418
3.11	Прочие оборотные активы	1260	129	-	-
	Итого по разделу II	1200	11 032 970	7 430 853	1 357 547
	<b>БАЛАНС</b>	1600	18 746 761	13 687 963	2 530 767

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.12	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	46 288	46 288	46 288
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
3.13	Переоценка внеоборотных активов	1340	76 527	76 527	76 527
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1 547	1 547	1 547
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	132 369	22 476	40 216
	Итого по разделу III	1300	256 731	146 838	164 578
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.15	Заемные средства	1410	8 334 232	12 962 891	1 996 481
3.16	Отложенные налоговые обязательства	1420	101 072	53 770	10 288
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	8 435 304	13 016 661	2 006 769
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.18	Заемные средства	1510	9 401 341	-	-
3.19	Кредиторская задолженность	1520	653 385	523 219	357 909
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	1 245	1 510
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	10 054 726	524 464	359 420
	<b>БАЛАНС</b>	1700	18 746 761	13 687 963	2 530 767



Руководитель

(подпись)

Лукиянов Максим  
Александрович (по доверен.  
от 23.03.2022)

(расшифровка подписи)

14 февраля 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК</b> <b>"РАДУГА"</b>	по ОКПО	46486692		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7715168050		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества</b> / <b>Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
3.21	Выручка	2110	80 641	83 955
3.22	Себестоимость продаж	2120	(42 158)	(45 960)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	38 483	37 995
3.23	Коммерческие расходы	2210	(135 073)	(98 672)
3.24	Управленческие расходы	2220	(48 771)	(42 549)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(145 361)	(103 226)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	517 686	412 627
	Проценты к уплате	2330	(185 487)	(298 952)
3.25	Прочие доходы	2340	323	433
3.26	Прочие расходы	2350	(45 622)	(28 976)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	141 539	(18 094)
	Налог на прибыль	2410	(28 358)	354
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(31 645)	354
	Прочее	2460	(3 288)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	109 893	(17 740)

4

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	109 893	(17 740)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Лукьянов Максим  
Александрович (по  
доверен. от 23.03.2022)

(расшифровка подписи)

14 февраля 2023 г.



**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация <b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАДУГА"</b>		Форма по ОКУД	Коды <b>0710004</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>		по ОКПО	<b>46486692</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>		ИНН	<b>7715168050</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
		по ОКЕИ	<b>384</b>		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	46 288	-	76 527	1 547	40 216	164 578
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(17 740)	(17 740)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(17 740)	(17 740)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

8

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	46 288	-	76 527	1 547	22 476	146 838
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	109 893	109 893
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	109 893	109 893
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	46 288	-	76 527	1 547	132 369	256 731

## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	164 578	(17 740)	-	146 838
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	164 578	(17 740)	-	146 838
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(25 202)	(17 740)	-	(42 942)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(25 202)	(17 740)	-	(42 942)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

## 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	256 731	146 838	164 579

Руководитель  (подпись)  (расшифровка подписи) Пукьянов Максим Александрович (по доверен. от 23.03.2022)

14 февраля 2023 г.

12



**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК</b>	ИНН	<b>46486692</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	<b>"РАДУГА"</b>	по ОКВЭД 2	<b>7715168050</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	<b>в тыс. рублей</b>		<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	70 983	84 675
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	70 721	78 919
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	262	5 756
Платежи - всего	4120	(4 422 183)	(3 979 417)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 366 277)	(3 843 529)
в связи с оплатой труда работников	4122	(20 158)	(21 142)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
НДС	4125	(3 180)	(106 951)
Прочие налоги	4126	(13 852)	(6 633)
прочие платежи	4129	(18 716)	(1 162)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 351 200)	(3 894 742)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	14
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	14
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 450 518)	(5 096 549)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 450 518)	(5 096 549)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 450 518)	(5 096 535)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	4 350 199	10 640 812
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 350 199	10 640 812
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(145 000)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(145 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 350 199	10 495 812
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 451 519)	1 504 535
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 505 954	1 418
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	54 435	1 505 953
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Лукьянов Максим  
Александрович (по доверен.  
от 23.03.2022)

(расшифровка подписи)

14 февраля 2023 г.

## Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
АО СЗ «Радуга» за 2022 год

14 февраля 2023 г.

### 1. Сведения об организации.

Акционерное общество Специализированный застройщик «Радуга» (далее Общество) зарегистрировано 20.05.1997г., основной государственный регистрационный номер 1027700092078

Основной вид деятельности: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Общество с 2020 года осуществляет общественно-жилую застройку с объектами социальной инфраструктуры по 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. На момент подготовки отчетности получено Разрешение на ввод в эксплуатацию № 77-02-011273-2023 от 09.02.2023

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

Кадастровый номер	Номер договора	Дата договора	Адресный ориентир
77:2:9003:17	М-02-038417	22.10.2012	г. Москва, проезд Сигнальный, вл.16 стр. 1,
77:2:9003:1364	М-02-055239	20.02.2020	г. Москва, проезд Сигнальный, вл.16, стр. 3
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 2022 году общество осуществляло деятельность по дополнительному виду деятельности 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом, а именно, сдавало в аренду объекты не задействованные в строительстве в 2022 году. В 2023 году все договоры аренды предполагается расторгнуть и произвести снос объектов в процессе подготовки к строительству Корпуса 2.



Местонахождение Общества: 109316, Г. Москва, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ НИЖЕГОРОДСКИЙ, УЛ ТАЛАЛИХИНА, Д. 41, СТР. 9, ПОМЕЩ. 7Н/6

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 03.09.2021 в лице Директора 1, действующего совместно с Директором 2 - Давыденко Павла Александровича и Директора 2, Действующего совместно с Директором 1 - 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 09.08.2021, заключенного с ООО «Сигма менеджмент»), ИНН 9703009412.

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 24 человека (на 31.12.2021 - 28 человек).

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 46 288 тыс. рублей. Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2022 г. составляют 256 731 тыс. руб.

Общество применяет основную систему налогообложения. Какие-либо налоговые льготы не применяются.

Общество не имеет лицензий, специальных разрешений.

Общество не имеет товарных знаков.

АО СЗ «Радуга» не имеет обособленных подразделений.

## **2. Информация об учетной политике.**

Бухгалтерская отчетность формируется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Учетная политика Общества утверждена Приказом № 1/УП-РАДУГА от 13.09.2019.

В отчетном периоде в учетную политику Общества Приказом № 2/УП-РАДУГА от 01.01.2022 были внесены следующие изменения:

. В связи с вступлением в силу с 2022 года новых ФСБУ учетная политика Общества будет применяться с 1 января 2022 года в новой редакции.

При этом Общество применяет следующие правила перехода на новые стандарты учета, отражаемые в учете в межотчетный период:

- *ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»*

Объекты учета аренды классифицируются исходя из соответствующих условий договоров. Для Общества как арендатора применяется п. 50 ФСБУ 25/2018- упрощенный переход. Организация ретроспективно не отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения



ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н. По каждому договору аренды организация на 31 декабря 2021 года единовременно признает право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Основание: пункты 49 и 50 ФСБУ 25/2018.

- *ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;*

Переход на ФСБУ 6/2020 производится в соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020 без пересчета: сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок единовременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

- *ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»;*

Общество использует право перспективно применять новые требования к формированию в бухгалтерском учете информации о капитальных вложениях (п. 26 ФСБУ 26/2020).

В целях исключения нецелесообразного ретроспективного пересчета показателей отчетности из-за исправления ошибок по отдельным строкам отчетности, имеющим незначительные количественные значения по отношению к остальным статьям отчетности и не способные повлиять на экономические решения пользователей отчетности, изменены критерии существенности ошибок в учете. Информация об конкретных установленных критериях раскрыта ниже.

На показатели бухгалтерской отчетности внесение изменений в учетную политику влияние отсутствовало.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется управляющей организацией ООО «Сигма менеджмент».

Бухгалтерский учет осуществляется с применением счетов бухгалтерского учета, утвержденных Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г № 94н.

Общество применяет следующие положения и стандарты по ведению бухгалтерского учета: ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»; ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда»; ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»; ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации»; ПБУ 7/98 «События после отчетной даты»; ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»; ПБУ 9/99 «Доходы организации»; ПБУ 10/99 «Расходы организации»; ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»; ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»; ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»; ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»; ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»; ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений»; ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»; ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств»; ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды»; ФСБУ 6/2020 «Основные средства»; ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»; ФСБУ 5/2019 «Запасы»; ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», .

Для отражения фактов хозяйственной жизни Общество использует унифицированные формы первичных учетных документов, а также формы, разработанные самостоятельно Обществом с содержанием обязательных реквизитов первичного учетного документа. Формы первичных учетных документов утверждаются приказом руководителя.

В Обществе применяется автоматизированная форма ведения бухгалтерского учета на основе программного комплекса 1С:Предприятие 8.3 и используются формы регистров бухгалтерского учета, которые предусмотрены в указанной бухгалтерской программе. Формы регистров бухгалтерского учета утверждаются приказом руководителя.

Сотрудники Общества создают и представляют документы, относящиеся к сфере их деятельности в соответствии с Положением о документообороте. Положение о документообороте регламентирует движение первичных документов в бухгалтерском учёте (создание или получение от других предприятий, учреждений, принятие к учёту, обработка, передача в архив — документооборот). Положение о документообороте оформляется в виде перечня работ по созданию, проверке и обработке документов, выполняемых каждым подразделением Общества, а также всеми исполнителями с указанием их взаимосвязи и сроков выполнения работ, и может содержать иллюстрирующие перечень работ графики.

В соответствии со ст.19 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» Общество организует и осуществляет внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности. Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

Система внутреннего контроля включает в себя контроль за сохранностью и использованием имущества, законностью и целесообразностью финансово-хозяйственных операций, а также соблюдением достоверности учёта и отчётности.

Критерий существенности показателя, отклонение или нераскрытие которого может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчётной информации, устанавливается в размере не более 5% от валюты баланса по состоянию на каждую отчётную дату.

Указанный показатель применяется для определения изменений Учётной политики как оказавших или способных оказать существенное влияние на финансовое положение Общества.

Ошибка признается существенной в случае, если она приводит к отклонению значения по строке Бухгалтерского баланса, Отчета о движении капитала, Отчета о Движении денежных средств в размере более 5 (Пять) процентов от значения валюты баланса (строки 1600, 1700 Бухгалтерского баланса).

Ошибка признается существенной в случае, если она приводит к отклонению значения по строке Отчета о финансовых результатах в размере более 2 (Два) процента от суммы расходов организации (сумма строк 2120 «Себестоимость продаж», 2210 «Коммерческие расходы», 2220 «Управленческие расходы», 2350 «Прочие расходы») или от суммы доходов организации (сумма строк 2110 «Выручка», 2340 «Прочие доходы») в зависимости от того, какое значение больше.

Указанные показатели применяется для классификации ошибки (неправильного отражения (не отражения) фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учёте и (или) бухгалтерской отчётности) как существенной.

Общество проводит инвентаризации в случаях, установленных в п.3 ст.11 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости на основании приказов по Обществу.

Инвестиционно- девелоперские проекты, доходы, расходы

Учет поступления и использования инвестируемых средств

Учет денежных средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве на счета- эскроу ведется на забалансовом счете 076.Э «Движение по счету-эскроу»

Расходы по инвестиционной деятельности

Общество участвует в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика.

Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 36 «Затраты по ИДП» используется, если Общество планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства Инвесторов (Соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется за счет следующих расходов:

- прямые расходы по объекту ИДП;
- прямые распределяемые расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- расходы 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;
- расходы по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

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

Расчет стоимости объектов ИДП

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.



По итогам распределения расходы 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» - предназначенные для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - предназначенные для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Информация по затратам по каждому объекту недвижимости хранится в Регистре себестоимости Объектов недвижимости.

При передаче по акту приемки-передачи объекта недвижимости Участнику долевого строительства или передачи по акту приема-передаче при продаже объекта недвижимости Покупателю сформированная стоимость объекта недвижимости списывается со счетов 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» и 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ».

Вторичный расчет стоимости объектов недвижимости

При поступлении расходов после расчета себестоимости объектов недвижимости, при условии отсутствия остатка оценочного обязательства по плановым расходам на строительство, производится вторичный расчет себестоимости объектов недвижимости.

Списание стоимости объектов недвижимости при их передаче Инвесторам, Соинвесторам, Участникам долевого строительства

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов по инвестиционным договорам, Участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, то после определения их стоимости 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».

По договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат Общества от операции по передаче объекта недвижимости определяется как сумма экономии между финансированием, полученным от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и его стоимостью для Общества.

В том случае, если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения».

В том случае, если сумма полученного финансирования меньше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, убыток от операции отражается как финансовый результат по дебету счета 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения».

НДС с расходов по инвестиционной деятельности

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19.36.1.01 «НДС прямых затрат по ИДП» на объект ИДП корпус или площадка, микрорайон, очередь, дом.



Распределение накопленного НДС по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам производится аналогично порядку распределения общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП.

НДС по нежилым помещениям и гаражам передается Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства при передаче им объектов недвижимости или принимается к вычету по договорам купли-продажи.

Раскрытие в отчетности

В бухгалтерской отчетности Общество отражает суммы расходов по инвестиционной деятельности, накопленные на отчетную дату на счетах 36, 37, включая суммы соответствующего этим затратам НДС, отражаемым на счетах 19.36, 19.37, по строке Баланса «Запасы».

Использование норм ПБУ 2/2008 при расчете доходов и расходов по договорам участия в долевом строительстве

При расчете доходов и расходов по договорам участия в долевом строительстве нормы ПБУ 2/2008 не применяются.

Доходы от обычных видов деятельности

ПБУ\_9/99\_К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

1. доходы от реализации объектов недвижимости;
2. доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
3. доходы от реализации собственной продукции;
4. доходы от реализации товаров;
5. доходы в виде суммы экономии при реализации инвестиционного проекта;
6. вознаграждение застройщика по договору долевого участия;
7. доходы от уступки имущественных прав на объекты недвижимости;
8. доходы от реализации прочих работ, услуг, в т.ч.:
  - 8.1. доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду (при условии, если являются доходами от обычных видов деятельности);

Прочие доходы

ПБУ\_9/99\_В процессе осуществления деятельности у Общества возникают доходы, которые не относятся к основной деятельности, но ведут к увеличению экономических выгод Общества в отчетном периоде.

ПБУ\_9/99\_7\_В соответствии с п.7 ПБУ\_9/99 прочими доходами Общества являются:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества (при условии, если не являются доходами от обычных видов деятельности);
- поступления, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);
- прибыль, полученная Обществом в результате совместной деятельности (по договору простого товарищества);

- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете Общества в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- поступления в возмещение причиненных Общества убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.): стоимость материальных ценностей, остающихся от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию активов, и т.п.;
- прочие доходы.

#### Расходы

Данный раздел Политики не регулирует порядок отражения в отчетности себестоимости от:

- реализации объектов недвижимости – см. Раздел «Инвестиционно- девелоперские проекты»;

#### Расходы по обычным видам деятельности

ПБУ\_10/99 5\_Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, а так же с выполнением работ, оказанием услуг.

ПБУ\_10/99 7\_К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально - производственных запасов;
- расходы, возникающие непосредственно в процессе переработки/доработки материально - производственных запасов для целей производства продукции, выполнения работ и оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров (расходы по содержанию и эксплуатации основных средств и иных внеоборотных активов, а также по поддержанию их в исправном состоянии);
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы и др.

К расходам по обычным видам деятельности в т.ч. относятся:

- расходы по сдаче имущества в аренду (если данный вид деятельности относится к основному);
- налог на имущество, транспортный налог, земельный налог (за исключением земельного налога со стоимости земельных участков на которых ведется строительство);
- компенсационные выплаты по квотированию рабочих мест, плата за негативное воздействие на окружающую среду

ПБУ\_10/99 8\_Расходы по обычным видам деятельности группируются по следующим элементам:

- Материальные затраты;
- Затраты на оплату труда;

- Отчисления на социальные нужды;
- Амортизация;
- Прочие затраты.

В зависимости от способа отнесения и распределения расходы по обычным видам деятельности подразделяются:

- по способу включения в себестоимость - на прямые и косвенные;
- по способу распределения по объектам калькуляции – на прямые и косвенные распределяемые.

ПС\_94н\_Прямые расходы обусловлены производством определенного вида продукции (работ, услуг) и непосредственно включаются в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг).

Косвенные расходы обусловлены производством не одного, а нескольких видов продукции (работ, услуг), не могут быть включены непосредственно в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг) и поэтому присваиваются вначале месту возникновения расходов с последующим распределением их по объектам калькуляции.

#### Прочие расходы

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

ПБУ\_10/99 11 Прочими расходами Общества являются:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества;
- расходы, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление ей 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, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива;
- 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;
- курсовые разницы;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;

- последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.);
- прочие расходы.

#### Нематериальные активы

Учет нематериальных активов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.12.07. № 153н.

#### Основные средства

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

Переоценка объектов ОС не производится.

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.

По объектам, числящимся на балансе Общества в составе ОС до начала строительства выбытие при сносе учитывается на счете 36.

Единицей бухгалтерского учета ОС является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается объект со всеми приспособлениями и принадлежностями.

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» осуществляется ретроспективно в упрощенном порядке.

При этом руководствуясь исключительно требованием рациональности согласно п. 7.4. ПБУ 1/2008 основные средства, стоимостью ниже лимита, не подлежат списанию с бухгалтерского учета на дату перехода, а продолжают учитываться в качестве ОС и амортизироваться, если данные объекты являются амортизируемым имуществом в налоговом учете.

ФСБУ 6 не применяется к ОС, чья стоимость незначительна для отражения в бухгалтерской отчетности (незначительные активы). Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. К незначительным активам организации относятся:

ОС стоимостью за единицу до 100 000 руб.;

затраты на ремонт и техническое обслуживание ОС периодичностью более 12 месяцев стоимостью до 100 000 руб.;

Стоимостной лимит для незначительных ОС проверяется ежегодно.

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» осуществляется перспективно.

Фактические затраты при осуществлении капитальных вложений определяются без учета скидок, без учета дисконтирования в связи с отсрочкой платежа более 12 месяцев, без учета обязательств по демонтажу. Иные дополнительные расходы включаются в фактические затраты на капитальные вложения. Фактическая себестоимость капвложений при оплате неденежными средствами соответствует балансовой стоимости передаваемых активов.

Амортизация начисляется ежемесячно с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания основного средства в бухучете, линейным способом по всем объектам.



Ликвидационная стоимость основного средства определяется, если выгода от его выбытия составит более 100 тыс. руб. Иначе она признается равной нулю.

Ежегодная проверка капитальных вложений и основных средств на обесценение не проводится.

Последующая оценка основных средств на отчетную дату осуществляется по первоначальной стоимости.

#### Запасы

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 5/2019 «Запасы» осуществляется перспективно без ретроспективного пересчета показателей.

К запасам относятся активы, используемые в течение 12 месяцев:

для производства продукции, выполнения работ, оказания услуг, а также для продажи в ходе обычной деятельности.

Они учитываются по фактической себестоимости с отражением в учете на счете 10 «Материалы».

ФСБУ 5 не применяется к запасам, чья стоимость незначительна для отражения в бухгалтерской отчетности (незначительные активы). Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. К незначительным активам организации относятся следующие группы запасов, независимо от их стоимости:

специальные средства производства: специальный инструмент, специальные приспособления, специальное оборудование, специальная одежда;

хозяйственный инвентарь и приспособления;

мебель.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются незначительными активами. К ним относятся:

офисные канцтовары и принадлежности;

почтовые товары: конверты, бандероли, марки и др.;

вода и материалы для обеспечения нормальных условий труда;

материалы для хозяйственных нужд, поддержанию порядка.

Методика учета незначительных активов указана в п. 1.3.

Фактическая себестоимость запасов при приобретении их неденежными средствами соответствует балансовой стоимости передаваемых активов.

Последующая оценка запасов на отчетную дату осуществляется по фактической себестоимости.

Ежегодная проверка на обесценение запасов не осуществляется.

При выбытии запасов их оценка осуществляется по методу средней себестоимости по итогам месяца.

#### Учет объектов аренды

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 25/2018 осуществляется перспективно;

По договорам, истекающим до 31 декабря 2022 года ФСБУ 25/2018 не применяется;

Оценка необходимости признания права пользования активом (ППА) и обязательства по аренде производится в отношении каждого предмета аренды.

Право пользования активом не признается в отношении предметов аренды по всем договорам, кроме: лизинговых;

договоров, по которым предполагается субаренда.

Для договоров, по предметам аренды которых не признается ППА, арендные платежи в затратах признаются равномерно ежемесячно в течение срока аренды.

Для договоров, по предметам аренды которых признается ППА, его фактическая стоимость определяется без включения:

затрат в связи с поступлением предмета аренды и доведением до готовности (признаются в расходах в периоде их понесения);

оценочного обязательства на демонтаж.

Для договоров, по предметам аренды которых признается ППА, оценка обязательства по аренде производится по дисконтированной стоимости.

Способ амортизации ППА по арендным договорам, по которым признается право пользования, — линейный.

#### Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н.

#### Займы и кредиты

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н.

#### Оценочные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10. № 167н.

Оценочное обязательство отражается в бухгалтерском учете в величине, необходимой непосредственно для исполнения (погашения обязательств) по состоянию на отчетную дату (или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату);

#### Отложенные налоги

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н.

При составлении бухгалтерской отчетности суммы ОНА и ОНО:

- отражаются в бухгалтерском балансе развернуто;

### **3. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности.**

#### **3.1. Нематериальные активы и НИОКР**

Нематериальные активы и расходы на НИОКР у Общества отсутствуют.

### 3.2. Основные средства и незавершенные капитальные вложения

По строке 1150 Бухгалтерского баланса отражены основные средства Общества. Информация о структуре и движении основных средств приведена в разделе 2 «Основные средства» пояснений в табличной форме.

### 3.3. Доходные вложения в материальные ценности

Доходные вложения в материальные ценности у Общества отсутствуют.

### 3.4. Долгосрочные финансовые вложения

По строке 1170 Бухгалтерского баланса отражены долгосрочные финансовые вложения Общества. Информация о структуре и движении долгосрочных финансовых вложений приведена в разделе 3 «Финансовые вложения» пояснений в табличной форме.

Проверка на обесценение финансовых вложений в 2022 году производилась, признаков обесценения не обнаружено.

Тыс. руб.

Строка баланса	Заемщик	Основание	Ставка	Срок	Сумма задолженности на 31.12.2022	Сумма задолженности на 31.12.2021
1170	СИГНАЛЬНЫЙ ООО	Договор займа №270720/РДГ_СИ от 18.08.2020	Ключевая ставка + 3%	31.12.2024	6 177 542	6 177 542
	СИГНАЛЬНЫЙ ООО	Договор №081222/РД-СИГ от 08.12.2022	Ключевая ставка + 1,6 %	31.12.2024	1 450 518	-
	ИТОГО				7 628 060	6 177 542

### 3.5. Отложенные налоговые активы

Суммы отложенных налоговых активов включаются в строку 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса. Информация об отложенных налоговых активах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды активов	ВР	на	ОНА	на	ВР	на	ОНА	на
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
Отложенные налоговые активы по убыткам в налоговом учете	177 575		35 515		152 475		30 495	

Отложенные налоговые активы по процентным обязательствам	145 005	29 001	76 545	15 309
Отложенные налоговые активы по основным средствам	285	57	15 560	3 112
ИТОГО строка 1180 «Отложенные налоговые активы»	322 865	64 573	244 580	48 916

### 3.6. Прочие внеоборотные активы

Суммы прочих внеоборотных активов включаются в строку 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса. Информация о прочих внеоборотных активах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды активов	На 31.12.2021	Поступление	Выбытие	На 31.12.2022
Расчеты по приобретению внеоборотных активов	45	24	45	24
ИТОГО строка 1190 «Прочие внеоборотные активы»	45	24	45	24

### 3.7. Запасы

Суммы материалов, затрат в незавершенном производстве, готовой продукции и товаров включаются в строку 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса. Информация о структуре и движении запасов приведена в разделе 4 «Запасы» пояснений в табличной форме.

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не формировался в связи с отсутствием необходимости в его формировании.

### 3.8. Дебиторская задолженность

Суммы дебиторской задолженности включаются в строку 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Информация о структуре и движении дебиторской задолженности приведена в разделе 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений в табличной форме.

По состоянию на 31.12.2022 г. резерв по сомнительным долгам составляет сумму 280 тыс. руб. За 2022 год сформирован резерв в сумме 6 тыс. руб., резерв не восстанавливался.

### 3.9. Краткосрочные финансовые вложения



По строке 1240 Бухгалтерского баланса отражены краткосрочные финансовые вложения Общества. Информация о структуре и движении краткосрочных финансовых вложений приведена в разделе 3 «Финансовые вложения» пояснений в табличной форме.

Проверка на обесценение финансовых вложений в 2022 году производилась, признаков обесценения не обнаружено.

Строка баланса	Заемщик	Основание	Ставка	Срок	Сумма задолженности на 31.12.2022	Сумма задолженности на 31.12.2021
1240	ООО «Россошанский ТД»	Договор займа №270720/РДГ СИ от 18.08.2020	7%	31.12.2023	23 500	23 500
	ООО «СИГНАЛЬНЫЙ»	Договор займа №221019/РД СИ от 22.10.2019	7,3%	22.10.2023	13 100	13 100
	ОТРАДНОЕ ЗАО	Договор займа №050721/РД-ОТР от 05.07.2021	КС +2,8%	05.07.2023	45 732	45 732
	СВ КРЕДИТ ООО СЗ	Договор займа №050721/РД-СВ от 05.07.2021	КС +2,8%	05.07.2023	75 817	75 817
	<b>ИТОГО</b>				<b>158 149</b>	<b>158 149</b>

### 3.10. Денежные средства и денежные эквиваленты

Суммы денежных средств и денежных эквивалентов включаются в строку 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса. Информация о денежных средствах и денежных эквивалентах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды активов	В валюте на 31.12.2022	В рублях на 31.12.2022	В валюте на 31.12.2021	В рублях на 31.12.2021
Денежные средства в кассе	-	2	-	34
Денежные средства на расчетных счетах	-	2 457	-	5 920
Денежные средства на аккредитивных счетах	-	51 977	-	1 500 000
<b>ИТОГО строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»</b>	-	<b>54 435</b>		<b>1 505 954</b>

### 3.11. Прочие оборотные активы

По строке 1260 Бухгалтерского баланса отражены прочие оборотные активы Общества.

Информация о прочих оборотных активах Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды активов	На 31.12.2021	Поступление	Выбытие	На 31.12.2022
Неисключительные права на программное обеспечение	0	235	(106)	129
ИТОГО строка 1260 «Прочие оборотные активы»	0	235	(106)	129

### 3.12. Уставный капитал

По строке 1310 Бухгалтерского баланса отражен уставный капитал Общества.

Уставный капитал Общества составляет 46 288 086,00 (Сорок шесть миллионов двести восемьдесят восемь тысяч восемьдесят шесть) рублей. 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
2.	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.

Базовая прибыль/убыток на одну акцию составляет:

за 2021 год – (30) руб.

за 2022 год – 185 руб.

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.

### 3.13. Переоценка внеоборотных активов

По строке 1340 Бухгалтерского баланса отражена переоценка внеоборотных активов.

Информация о переоценке внеоборотных активов Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды капитала	На 31.12.2021	Поступление	Выбытие	На 31.12.2022
---------------	---------------	-------------	---------	---------------

Недвижимое имущество	76 527	-	-	76 527
ИТОГО строка 1340 «Переоценка внеоборотных активов»	76 527	-	-	76 527

### 3.14. Добавочный капитал

Добавочный капитал у Общества отсутствует.

### 3.15. Долгосрочные заемные средства

По строке 1410 Бухгалтерского баланса отражены долгосрочные заемные средства.

Информация о движении кредитов и займов приведена в разделе 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений в табличной форме.

Информация об условиях полученных долгосрочных кредитов и займов Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды долгосрочных заемных средств	Остаток на 31.12.2021	Уменьшено	Увеличено	Перевод в краткосрочную	Остаток на 31.12.2022
Кредит, Договор №8333 от 02.09.2020 Договор НКЛ СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК с СЗ РАДУГА АО, % ставка плавающая, срок погашения 01.09.2024, основной долг	7 216 93	2 012 856	-	9 229 793	0
Кредит, Договор №8333 от 02.09.2020 Договор НКЛ СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК с СЗ РАДУГА АО, % ставка плавающая, срок погашения 01.09.2024, проценты	172 399	24 437	25 288	171 548	0
Кредит, Договор невозобновляемой кредитной линии №9569/1 от 25.05.2021 с СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, % ставка	4 822 827	2 312 544	-		7 135 371

плавающая, срок погашения 24.08.2024, основной долг					
Кредит, Договор невозобновляемой кредитной линии №9569/1 от 25.05.2021 с СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, % ставка плавающая, срок погашения 24.08.2024, проценты	196 243	396 779			593 022
Заем, Договор №190122/СХ-РД от 19.01.2022 ДОГОВОР ЗАЙМА СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ РАДУГА АО , ставка 7,1 %, срок погашения 25.02.2025, основной долг	-	-	24 800		24 800
Заем, Договор №190122/СХ-РД от 19.01.2022 ДОГОВОР ЗАЙМА СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ РАДУГА АО , ставка 7,1 %, срок погашения 25.02.2025, проценты	-	-	452		452
Заем, Договор №290720/СИГ_РДГ от 29.07.2020 Договор займа СИГНАЛЬНЫЙ ООО с СЗ РАДУГА АО, ставка ключевая + 3 %, срок погашения 31.12.2024, основной долг	522 050	-	-		522 050
Заем, Договор №290720/СИГ_РДГ от 29.07.2020 Договор займа СИГНАЛЬНЫЙ ООО с СЗ РАДУГА АО, ставка ключевая + 3 %, срок погашения 31.12.2024, проценты	32 434	-	26 103		58 536
ИТОГО строка 1410 «Заемные средства»	12 962 891	25 288	4 797 970	9 401 341	8 334 232



### 3.16. Отложенные налоговые обязательства

Суммы отложенных налоговых обязательств включаются в строку 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса. Информация об отложенных налоговых обязательствах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды обязательств	ВР на 31.12.2022	ОНО на 31.12.2022	ВР на 31.12.2021	ОНО на 31.12.2021
Отложенные налоговые обязательства по основным средствам	9 410	1 882	12 900	2 580
Отложенные налоговые обязательства по процентам по кредитам и займам	494 860	98 972	255 340	51 068
Отложенные налоговые обязательства по резервам	1 075	215	610	122
ИТОГО строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства»	505 360	101 072	268 850	53 770

### 3.17. Долгосрочные прочие обязательства

Долгосрочные прочие обязательства у Общества отсутствуют.

### 3.18. Краткосрочные заемные средства

По строке 1510 Бухгалтерского баланса отражены кредитные средства, выданные банком под финансирование строительства 1 Корпуса и подлежащие погашению 14.02.2023 в связи с получением разрешения на ввод корпуса в эксплуатацию и с раскрытием эскроу счетов дольщиков строительства.

Информация о движении кредитов и займов приведена в разделе 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений в табличной форме.

Информация об условиях полученных кредитов и займов Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды заемных средств	Остаток на 31.12.2021	Перевод из долгосрочно й задолженнос ти	Остаток на 31.12.2022
Кредит, Договор №8333 от 02.09.2020 Договор НКЛ СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК с СЗ РАДУГА АО,	0	9 229 793	9 229 793

% ставка плавающая, срок погашения 01.09.2024, основной долг			
Кредит, Договор №8333 от 02.09.2020 Договор НКЛ СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК с СЗ РАДУГА АО, % ставка плавающая, срок погашения 01.09.2024, проценты	0	171 548	171 548
ИТОГО строка 1410 «Заемные средства»	0	9 401 341	9 401 341

### 3.19. Кредиторская задолженность

По строке 1520 Бухгалтерского баланса отражена краткосрочная кредиторская задолженность.

Информация о структуре и движении кредиторской задолженности приведена в разделе 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений в табличной форме.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

### 3.20. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства у Общества отсутствуют.

### 3.21. Выручка

Выручка за 2022 год составила 80 641 тыс. руб. (за 2021 год – 83 955 тыс. руб.), выручка снизилась на 4%.

Информация о выручке Общества приведена в следующей таблице:  
тыс. руб.

Виды выручки	2022	Структура, %	2021	Структура, %
Аренда	80 641	100	83 955	100%
ИТОГО строка 2110 «Выручка»	80 641	100	83 955	100

### 3.22. Себестоимость

Себестоимость за 2022 год составила 42 158 тыс. руб. (за 2021 год – 45 960 тыс. руб.), себестоимость снизилась на 8,2%.

Информация о себестоимости Общества приведена в следующей таблице:  
тыс. руб.

Виды себестоимости	2022	Структура, %	2021	Структура, %
Аренда	42 158	100	45 960	100
ИТОГО строка 2120 «Себестоимость продаж»	42 158	100	45 960	100

### 3.23. Коммерческие расходы

Коммерческие расходы за 2022 год составили 135 073 тыс. руб. (за 2021 год 98 672 тыс. руб.), коммерческие расходы возникли в связи с активной кампанией по продаже по ДДУ строящихся площадей жилой недвижимости.

Информация о коммерческих расходах Общества приведена в следующей таблице:  
тыс. руб.

Виды коммерческих расходов	2022	Структура, %	2021	Структура, %
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	135 073	100	98 672	100
ИТОГО строка 2210 «Коммерческие расходы»	135 073	100	98 672	100

### 3.24. Управленческие расходы

Управленческие расходы за 2022 год составили 48 771 тыс. руб. (за 2021 год – 42 549 тыс. руб.), управленческие расходы возросли на 15 %.

Информация об управленческих расходах Общества приведена в следующей таблице:  
тыс. руб.

Виды управленческих расходов	2022	Структура, %	2021	Структура, %
Налог на имущество	14 244	29	10 160	24
Заработная плата	12 756	26	12 155	29
Аренда зданий и сооружений	12 109	25	4 554	11
Страховые взносы	4 718	10	2 402	6
Общесистемное и инфраструктурное ПО	3 168	6	4 403	10
Прочие	1 776	4	8 875	20
ИТОГО строка 2220 «Управленческие расходы»	48 771	100	42 549	100

### 3.25. Прочие доходы

Прочие доходы за 2022 год составили 323 тыс. руб. (за 2021 год – 433 тыс. руб.), прочие доходы снизились на 25%.

Информация о прочих доходах Общества приведена в следующей таблице:  
тыс. руб.

Виды прочих доходов	2022	Структура, %	2021	Структура, %
Прочие доходы	323	100	433	100
ИТОГО строка 2340 «Прочие доходы»	323	100	433	100

### 3.26. Прочие расходы

Прочие расходы за 2022 год составили 45 622 тыс. руб. (за 2021 год – 28 976 тыс. руб.), прочие расходы выросли на 57%.

Информация о прочих расходах Общества приведена в следующей таблице:  
тыс. руб.

Виды прочих расходов	2022	Структура, %	2021	Структура, %
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	37 209	82	-	-
Прочие расходы	8 413	18	7 675	26
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов			21 301	74
ИТОГО строка 2350 «Прочие расходы»	45 622	100	28 976	100

## 4. Изменения в перевыпущенной отчетности

Настоящие пояснения сформированы к первоначальной бухгалтерской отчетности от 14 февраля 2023 года. Корректировка бухгалтерской отчетности за 2022 год не производилась.

## 5. Информация о внесении корректировок в сравнительные показатели бухгалтерской отчетности

Данные бухгалтерской отчетности Общества за 2022 г. сопоставимы с данными бухгалтерской отчетности за предыдущий 2021 год.

## 6. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами АО СЗ «Радуга» на 31.12.2022 года являются:



п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или Ф.И.О. аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным
1.	Общество с ограниченной ответственностью «Сигма Менеджмент»	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества
2.	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА ХОЛДИНГ»	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющие уставный капитал общества
3.	Акционерное общество Специализированный застройщик «МАК8»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
4.	Акционерное общество Специализированный застройщик "Стройдеталь"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
5.	Акционерное общество Специализированный застройщик «АК16»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
6.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Пламя"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
7.	Акционерное общество «Контейнеры»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
8.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Горизонт"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
9.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ТМП №20»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
10	Акционерное общество Специализированный застройщик «ПФК»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
11	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "К11"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
12	Акционерное общество Специализированный застройщик "ПЛАСТПОЛИТЕН"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
13	Акционерное общество «Останкинский завод напитков»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

14	Общество с ограниченной ответственностью «Люблино Девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
15	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Люблино Паркинг»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
16	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СВ Кредит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
17	Акционерное общество Специализированный застройщик «ОТРАДНОЕ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
18	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Энтузиаст»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
19	Общество с ограниченной ответственностью «ТИТУЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
20	Общество с ограниченной ответственностью «АЛАБУШЕВО-КАПИТАЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
21	Общество с ограниченной ответственностью «СТАРПРОФИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
22	Общество с ограниченной ответственностью «Технологии Будущего»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
23	Общество с ограниченной ответственностью «Московское производство»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
24	Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Комплекс»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
25	Общество с ограниченной ответственностью «Жаклин»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
26	Общество с ограниченной ответственностью «ОМЗ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
27	Общество с ограниченной ответственностью «Сигнальный»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
28	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленая долина»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

29	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИТЭ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
30	Общество с ограниченной ответственностью «Аксамит-К»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
31	Общество с ограниченной ответственностью «Лазурит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
32	Общество с ограниченной ответственностью «Эверния»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
33	Общество с ограниченной ответственностью «Тратта-Центр»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
34	Общество с ограниченной ответственностью «Омерта Трейд»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
35	Общество с ограниченной ответственностью «Артлемис»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
36	Акционерное общество «Стройинфо»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
37	Общество с ограниченной ответственностью «ПАРТОС КОНСТРАКШН»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
38	Общество с ограниченной ответственностью «Ка шестнадцать»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
39	Общество с ограниченной ответственностью «Эльбрус»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
40	Акционерное общество Специализированный застройщик «ГЛОРИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
41	Давыденко Павел Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
42	Лукьянов Максим Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

Операции со связанными сторонами в 2021-2022 году:

тыс. руб.

Контрагенты	Сальдо на начало периода	Обороты за период	Сальдо на конец периода
-------------	--------------------------	-------------------	-------------------------

Договоры	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Счет, Наименование счета						
СЗ ОТРАДНОЕ АО			86 658	130 265		43 608
Договор №04-06/ДА от 29.04.2021 компенсация расходов арендатора ЗУ застройщиком СЗ РАДУГА АО с СЗ ОТРАДНОЕ АО			20 422	20 818		396
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			20 422	20 818		396
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками			20 422	20 818		396
Обороты за 2022			20 422	20 818		396
Договор №04-06/ДА от 29.04.2021 компенсация расходов арендатора ЗУ застройщиком СЗ РАДУГА АО с СЗ ОТРАДНОЕ АО			150	95 887		95 737
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			150	95 887		95 737
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами			150	95 887		95 737
Обороты за 2021				95 707		95 707
Обороты за 2022		95 707	150	180		95 737
Договор №5/07-21 ДА от 26.07.2021 субаренда земельного участка Сигнальный вл 16 стр 6, 7, 8, 9, 10, 16, 25, 36 СЗ РАДУГА АО с СЗ ОТРАДНОЕ АО			11 794	12 691		897
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками			11 794	12 691		897
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками			7 862	10 725		2 863
Обороты за 2021				2 863		2 863
Обороты за 2022		2 863	7 862	7 862		2 863



60.02, Расчеты по авансам выданным			3 931	1 966	1 966	
Обороты за 2022			3 931	1 966	1 966	
Договор №050721/РД-ОТР от 05.07.2021 Договор займа СЗ РАДУГА АО с ОТРАДНОЕ ЗАО			54 042		54 042	
58, Финансовые вложения			45 732		45 732	
58.03, Предоставленные займы			45 732		45 732	
Обороты за 2021			45 732		45 732	
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			8 310		8 310	
76.03, Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам			8 310		8 310	
Обороты за 2021			2 174		2 174	
Обороты за 2022	2 174		6 136		8 310	
Договор №6/07-21 ДА от 26.07.2021 аренда зданий Сигнальный 16 стр 6,7,8,10 СЗ РАДУГА АО с СЗ ОТРАДНОЕ АО			250	869		619
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками			250	869		619
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками			200	819		619
Обороты за 2021				219		219
Обороты за 2022		219	200	600		619
60.02, Расчеты по авансам выданным			50	50		
Обороты за 2022			50	50		
СЗ СВ КРЕДИТ ООО			160 582	283 530		122 948
Договор №1-13 от 10.10.2006 Договор 1-13 - тепло СЗ РАДУГА АО с СЗ СВ КРЕДИТ ООО			1 467	1 467		
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками			1 467	1 467		

60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками			1 467	1 467		
Обороты за 2021			1 467	1 467		
Договор №2 от 06.12.2010 Договор 2-вода СЗ РАДУГА АО с СЗ СВ КРЕДИТ ООО			2 301	3 112		811
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками			2 301	3 112		811
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками			2 301	3 112		811
Обороты за 2021			1 566	1 696		130
Обороты за 2022		130	735	1 416		811
Договор №05-06/ДА от 29.04.2021 компенсация расходов арендатора ЗУ застройщиком СЗ РАДУГА АО с СЗ СВ КРЕДИТ ООО			13 712	3 831	9 881	
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			13 712	3 831	9 881	
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками			13 712	3 831	9 881	
Обороты за 2021			3 831		3 831	
Обороты за 2022	3 831		9 881	3 831	9 881	
Договор №05-06/ДА от 29.04.2021 компенсация расходов арендатора ЗУ застройщиком СЗ РАДУГА АО с СЗ СВ КРЕДИТ ООО			43 526	263 709		220 183
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			43 526	263 709		220 183
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами			43 526	263 709		220 183
Обороты за 2021				229 427		229 427
Обороты за 2022		229 427	43 526	34 282		220 183

Договор №3/07-21 ДА от 26.07.2021 субаренда земельного участка Сигнальный вл 16 стр 2 СЗ РАДУГА АО с СЗ СВ КРЕДИТ ООО			9 562	11 041		1 480
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками			9 562	11 041		1 480
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками			6 603	8 082		1 480
Обороты за 2021			684	2 164		1 480
Обороты за 2022		1 480	5 918	5 918		1 480
60.02, Расчеты по авансам выданным			2 959	2 959		
Обороты за 2022			2 959	2 959		
Договор №050721/РД-СВ от 05.07.2021 Договор займа СЗ РАДУГА АО с СВ Кредит ООО			89 594		89 594	
58, Финансовые вложения			75 817		75 817	
58.03, Предоставленные займы			75 817		75 817	
Обороты за 2021			75 817		75 817	
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			13 777		13 777	
76.03, Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам			13 777		13 777	
Обороты за 2021			3 604		3 604	
Обороты за 2022	3 604		10 173		13 777	
Договор №4/07-21 ДА от 26.07.2021 аренда зданий Сигнальный 16 стр 2 СЗ РАДУГА АО с СЗ СВ КРЕДИТ ООО			419	369	50	
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками			419	369	50	

60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками			369	369		
Обороты за 2021			169	219		50
Обороты за 2022	50		200	150		
60.02, Расчеты по авансам выданным			50		50	
Обороты за 2022			50		50	
СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО			830	795	35	
Договор №Управление текущей деятельностью общества СЗ РАДУГ от 09.08.2021 Управление текущей деятельностью общества СЗ РАДУГА СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО с СЗ РАДУГА АО			830	795	35	
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками			830	795	35	
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками			585	585		
Обороты за 2021				165		165
Обороты за 2022	165		585	420		
60.02, Расчеты по авансам выданным			245	210	35	
Обороты за 2022			245	210	35	
СИГМА ХОЛДИНГ ООО			145 000	170 252		25 252
Договор №190122/СХ-РД от 19.01.2022 ДОГОВОР ЗАЙМА СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ РАДУГА АО				25 252		25 252
67, Расчеты по долгосрочным кредитам и займам				25 252		25 252
67.03, Долгосрочные займы				24 800		24 800
Обороты за 2022				24 800		24 800
67.04, Проценты по долгосрочным займам				452		452



Обороты за 2022				452		452
Договор №231221/СХ-РАД от 23.12.2021 ДОГОВОР ЗАЙМА СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ РАДУГА АО			145 000	145 000		
67, Расчеты по долгосрочным кредитам и займам			145 000	145 000		
67.03, Долгосрочные займы			145 000	145 000		
Обороты за 2021			145 000	145 000		
СИГНАЛЬНЫЙ ООО	779 807		7 425 321	220 952	7 984 175	
Договор №081222/РД-СИГ от 08.12.2022 Договор займа СЗ РАДУГА АО с СИГНАЛЬНЫЙ ООО			1 454 858		1 454 858	
58, Финансовые вложения			1 450 518		1 450 518	
58.03, Предоставленные займы			1 450 518		1 450 518	
Обороты за 2022			1 450 518		1 450 518	
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			4 340		4 340	
76.03, Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам			4 340		4 340	
Обороты за 2022			4 340		4 340	
Договор №221019/РД_СИ от 22.10.2019 Договору займа СИГНАЛЬНЫЙ ООО с ТЛЦ РАДУГА АО	14 960		1 913		16 873	
58, Финансовые вложения	13 100				13 100	
58.03, Предоставленные займы	13 100				13 100	
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 860		1 913		3 773	
76.03, Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	1 860		1 913		3 773	
Обороты за 2021	1 860		956		2 817	
Обороты за 2022	2 817		956		3 773	
Договор №270720/РДГ_СИ от 18.08.2020 займ	1 124 480		5 968 550		7 093 031	

СИГНАЛЬНЫЙ ООО с СЗ РАДУГА АО						
58, Финансовые вложения	1 107 442		5 070 100		6 177 542	
58.03, Предоставленные займы	1 107 442		5 070 100		6 177 542	
Обороты за 2021	1 107 442		5 070 100		6 177 542	
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	17 038		898 450		915 489	
76.03, Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	17 038		898 450		915 489	
Обороты за 2021	17 038		404 247		421 285	
Обороты за 2022	421 285		494 203		915 489	
Договор №290720/СИГ_РДГ от 29.07.2020 Договор займа СИГНАЛЬНЫЙ ООО с СЗ РАДУГА АО		359 634		220 952		580 586
67, Расчеты по долгосрочным кредитам и займам		359 634		220 952		580 586
67.03, Долгосрочные займы		353 350		168 700		522 050
Обороты за 2021		353 350		168 700		522 050
67.04, Проценты по долгосрочным займам		6 284		52 252		58 536
Обороты за 2021		6 284		26 150		32 434
Обороты за 2022		32 434		26 103		58 536
Итого	779 807		7 818 391	805 794	7 792 403	

Расшифровка гарантий и обеспечений, выданных связанными сторонами и полученных от связанных сторон

Выданные гарантии/ обеспечения

Организация, за которую предоставлен о обеспечение	Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залоги, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения

АО "Глори"	СЗ	ПАО "Сбербанк России	поручительство	17 692 855,36	28.08.2020	20.02.2027
АО "Глори"	СЗ	ПАО "Сбербанк России	поручительство	11 859 313,39	26.11.2021	17.05.2028
АО "Глори"	СЗ	ПАО "Сбербанк России	поручительство	1 854 483,75	23.12.2021	22.05.2031
АО "Глори"	СЗ	ПАО "Сбербанк России	поручительство	17 559 527,91	08.08.2022	07.02.2029
ООО "Пламя"	СЗ	ПАО "Сбербанк России	поручительство	6 132 704,95	01.10.2020	19.04.2027
ООО "Пламя"	СЗ	ПАО "Сбербанк России	поручительство	3 095 014,65	26.04.2021	11.07.2028
ООО "Пламя"	СЗ	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
АО "МАК8"	СЗ	ПАО "Сбербанк России	поручительство	15 286 453,44	01.10.2020	09.05.2027
АО "МАК8"	СЗ	ПАО "Сбербанк России	поручительство	11 421 615,66	12.11.2021	26.07.2029
АО "МАК8"	СЗ	ПАО "Сбербанк России	поручительство	1 661 099,40	23.12.2021	22.02.2031
ООО "Горизонт"	СЗ	ПАО "Сбербанк России	поручительство	8 380 060,00	02.12.2020	23.08.2027
ООО "Горизонт"	СЗ	ПАО "Сбербанк России	поручительство	8 131 066,71	21.10.2021	10.07.2028
ООО "Горизонт"	СЗ	ПАО "Сбербанк России	поручительство	1 021 768,22	23.12.2021	22.02.2031

АО "ПФК"	СЗ	ПАО "Сбербанк России	поручительство	15 227 803,63	29.07.2021	05.07.2029
АО "ПФК"	СЗ	ПАО "Сбербанк России	поручительство	612 664,94	23.12.2021	22.02.2031
АО "Стройдеталь "	СЗ	ПАО "Сбербанк России	поручительство	13 749 500,00	01.03.2021	07.08.2027
АО "Стройдеталь "	СЗ	ПАО "Сбербанк России	поручительство	2 332 772,88	23.12.2021	22.05.2031
АО "Стройдеталь "	СЗ	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 551 480,00	22.07.2022	21.01.2029
АО "Контейнеры "		ПАО "Сбербанк России	поручительство	2 233 174,00	12.11.2021	27.10.2026
ООО "Сигнальный "		ПАО "Сбербанк России	поручительство	4 145 700,00	06.04.2021	31.07.2032
АО «Пластполите н»	СЗ	ПАО "Сбербанк России	поручительство	2 391 349,25	09.02.2022	08.02.2032
АО «Пластполите н»	СЗ	ПАО "Сбербанк России	поручительство	16 855 985,00	15.04.2022	14.07.2029
АО "Глори"	СЗ	ПАО «Сбербанк России»	поручительство	1 746 330,07	23.12.2021	22.05.2031
АО СЗ "ТМП №20"		ПАО "Сбербанк России"	поручительство	754 631,25	09.02.2022	08.09.2031
ООО "ИТЭ"	СЗ	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	4 000 000,00	09.02.2022	08.02.2032
ООО "ИТЭ"	СЗ	ПАО "Сбербанк России"	поручительство	18 232 092,25	27.06.2022	26.03.2030



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
АО СЗ "РАДУГА"	ПАО "Сбербанк России"	залог имущества	2 617 713,64	02.09.2020	01.09.2027
ИТОГО			251 390 607,51		

Полученные гарантии /обеспечения

Организация / Гарант, которые предоставили обеспечение	Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительств о, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	поручительств о	10 830 820,00	01.10.2020	01.09.2027
АО СЗ "СТРОЙДЕТАЛЬ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительств о	10 830 820,00	01.10.2020	01.09.2027
АО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	поручительств о	10 830 820,00	01.10.2020	01.09.2027
ООО СЗ "Пламя"	ПАО "Сбербанк России"	поручительств о	10 830 820,00	23.09.2020	01.09.2027
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	поручительств о	10 830 820,00	01.10.2020	01.09.2027
ООО "Сигнальный"	ПАО "Сбербанк России"	поручительств о	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"	поручительств о	17 948 480,00	15.06.2021	24.08.2027
ООО "Сигнальный"	ПАО "Сбербанк России"	поручительств о	17 948 480,00	09.06.2021	24.08.2027
ООО СЗ "Пламя"	ПАО "Сбербанк России"	поручительств о	17 948 480,00	09.06.2021	24.08.2027
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	поручительств о	17 948 480,00	15.06.2021	24.08.2027
АО СЗ "СТРОЙДЕТАЛЬ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительств о	17 948 480,00	09.06.2021	24.08.2027
АО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	поручительств о	17 948 480,00	09.06.2021	24.08.2027
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ"	ПАО "Сбербанк России"	поручительств о	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		

Иные операции со связанными сторонами не осуществлялись.

## 7. Информация о бенефициарных владельцах

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, являются:

1. Тё Герман Павлович на 50 %
2. Гордеев Сергей Эдуардович на 30 %.

## 8. Условные факты хозяйственной деятельности

В связи с Постановлением Правительства Москвы № 1874-ПП от 31.12.2019 г., Общество является участником Соглашения о реализации инвестиционного проекта по созданию мест

приложения труда на территории г. Москвы от 28.09.2021 г., заключенному с Правительством Москвы.

По данному соглашению инвесторам предоставлена отсрочка по неуплаченной части арендной платы за первый год срока аренды земельного участка после изменения вида разрешенного использования сроком на три года от даты 28.09.2021 г.

Согласно п. 1.2.2 Постановлением Правительства Москвы № 1874-ПП от 31.12.2019 г. при условии выполнения обязательств по созданию одного или нескольких мест приложения труда, вводом их в эксплуатацию в сроки, установленные Соглашением от 28.09.2021 г., а также совокупном объеме инвестиций участников соглашения в размере 4 995 000 тыс. руб. без НДС будет предоставлена льгота за первый год срока аренды земельного участка на сумму неуплаченной части арендной платы за первый год срока аренды земельного участка после изменения вида разрешенного использования.

Данное соглашение распространяется на следующие договоры аренды АО СЗ «Радуга»:

Кадастровый номер участка	Номер договора	Дата договора	Дата ДС о ВРИ	Срок ДС	Сумма тыс. руб.
77:2:9003:1364	М-02-055239	20.02.2020	19.05.2020	30.04.2026	348 464
77:2:9003:1365	М-02-055302	21.04.2020	19.04.2021	30.12.2026	190 769
					539 233

Обеспечением по соглашению является полученная банковская гарантия ПАО Сбербанк в пользу Департамента государственного имущества города Москвы с лимитом 779 777 тыс.руб.

Судебных разбирательств и разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

Общество не имеет иных полученных и выданных до отчетной даты гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и др, кроме отраженных в настоящих пояснениях в разделе 6. Информация о связанных сторонах.

Обществом на конец года проведена инвентаризация денежных средств на расчетных счетах Общества, товарно-материальных ценностей, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами (Приказ о проведении инвентаризации №1- И от 28.12.2022 года).

#### **9. Государственная помощь**

Государственная помощь Обществу не предоставлялась.

#### **10. Информация об участии в совместной деятельности**

Общество в 2022 году не принимало участия в совместной деятельности.

#### **11. Информация о прекращаемой деятельности**

Общество в 2022 году не прекращало осуществляемые виды деятельности.

#### **12. События после отчетной даты**

В связи с изменением геополитической обстановки в России и за рубежом после начала спецоперации на Украине возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных хозяйственных договоров как следствие повышения ставок по займам и кредитам, возможно также незначительное снижение объемов продаж, рост себестоимости готовой продукции, работ (услуг), реализуемого товара. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Информация о непрерывности деятельности».

#### **13. О непрерывности деятельности**

Обществом проведена оценка способности непрерывно продолжать свою деятельность в 2023 году. Какие-либо признаки, свидетельствующие о невозможности применимости допущения принципа непрерывности деятельности, Общества отсутствуют.

Руководству не известно о событиях или условиях, как в пределах, так и за пределами периода, охваченного выполненной руководством оценкой, которые в отдельности или в совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать Обществом непрерывно. Общество не имеет кредитов и займов, обязательства по которым выражены в иностранной валюте, производство Общества не зависит от иностранных поставок сырья, материалов, запчастей к основным средствам и т. д.

Пандемия коронавируса Covid-19 не оказала влияния на финансовую деятельность Общества в отчетном периоде. Какое-либо влияние пандемии на будущую деятельность компании не ожидается.



Общество способно продолжать свою деятельность непрерывно в течение не менее 12-ти месяцев после отчетной даты.

У руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

Общество не планирует изменения основного вида деятельности. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия существенной части деятельности, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Планы по разработке новых видов продукции, продаже, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

АО СЗ «Радуга»



---

Лукьянов Максим Александрович  
по доверенности от 23.03.2022

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

54

**1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-

### 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Лукьянов Максим  
Александрович (по доверен.  
от 23.03.2022)

(расшифровка подписи)

14 февраля 2023 г.



**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	205 003	(177 142)	-	(6 416)	5 054	(8 111)	-	-	-	198 587	(180 199)
	5210	за 2021г.	211 952	(171 064)	-	(6 949)	3 328	(9 406)	-	-	-	205 003	(177 142)
в том числе:													
Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2022г.	8 589	(8 538)	-	-	-	(44)	-	-	-	8 589	(8 582)
	5211	за 2021г.	8 920	(8 769)	-	(330)	330	(100)	-	-	-	8 589	(8 538)
Другие виды основных средств	5202	за 2022г.	306	(306)	-	-	-	-	-	-	-	306	(306)
	5212	за 2021г.	701	(425)	-	(395)	245	(125)	-	-	-	306	(306)
Сооружения	5203	за 2022г.	16 259	(12 217)	-	(6 416)	5 054	(754)	-	-	-	9 843	(7 917)
	5213	за 2021г.	22 278	(12 716)	-	(6 020)	2 549	(2 049)	-	-	-	16 259	(12 217)
Офисное оборудование	5204	за 2022г.	40	(40)	-	-	-	-	-	-	-	40	(40)
	5214	за 2021г.	196	(196)	-	(156)	156	-	-	-	-	40	(40)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2022г.	145	(145)	-	-	-	-	-	-	-	145	(145)
	5215	за 2021г.	193	(191)	-	(48)	48	(1)	-	-	-	145	(145)
Транспортные средства	5206	за 2022г.	1 923	(1 923)	-	-	-	-	-	-	-	1 923	(1 923)
	5216	за 2021г.	1 923	(1 923)	-	-	-	-	-	-	-	1 923	(1 923)
Здания	5207	за 2022г.	177 741	(153 974)	-	-	-	(7 313)	-	-	-	177 741	(161 287)
	5217	за 2021г.	177 741	(146 844)	-	-	-	(7 130)	-	-	-	177 741	(153 974)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Торговый комплекс с подземной автостоянкой общ.площ.8103,3 кв.м.стр.1	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-

### 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	2 746	2 746	2 746
	5288	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Лукьянов Максим  
Александрович (по  
доверен. от 23.03.2022)  
(расшифровка подписи)

14 февраля 2023 г.

55

**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	6 177 542	-	1 450 518	-	-	-	-	7 628 060	-
	5311	за 2021г.	1 107 442	-	5 070 100	-	-	-	-	6 177 542	-
в том числе:											
Займы выданные	5302	за 2022г.	6 177 542	-	1 450 518	-	-	-	-	7 628 060	-
	5312	за 2021г.	1 107 442	-	5 070 100	-	-	-	-	6 177 542	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	158 149	-	-	-	-	-	-	158 149	-
	5315	за 2021г.	36 614	-	121 535	-	-	-	-	158 149	-
в том числе:											
Займы выданные	5306	за 2022г.	158 149	-	-	-	-	-	-	158 149	-
	5316	за 2021г.	36 614	-	121 535	-	-	-	-	158 149	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	6 335 691	-	1 450 518	-	-	-	-	7 786 209	-
	5310	за 2021г.	1 144 056	-	5 191 635	-	-	-	-	6 335 691	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель

(подпись)

**Лукьянов Максим  
Александрович (по  
доверен. от 23.03.2022)**

(расшифровка подписи)

14 февраля 2023 г.

БФ



## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-



Руководитель  
(подпись)

Лукьянов Максим  
Александрович (по  
доверен. от 23.03.2022)  
(расшифровка подписи)

14 февраля 2023 г.

62

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	421 285	-	498 543	-	-	-	-	-	-	-	919 828	-
	5521	за 2021г.	17 038	-	404 247	-	-	-	-	-	-	-	421 285	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам выданным	5505	за 2022г.	421 285	-	498 543	-	-	-	-	-	X	X	919 828	-
	5525	за 2021г.	17 038	-	404 247	-	-	-	-	-	X	X	421 285	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	1 273 015	(207)	795 463	94	(49 198)	-	(6)	-	37	12 797	2 032 234	(213)
	5530	за 2021г.	161 560	(1 857)	1 133 468	116	(22 941)	-	1 649	-	-	812	1 273 015	(207)
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	1 490	(207)	2 110	94	(715)	-	(6)	-	-	-	2 979	(213)
	5531	за 2021г.	818	(299)	1 110	75	(513)	-	92	-	-	-	1 490	(207)
Авансы выданные	5512	за 2022г.	1 253 904	-	737 721	-	(48 089)	-	-	-	-	-	1 943 563	(6)
	5532	за 2021г.	155 643	-	1 119 106	-	(20 844)	-	-	-	-	-	1 253 904	-
Прочая	5513	за 2022г.	17 621	-	55 631	-	(393)	-	-	-	37	12 797	85 692	-
	5533	за 2021г.	5 100	(1 557)	13 252	41	(1 584)	-	1 557	-	-	812	17 621	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2022г.	1 694 300	(207)	1 294 006	94	(49 198)	-	(6)	X	37	12 797	2 952 062	(213)
	5520	за 2021г.	178 598	(1 857)	1 537 715	116	(22 941)	-	1 649	X	-	812	1 694 300	(207)

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	12 962 891	4 350 199	447 771	(25 288)	-	(9 401 341)	-	-	8 334 232	
	5571	за 2021г.	1 996 481	10 735 912	375 497	(145 000)	-	-	-	-	12 962 891	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2022г.	12 039 765	4 325 399	-	-	-	(9 229 793)	-	-	7 135 371	
	5572	за 2021г.	1 617 553	10 422 212	-	-	-	-	-	-	12 039 765	
займы	5553	за 2022г.	522 050	24 800	-	-	-	-	-	-	546 850	
	5573	за 2021г.	353 350	313 700	-	(145 000)	-	-	-	-	522 050	
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Долгосрочные проценты	5555	за 2022г.	401 075	-	447 771	(25 288)	-	(171 548)	X	X	652 011	
	5575	за 2021г.	25 578	-	375 497	-	-	-	X	X	401 075	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	523 219	284 389	302	(167 288)	(70)	9 401 341	37	12 797	10 054 726	
	5580	за 2021г.	357 909	387 344	21	(222 769)	(99)	-	-	812	523 219	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	165 197	43 174	-	(131 506)	-	-	37	1 279	78 180	
	5581	за 2021г.	281 035	43 585	-	(160 235)	-	-	-	812	165 197	
авансы полученные	5562	за 2022г.	3 773	2 052	-	(2 742)	(70)	-	-	-	3 013	
	5582	за 2021г.	3 288	1 497	-	(914)	(99)	-	-	-	3 773	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	7 725	96	302	(733)	-	-	-	-	7 390	
	5583	за 2021г.	5 021	4 115	21	(1 432)	-	-	-	-	7 725	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	9 401 341	-	-	9 401 341	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022г.	346 524	239 066	-	(32 307)	-	-	-	11 519	564 802	
	5586	за 2021г.	68 565	338 147	-	(60 188)	-	-	-	-	346 524	
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2022г.	13 486 110	4 634 588	448 073	(192 576)	(70)	X	37	12 797	18 388 958	
	5570	за 2021г.	2 354 390	11 123 256	375 518	(367 769)	(99)	X	-	812	13 486 110	

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Лукьянов Максим  
Александрович (по  
доверен. от 23.03.2022)

(расшифровка подписи)

14 февраля 2023 г.

65

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 245	47	(1 292)	-	-



Руководитель

(подпись)

Лукиянов Максим  
Александрович (по  
доверен. от 23.03.2022)

(расшифровка подписи)

14 февраля 2023 г.



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2022г.		за 2021г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900		-		-
в том числе:						
на текущие расходы		5901		-		-
на вложения во внеоборотные активы		5905		-		-
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2022г.	5910	-	-	-	-
	за 2021г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2022г.	5911	-	-	-	-
	за 2021г.	5921	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Лукьянов Максим  
Александрович (по  
доверен. от 23.03.2022)

(расшифровка подписи)

14 февраля 2023 г.

7.9

Прошито и пронумеровано, скреплено печатью.

*В. Шестеревский*

Генеральный директор  
ООО «МДА»

Дмитриев С.А.

