

Общество с ограниченной ответственностью «МДА»

Акционерам акционерного общества Специализированный застройщик «ГЛОРИ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2023 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества Специализированный застройщик «ГЛОРИ» (АО СЗ «ГЛОРИ») (ОГРН 1027739733328), 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 «ГЛОРИ» 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.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на информацию, изложенную в разделе 3 «Чистые активы» Отчета об изменениях капитала, а именно на то, что показатель чистых активов меньше величины уставного капитала и имеет отрицательное значение: чистые активы составляют по состоянию на 31.12.2022 года - (116 033) тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021 года (74 761) тыс. руб., при этом уставный капитал на 31.12.2022 года составляет 48 261 тыс. руб.

Также обращаем внимание на информацию, изложенную в пункте 14 «О непрерывности деятельности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, а именно, что у Общества отсутствуют сомнения в способности Общества непрерывно продолжать свою деятельность в обозримом будущем. Общество осуществляет строительство жилых домов. Текущая деятельность позволит Обществу получить прибыль в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

Нами получена надлежащая оценка руководства в отношении способности организации продолжать деятельность непрерывно и надлежащие аудиторские доказательства обоснованности применения руководством допущения о непрерывности деятельности организации при подготовке бухгалтерской отчетности.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

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, дом 38, 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
Форма по ОКУД				0710001
Дата (число, месяц, год)				31 12 2022
Организация АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГЛОРИ"	по ОКПО			23203734
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН			7718083824
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 <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> 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.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
3.1	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	1 667	-	24 137
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	-	-	6 263 043
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	159 082	106 674	22 730
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	160 749	106 674	6 309 910
3.7	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	12 120 603	5 729 799	1 225 586
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	-	6	6
	Незавершенное производство	12102	2 201 576	715 186	202 381
	Затраты на строительство и проектирование	12108	9 919 026	4 351 841	884 718
	НДС по строительству		-	662 766	138 450
	Расходы будущих периодов		-	-	31
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	97 355	21 520	10 595
	в том числе:				
	НДС при приобретении основных средств	12201	333	-	-
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	832	838	838

	НДС по приобретенным услугам	12203	96 189	20 683	9 757
3.8	Дебиторская задолженность	1230	11 811 243	10 104 334	837 866
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	11 148	9 699	728 876
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	3 863	210	737
	Расчеты по налогам и сборам	12303	14 716	17 317	1 191
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	182	176	342
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	8 698 017	8 699 660	106 638
	Авансы на строительство		3 083 205	1 377 160	-
	Расчеты по оплате труда		-	82	82
3.9	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	4 089	4 089
3.10	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 665 466	1 125 729	148
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	17 551	18 034	148
	Денежные средства на спецсчетах	12503	3 647 915	1 107 695	-
3.11	Прочие оборотные активы	1260	201	-	-
	в том числе:				
	НДС по авансам полученным	12602	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12603	99	-	-
	Итого по разделу II	1200	27 694 868	16 985 472	2 078 283
	БАЛАНС	1600	27 855 616	17 092 146	8 388 193

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.12	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	48 261	12 593	12 593
	в том числе:				
	Обыкновенные акции	13101	48 261	12 593	12 593
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
3.13	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.14	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	2 230	447	447
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством	13601	2 230	447	447
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(166 525)	(87 801)	15 822
	Итого по разделу III	1300	(116 033)	(74 761)	28 862
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.15	Заемные средства	1410	26 888 067	16 422 666	7 843 266
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	26 028 411	15 735 560	7 843 266
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	859 656	687 106	-
3.16	Отложенные налоговые обязательства	1420	127 429	106 015	25 029
	в том числе:				
	ОНО по прочим расходам	14206	127 409	106 000	25 022
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.17	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	27 015 496	16 528 682	7 868 295
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.18	Заемные средства	1510	603 422	293 662	163 013
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	513 326	261 895	104 245
	Проценты по краткосрочным займам	15104	90 096	31 767	6 296
	Проценты по долгосрочным кредитам		-	-	52 472
3.19	Кредиторская задолженность	1520	352 723	344 563	327 984
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	26 492	184 303	261 902
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	78	-	8
	Расчеты по налогам и сборам	15203	736	751	2 053
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	-	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	325 418	159 508	64 020
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.20	Оценочные обязательства	1540	9	-	40
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	9	-	40
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	956 154	638 225	491 037
	БАЛАНС	1700	27 855 616	17 092 146	8 388 193

Руководитель



Лукьянов Максим
Александрович по дов. б/н
от 23.03.2022

(подпись)

(расшифровка подписи)

15 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГЛОРИ"	по ОКПО	23203734		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7718083824		
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		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
3.20	Выручка	2110	6 782	-
3.21	Себестоимость продаж	2120	(6 679)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	103	-
3.23	Коммерческие расходы	2210	-	-
3.24	Управленческие расходы	2220	(1 075)	(598)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(972)	(598)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	451	368 149
	Проценты к уплате	2330	(54 850)	(418 258)
3.25	Прочие доходы	2340	5 549	8 696 406
3.26	Прочие расходы	2350	(61 640)	(8 752 274)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(111 462)	(106 575)
	Налог на прибыль	2410	30 994	2 957
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	30 994	2 957
	Прочее	2460	1 744	(5)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(78 724)	(103 623)

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	(78 724)	(103 623)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(8)	(42)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Лукиянов Максим
Александрович по дов. б/н
от 23.03.2022

(расшифровка подписи)

15 марта 2023 г.

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

Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГЛОРИ"	Форма по ОКУД	0710004		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	23203734		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	7718083824		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

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	12 593	-	-	447	15 822	28 862
<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	-	-	-	-	(103 623)	(103 623)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(103 623)	(103 623)
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	-	-

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	12 593	-	-	447	(87 801)	(74 761)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	35 668	-	-	1 783	-	37 451
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
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	35 668	-	-	1 783	-	37 451
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(78 724)	(78 724)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(78 724)	(78 724)
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	48 261	-	-	2 230	(166 525)	(116 034)

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	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	28 862	(103 623)	-	(74 761)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	28 862	(103 623)	-	(74 761)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	15 822	(103 623)	-	(87 801)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	15 822	(103 623)	-	(87 801)
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	(116 033)	(74 761)	28 862



Руководитель

(подпись)

Лукиянов Максим
Александрович по дов. б/н
от 23.03.2022

(расшифровка подписи)

15 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация <u>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГЛОРИ"</u>		ИНН	23203734		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7718083824		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика</u>		по ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>		по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	12 950	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	8 800	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
приходный поток НДС в составе поступлений	4114	1 760	-
прочие поступления	4119	2 390	-
Платежи - всего	4120	(7 801 895)	(4 924 367)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(7 209 164)	(4 308 909)
в связи с оплатой труда работников	4122	(126)	(215)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(8 899)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	-	-
расходный поток НДС в составе выплат	4126	-	-
прочие платежи	4129	(592 605)	(606 344)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 788 945)	(4 924 367)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	4
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	4
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(2 000 000)
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	-	(2 000 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(1 999 996)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	14 571 934	14 557 757
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	14 571 934	14 557 757
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	(4 243 252)	(6 507 813)
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	(4 243 252)	(6 507 813)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	10 328 682	8 049 944
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	2 539 737	1 125 581
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 125 729	148
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 665 466	1 125 729
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Лукиянов Максим
Александрович по дов. б/н
от 23.03.2022

(расшифровка подписи)

15 марта 2023 г.

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

15 марта 2023 г.

1. Сведения об организации.

Акционерное общество Специализированный застройщик «Глори» (далее Общество) зарегистрировано 09.12.1992 года. Основной государственный регистрационный номер: 102773973332.

Основной вид деятельности:

71.12.2 Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика

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

Управляющей компании АО СЗ «Глори» согласно Договора о передаче полномочий ЕИО Управляющей организации от 09.08.2021 г. является Управляющая организация ООО «Сигма Менеджмент» в лице Директор 1, Действующий Совместно с Директором 2 Давыденко Павел Александрович; Директор 2, Действующий Совместно с Директором 1 Лукьянов Максим Александрович

Совет директоров в Обществе не избирается.

Ведение бухгалтерского учета возложено на управляющую компанию

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 0 человек

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 48 261 тыс. рублей.

30.09.2022 налоговая зарегистрировала увеличение уставного капитала АО СЗ ГЛОРИ: 48 260 511 (сорок восемь миллионов двести шестьдесят тысяч пятьсот одиннадцать) рублей в связи с присоединением АО «Русь»

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

Общество не имеет лицензий, специальных разрешений.

Общество не имеет товарных знаков.

Общество не имеет обособленных подразделений.

21.02.2022 решением единственного акционера приняты решения

- реорганизовать общество в форме присоединения к нему АО «Русь»

- внести изменения в Устав

- в связи с реорганизацией увеличить уставный капитал

На следующих условиях

- количество размещаемых дополнительных обыкновенных акция 6 911 штук

- способ размещения: конвертация

- коэффициент конвертации 1:7,26901408- в 1 обыкновенную акцию

Глори номинальной стоимостью 5 161 руб. каждая конвертируется 7,26901408 штук

обыкновенных акций Руси номинальной стоимостью 710 рублей каждая

- внесение изменений и дополнений в Устав связанных с процедурой реорганизации

14.07.2022 налоговая зарегистрировала прекращение деятельности АО «Русь» путем присоединения к АО СЗ «ГЛОРИ».

Входной баланс АО РУСЬ на 13.07.2022

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 июля 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	13 075
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	11 857
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	14 253	12 534	228
	Прочие внеоборотные активы	1190	18 152	18 152	18 152
	Итого по разделу I	1100	32 406	30 686	43 312
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	183 883	183 883	1 149
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	30	-	825
	Дебиторская задолженность	1230	68 495	65 759	16 247
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	65 700
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 304	156	310
	Прочие оборотные активы	1260	101	101	101
	Итого по разделу II	1200	253 813	249 899	84 332
	БАЛАНС	1600	286 218	280 585	127 644

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 13 июля 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	35 668	35 668	35 668
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	39 012
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1 783	1 783	1 783
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	15 990	22 875	40 888
	Итого по разделу III	1300	53 442	60 327	117 351
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	6	-	28
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	6	-	28
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	232 115	207 883	-
	Кредиторская задолженность	1520	655	12 015	9 938
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	360	327

	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	232 770	220 258	10 265
	БАЛАНС	1700	286 218	280 585	127 644

Форма 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июль 2022 г.	За Январь - Июль 2021 г.
	Выручка	2110	12 646	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	12 646	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(13 705)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 059)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(7 432)	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(107)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(8 598)	-
	Налог на прибыль	2410	1 713	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	1 713	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(6 885)	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июль 2022 г.	За Январь - Июль 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	(6 885)	-
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 48 261 тыс. рублей. 30.09.2022 налоговая зарегистрировала увеличение уставного капитала АО СЗ ГЛЮРИ: 48 260 511 (сорок восемь миллионов двести шестьдесят тысяч пятьсот одиннадцать) рублей в связи с присоединением АО «Русь». Все акции размещаемые обществом являются обыкновенным. Общее количество акций – 9351 штука. Номинальная стоимость одной акции 5 161 рубль.

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.

В Учетной политике на 2022 год предусмотрены с 1 января 2022г. изменения в связи с применением новых стандартов бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Последствия изменения учетной политики не оказали существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель Общества.

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 12/2010 «Информация по сегментам»; ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи»; ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»; ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»; ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»; ПБУ 17/02 «Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы»; ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»; ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»; ПБУ 20/03 «Информация об участии в совместной деятельности»; ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений»; ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»; ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств»; ПБУ 24/2011 «Учет затрат на освоение природных ресурсов»; ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды»; ФСБУ 6/2020 «Основные средства»; ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»; ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», ФСБУ 5/2019 «Запасы».

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 и используются формы регистров бухгалтерского учета, которые предусмотрены в указанной бухгалтерской программе. Формы регистров бухгалтерского учета утверждаются приказом руководителя.

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

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.

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-передачи 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».

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.

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 передачи 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».

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 «Себестоимость продаж».

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

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

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»

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.

Доходы и расходы:

- порядок признания выручки организации и способ определения готовности работ, услуг, продукции, выручка от выполнения, оказания, продажи которых признается по мере готовности (п. 17 ПБУ 9/99, п. 27 ПБУ 2/2008);

- порядок признания коммерческих и управленческих расходов (п. 20 ПБУ 10/99).

Запасы:

- способы расчета себестоимости запасов при их отпуске в производство (отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов) (п. 36 ФСБУ 5/2019).

Финансовые вложения:

- способы оценки финансовых вложений при их выбытии по группам (видам); последствия изменений способов оценки финансовых вложений при их выбытии (п. 42 ПБУ 19/02).

Основные средства:

- стоимостный лимит признания активов объектами ОС (п. 5 ФСБУ 6/2020).

- элементы амортизации ОС и их изменения (п. 45 ФСБУ 6/2020);

- способы оценки объектов ОС, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами (п. 13 ФСБУ 26/2020).

Нематериальные активы и НИОКР:

- способы списания расходов на НИОКР; о принятых организацией сроках применения результатов научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ (п. 17 НБУ 17/02);

- способы оценки НМА, приобретенных не за денежные средства (п. 40 ПБУ 14/2007);

- способы определения амортизации НМА, а также установленный коэффициент при начислении амортизации способом уменьшаемого остатка (п. 40 ПБУ 14/2007);

- изменения сроков полезного использования НМА; изменения способов определения амортизации НМА (п.40 ПБУ 14/2007).

Оценочные обязательства:

- порядок определения величины оценочных обязательств (п. 17 ПБУ 8/2010).

Отчет о движении денежных средств:

- используемые подходы для (п. 23 ПБУ 23/2011):

- отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений;

- классификации денежных потоков, не указанных в п. п. 9 - 11 ПБУ 23/2011;

- пересчета в рубли величины денежных потоков в иностранной валюте;

свернутого представления денежных потоков;

- другие пояснения, необходимые для понимания информации, представленной в Отчете о движении денежных средств (п. 23 ПБУ 23/2011).

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 в табличной форме.

На 31.12.2022	тыс. руб.
Основные средства (1150)	1 667
Сооружения	1 667

3.3. Доходные вложения в материальные ценности

Доходные вложения в материальные ценности у Общества отсутствуют.

3.4. Долгосрочные финансовые вложения

Долгосрочные финансовые вложения у Общества отсутствуют.

3.5. Отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы у Общества отсутствуют.

Или

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

тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2021	На 31.12.2022
	106 674	159 082
Основные средства	20	20
РБП	1 100	1 124

Прочие расходы (проценты по кредитным договорам)	59 173	80 582
Убыток текущего года	46 381	77 356

3.6. Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы у Общества отсутствуют.

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 табличной форме.

тыс. руб	на 31.12.2021	на 31.12.2022
Запасы (1210)	5 729 799	12 120 603
Материалы	6	
Незавершенное производство	715 186	2 201 576
Затраты на строительство	4 351 841	8 579 034
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 1, корп. 1.1-1.5	54 574	813 009
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 1, корпус 1.1	23 922	32 763
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 1, корпус 1.2	19 049	26 540
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 1, корпус 1.3	14 771	20 229
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 1, корпус 1.4	19 074	26 576
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 1, корпус 1.5	23 863	32 704
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 2	5 131	97 073
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 2 с подземным паркингом	440 297	1 564 819
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 2, корпус 2.2 с БКФН	5 224	5 224
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3 с подземным паркингом	714 477	34 661
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3 с подземным паркингом		1 234 005
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, корпус 3.1	661 659	983 224
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, корпус 3.2	301 433	431 799
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, корпус 3.3	604 460	1 076 182
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, корпус 3.4	651 382	1 073 146
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, подземный паркинг на 266 м/м	99 962	331 956
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 4 с подземным паркингом	157 991	132 805
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 4, корпус 4.1-4.5	12 283	17 752
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 4, корпус 4.2	14 232	23 049
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 4, корпус 4.3	24 211	38 007
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 4, корпус 4.4	24 211	38 007
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 4, корпус 4.5	18 955	27 958
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, ДОО на 250 мест	478	1 163
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, площадка	460 202	516 381

НДС по капитальному строительству	662 766	992	1 339
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 1, корп. 1.1-1.5	1 274		50 372
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 2 с подземным паркингом	38 115		255 168
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 2, подземный паркинг на 112 м/м			6 932
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3 с подземным паркингом	80 633		166 113
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, корпус 3.1	128 962		191 038
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, корпус 3.2	58 812		83 911
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, корпус 3.3	117 211		209 121
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, корпус 3.4	126 633		208 575
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Блок 3, подземный паркинг на 266 м/м	19 992		66 391
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, ДОО на 250 мест	96		96
г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, площадка	91 038		102 274

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 расшифровке строки 1230. Сомнительная дебиторская задолженность отсутствует.

3.9. Краткосрочные финансовые вложения

В 2019 году Общество приобрело акции ЗАО «Виктория» ОГРН 1027700207941 в количестве 45 штук номинальной стоимостью 1100 рублей за 4 088 914 ,67 руб. с целью перепродажи. В связи с этим акции отражены в составе оборотных активов.

На 31.12.2022 акции реализованы.

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.

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2021	На 31.12.2022
		1 125 729
Остаток на расчетном счете	18 034	17 551
Остаток средств на специальных счетах	1 107 695	3 647 915

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	Поступление	Выбытие	На
	31.12.2021			31.12.2022
Аренда				99
Прочие				102
ИТОГО строка 1260 «Прочие оборотные активы»				201

3.12. Уставный капитал

По строке 1310 Бухгалтерского баланса отражен уставный капитал Общества.

Акционером Общества является ООО "СИГМА ХОЛДИНГ", владея 100% акциями в количестве 2 440 шт.

Базовая прибыль на акцию приведена в строке 2900 Отчета о финансовых результатах.

Дополнительный выпуск акций в отчетном периоде № 1-03-08933-Н-001D.

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

Переоценка внеоборотных активов Обществом не осуществлялась.

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 табличной форме.

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

тыс. руб.

Заемные средства	На 31.12.2021	На 31.12.2022
	16 422 666	26 888 067
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Договор 7856/1 от 21.08.2020 (кредитный договор) Срок погашения 20.02.2024	7 514 591	10 075 406
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Договор 7856/1 от 21.08.2020 (проценты по кредитному договору) Срок погашения 20.02.2024	622 513	734 053
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Договор 7856/2 от 18.11.2021 (кредитный договор) Срок погашения 17.05.2025	8 220 969	6 131 627
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Договор 7856/2 от 18.11.2021 (проценты по кредитному договору) Срок погашения 17.05.2025	64 593	123 749
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Договор 7856/3 от 08.08.2022 (кредитный договор) Срок погашения 07.02.2026	0	9 821 379
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Договор 7856/32 от 08.08.2022 (проценты по кредитному договору) Срок погашения 07.02.2026	0	1 853

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.

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2021	На 31.12.2022
	106 015	127 409
Оценочные обязательства и резервы	15	0
Прочие расходы (проценты по целевым банковским кредитам)	106 000	127 409

3.17. Долгосрочные прочие обязательства

Долгосрочные прочие обязательства у Общества отсутствуют.

3.18. Краткосрочные заемные средства

По строке 1510 Бухгалтерского баланса отражены краткосрочные заемные средства.

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

тыс. руб.

Краткосрочные займы	На 31.12.2021	На 31.12.2022
	293 662	603 423
Договор №170122/СХ-ГЛ от 17.01.2022 ДОГОВОР ЗАЙМА СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ ГЛОРИ АО срок погашения 17.11.2023 ставка - 7,1% годовых		61 720
ПРАДИУМ ООО Договор 131119/ПР-ГЛ от 13.11.2019 Срок возврата 13.11.2020 года, ставка – 7 % годовых)		
СИГМА ХОЛДИНГ ООО Договор займа У 131119/ПР-ГЛ_СХ от 31.07.2021 года, (ставка-6,5% годовых). Дата погашения 17.11.2022	5 690	6 015
СИГМА ХОЛДИНГ ООО Договор займа У 131219/ПР-ГЛ_СХ от 31.07.2021 года, (ставка-12,45% годовых) Срок погашения 17.11.2022	287 972	319 955
СИГМА ХОЛДИНГ Договор №У280121/РУСЬ-АМ_СХ от 31.07.2021 Срок погашения 28.01.2023 (ставка 7,25% годовых)		199 489
СИГМА ХОЛДИНГ Договор №120122/СХ-Русь от 12.01.2022 Договор займа Срок погашения 17.11.2023 (ставка 5,11% годовых)		16 244

3.19. Кредиторская задолженность

Суммы кредиторской задолженности включаются в строку 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Информация о структуре и движении кредиторской задолженности приведена в расшифровке строки 1520. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.20. Оценочные обязательства

По строке 1540 Бухгалтерского баланса отражены оценочные обязательства.

Информация о структуре и движении оценочных обязательств приведена в расшифровке строки 1540.

3.21. Выручка

Информация о выручке Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Выручка, в т.ч.:	Показатель за 2021 год	Показатель за 2022 год
Сдача в аренду нежилых помещений и др.		6 782

3.22. Себестоимость

Информация о себестоимости Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Себестоимость продаж, в т.ч.:	Показатель за 2021 год	Показатель за 2022 год
		0
Расходы, связанные со сдачей в аренду нежилых помещений и др.	0	6 679

3.23. Коммерческие расходы
Коммерческие расходы у Общества отсутствуют.

3.24. Управленческие расходы

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

	Показатель за 2021	Показатель за 2022
Управленческие расходы (стр 2220)	598	1 075
Информационные услуги	59	43
Консультационные услуги	138	350
Амортизация	82	
Аренда офисных площадей		31
Аудиторские услуги	98	142
Бухгалтерские и финансовые услуги		115
Заработная плата	145	96
Консультационные услуги		5
Обучение		18
Резерв на отпуск (не принимается к НУ)	11	10
Страховые взносы	42	29
Услуги оценщиков		210
Статьи общехозяйственных затрат	23	26

3.25. Прочие доходы

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

Прочие доходы, в т.ч.:	Показатель за 2021 год	Показатель за 2022 год
	8 696 406	5 549
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году		5 499
Прочие внереализационные доходы и расходы	705	
Исправительные записи по операциям прошлых лет	230	
Уступка права требования по договору	8 695 471	
Реализация имущественных прав		50

3.26. Прочие расходы

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

Прочие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2021 год	Показатель за 2022 год
	8 752 274	61 640
Не принимаемые расходы	11	
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов		9410
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году (не принимается к НУ)		27073
Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов (не принимается к НУ)	24 055	
Прочие внереализационные доходы и расходы	11 236	560

Прочие внереализационные доходы и расходы		3
Расходы на услуги банков	7 802	19 413
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законод		1 092
Уступка права требования по договору	8 695 471	
Штрафы и пени по налогам и сборам	12 555	
Штрафы и пени по хозяйственным договорам		
Реализация имущественных прав		4089
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно		
Списание ДЗ	1 144	

4. Изменения в перевыпущенной отчетности

Настоящие пояснения сформированы к первоначальной бухгалтерской отчетности от 15 марта 2023 года. Корректировка бухгалтерской отчетности за 2022 год не производилась.

5. Обязательства полученные и выданные

Обязательства полученные

Организация / Гарант, которые предоставили обеспечение	Организация / Банк, в пользу которого	Номер договора, по которому получено обеспечение	Вид обеспечения (аванс, залог, поручительство, гарантия, др. обязательства)	Вид валюты	Стоимость обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
Название	Название						
ООО СЗ "Пламя"	ПАО "Сбербанк"	7865-1/П6	поручительство	RUR	17 692 855,36	28.08.2020	20.02.2027
ООО СЗ "Пламя"	ПАО "Сбербанк"	7865-2/П1	поручительство	RUR	11 859 313,39	26.11.2021	17.05.2028
ООО СЗ "Пламя"	ПАО "Сбербанк"	7865-3/П1	поручительство	RUR	17 559 527,91	08.08.2022	07.02.2029
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк"	7865-1/П7	поручительство	RUR	17 692 855,36	28.08.2020	20.02.2027
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк"	7865-2/П2	поручительство	RUR	11 859 313,39	26.11.2021	17.05.2028
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк"	7865-3/П2	поручительство	RUR	17 559 527,91	08.08.2022	07.02.2029
ООО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк"	7865-1/П9	поручительство	RUR	17 692 855,36	28.08.2020	20.02.2027
ООО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк"	7865-2/П3	поручительство	RUR	11 859 313,39	26.11.2021	17.05.2028
ООО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк"	7865-3/П3	поручительство	RUR	17 559 527,91	08.08.2022	07.02.2029
АО СЗ "Стройдеталь"	ПАО "Сбербанк"	7865-1/П11	поручительство	RUR	17 692 855,36	28.08.2020	20.02.2027
АО СЗ "Стройдеталь"	ПАО "Сбербанк"	7865-2/П5	поручительство	RUR	11 859 313,39	26.11.2021	17.05.2028
АО СЗ "Стройдеталь"	ПАО "Сбербанк"	7865-3/П4	поручительство	RUR	17 559 527,91	08.08.2022	07.02.2029
АО СЗ "Радуга"	ПАО "Сбербанк"	7865-1/П12	поручительство	RUR	17 692 855,36	28.08.2020	20.02.2027
АО СЗ "Радуга"	ПАО "Сбербанк"	7865-2/П6	поручительство	RUR	11 859 313,39	26.11.2021	17.05.2028
АО СЗ "Радуга"	ПАО "Сбербанк"	7865-3/П5	поручительство	RUR	17 559 527,91	08.08.2022	07.02.2029
ООО СЗ «ИТЭ»	ПАО "Сбербанк"	7865-3/П7	поручительство	RUR	17 559 527,91	08.08.2022	07.02.2029
ОО СЗ «ПЛАСТПОЛИТЕИ	ПАО "Сбербанк"	7865-3/П8	поручительство	RUR	17 559 527,91	08.08.2022	07.02.2029
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ	ПАО "Сбербанк"	7865-2/П17	поручительство	RUR	11 859 313,39	26.11.2021	17.05.2028
ООО "СИГМА ХОЛДИНГ	ПАО "Сбербанк"	7865-3/П6	поручительство	RUR	17 559 527,91	08.08.2022	07.02.2029
	ПАО "Сбербанк России"	7865-1/ЦБ, 7865-2/А1, 7865-3/А1	залог имущества	RUR	48 239,87	10.09.2020	07.02.2029
ИТОГО **					300 144 620,30		

Обязательства выданные

Организация, за которую предоставлено обеспечение	Организация Банк, в пользу которого	Номер договора, по которому выдано обеспечение	Тип обеспечения (залог, поручительство, гарантия и пр.)	Валюта	Стоимость обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
Название	Название						
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк"	9830-И1	залог имущества	RUR	10 504 003,60	17.08.2021	05.07.2029
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк"	ДЗИП 9830	залог имущества	RUR	10 334 407,35	27.04.2022	05.07.2029
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк"	9830-ЗС1	залог имущества	RUR	0,00***	27.04.2022	05.07.2029
ООО СЗ "ПЛМ"	ПАО "Сбербанк"	38В0276-П7	поручительство	RUR	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
ООО СЗ "ПЛМ"	ПАО "Сбербанк"	П/38Н0786/3	поручительство	RUR	1 854 483,75	23.12.2021	22.05.2031
АО "Контейнеры"	ПАО "Сбербанк"	38В0101/П8	поручительство	RUR	2 233 174,00	12.11.2021	27.10.2026
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк"	П/38Н0782/3	поручительство	RUR	1 746 350,00	23.12.2021	22.05.2031
АО СЗ "ТМП №20"	ПАО "Сбербанк"	П/38Н0016Х/3	поручительство	RUR	754 631,25	09.02.2022	08.09.2031
АО СЗ «Пластполимер»	ПАО "Сбербанк"	П/38Н0016W/3	поручительство	RUR	2 391 349,25	09.02.2022	08.02.2032
АО СЗ «Пластполимер»	ПАО "Сбербанк"	380F0024F-001 П6	поручительство	RUR	16 855 985,00	15.04.2022	14.07.2029
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк"	П/38Н0016V/3	поручительство	RUR	4 000 000,00	09.02.2022	08.02.2032
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк"	380E005TJ -001 П6	поручительство	RUR	18 232 092,25	27.06.2022	26.03.2030
АО СЗ "Стройдеталь"	АО "Сбербанк Росс"	П-38Н0785/3	поручительство	RUR	2 332 772,88	23.12.2021	22.05.2031
АО СЗ "Стройдеталь"	АО "Сбербанк Росс"	ДП_06-9036-2	поручительство	RUR	14 551 480,00	22.07.2022	21.01.2029
АО СЗ "МАК8"	АО "Сбербанк Росс"	П-38Н0783/3	поручительство	RUR	1 661 099,40	23.12.2021	22.02.2031
ООО СЗ "Горизонт"	АО "Сбербанк Росс"	П-38Н0781/3	поручительство	RUR	1 021 768,22	23.12.2021	22.02.2031
АО СЗ "Глори"	АО "Сбербанк Росс"	П/38Н0786/3	поручительство	RUR	1 854 483,75	23.12.2021	22.05.2031
ООО "Энтузиаст"	АО "Сбербанк Росс"	380В091В_1 П-10	поручительство	RUR	14 172 316,00	31.08.2022	28.02.2030
ООО "СЗ К11"	АО "Сбербанк Росс"	38Н009TS П-3	поручительство	RUR	1 352 631,17	26.09.2022	25.09.2032
ООО "СЗ К11"	АО "Сбербанк Росс"	ДП3-380В00DPA	поручительство	RUR	6 963 142,00	23.12.2022	22.12.2029
ИТОГО **					138 171 527,86		

Залоги к кредитным договорам

Кредитный договор 7865/1 от 21.08.2020

Залог имущественных прав (права требования) на строящиеся жилые площади Объекта (квартиры) общей площадью 66 972 кв.м. в количестве 1264 ед.;

2. Залог имущественных права (права требования) на строящиеся площади Объекта (нежилые помещения) общей площадью 2 440,7 кв.м. в количестве 30 ед.;

3. Залог имущественных прав (права требования) на строящиеся площади Объекта (кладовые) общей площадью 1 554,3 кв.м. в количестве 315 ед.;

4. Залог имущественных прав (права требования) на строящиеся площади Объекта (машиноместа) в количестве 395 штук,

5. Залог имущественных права (права требования) на инженерные сети строящегося Объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Амурская, вл. 2А, стр. 1, 5,

6. Последующий залог права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:03:0002007:2154, Москва, ул Амурская, вл 2А/1 и строений, расположенных на данном земельном участке с КН: 77:03:0002007:2102, 77:03:0002007:2113, 77:03:0002007:2114, 77:03:0002007:2117, 77:03:0002007:2118, 77:03:0002007:2128 7. Последующий залог права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:03:0002007:2155, Москва, ул Амурская, вл 2А/1,

8. Последующий залог нежилых зданий:

- с КН 77:03:0002007:2102, общая площадь 30,1 кв.м., расположено по адресу г. Москва, ул. Амурская, д.2А, стр.6;

- с КН 77:03:0002007:2113, общая площадь 3 124,5 кв.м., расположено по адресу г. Москва, ул. Амурская, д.2А, стр.2;

- с КН 77:03:0002007:2114, общая площадь 3 266,9 кв.м., расположено по адресу г. Москва, ул. Амурская, д.2А, стр.1; 019

- с КН 77:03:0002007:2117, общая площадь 3 419,4 кв.м., расположено по адресу г. Москва, ул. Амурская, д.2А, стр.4;

- с КН 77:03:0002007:2118, общая площадь 3 343,5 кв.м., расположено по адресу г. Москва, ул. Амурская, д.2А, стр.3;

- с КН 77:03:0002007:2128, общая площадь 46,6 кв.м., расположено по адресу г. Москва, ул. Амурская, д.2А, стр.7;

9. Залог права аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Амурская, КН земельного участка 77:03:0002007:4813,

10. Залог права аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Амурская, КН земельного участка 77:03:0002007:4814

11. Залог всех объектов недвижимости, расположенных на земельных участках с КН 77:03:0002007:4813, 77:03:0002007:4814, по адресу: г. Москва, ВАО, ул. Амурская, вл. 2, 12. Поручительства:

- ООО СЗ "Пламя"

- АО СЗ "МАК8"

- ООО СЗ "Горизонт"

- АО СЗ "Стройдеталь"

- АО СЗ "Радуга"
- ООО "Сигма Холдинг"

13. Последующий залог 100 % акций АО СЗ "Глори", залогодатель ООО "Сигма Холдинг"
14. Залог 99, 9443% акций АО "Русь", залогодатель ООО "Амурская"
15. Последующий залог имущественных прав (права требования) на строящиеся жилые площади Объекта 1 (квартиры) общей площадью не менее 43 052,20 кв.м.;
16. Последующий залог имущественных прав (права требования) на строящиеся площади Объекта 1 (нежилые помещения) общей площадью не менее 1 539,8 кв.м.;
17. Последующий залог имущественных прав (права требования) на строящиеся площади Объекта 1 (кладовые) общей площадью не менее 1 041,9 кв.м.;
18. Последующий залог имущественных прав (права требования) на строящиеся площади Объекта 1 (машиноместа) в количестве не менее 112 единиц;
19. Последующий залог имущественных прав (права требования) на строящиеся жилые площади Объекта 2 (квартиры) общей площадью не менее 39 853 кв.м.;
20. Последующий залог имущественных прав (права требования) на строящиеся площади Объекта 2 (нежилые помещения) общей площадью не менее 1 693 кв.м.;
21. Последующий залог имущественных прав (права требования) на строящиеся площади Объекта 2 (машиноместа) в количестве не менее 150 единиц;
22. Последующий залог имущественных прав (права требования) на строящиеся жилые площади Объекта 3 (квартиры) общей площадью не менее 78 098 кв.м.;
23. Последующий залог имущественных прав (права требования) на строящиеся площади Объекта (нежилые помещения) общей площадью не менее 3 679 кв.м.;
24. Последующий залог имущественных прав (права требования) на строящиеся площади Объекта (машиноместа) в количестве не менее 300 единиц.

Кредитный договор 7865/2 от 18.11.2021

1. Залог имущественных прав:
 - на строящиеся жилые площади Объекта 2 (квартиры) общей площадью не менее 43 052, 2 кв.м.;
 - на строящиеся площади Объекта (нежилые помещения) общей площадью не менее 1539,8 кв.м. ;
 - на строящиеся площади Объекта (кладовые) общей площадью не менее 1041,9 кв.м.;
 - на строящиеся площади Объекта (машиноместа) в количестве не менее 112 единиц,
2. Последующий залог права аренды ЗУ с КН 77:03:0002007:2154, Москва, ул Амурская, вл 2А/1.
3. Последующий залог прав аренды ЗУ с КН : 77:03:0002007:4813; 77:03:0002007:4814, расположенных по адресу: Москва, ул Амурская, вл 2А/1,
4. Последующий залог права аренды ЗУ с КН 77:03:0002007:2155, Москва, ул Амурская, вл 2А, стр.1.
5. Последующий залог имущественных прав:
 - на строящиеся жилые площади Объекта 1 (квартиры) общей площадью не менее 66 972 кв.м, количество 1264 ед.;
 - на строящиеся площади Объекта (нежилые помещения) общей площадью не менее 2 440,7 кв.м., количество-30 ед;
 - на строящиеся площади Объекта (кладовые) общей площадью не менее 1 554,3 кв.м., количество-315 ед
 - на строящиеся площади Объекта (машиноместа) в количестве не менее 395 единиц,
6. Пручительства:
 - АО СЗ «МАК8»;
 - ООО СЗ «Горизонт»;
 - АО СЗ «Стройдеталь»;
 - АО СЗ «РАДУГА»;
 - ООО «Сигма Холдинг»;
 - ООО СЗ «ПЛАМ»
7. Последующий залог 100% обыкновенных акций Эмитенета (Залогодатель - ООО "Сигма Холдинг")
8. Последующий залог имущественных прав:

- на строящиеся жилые площади Объекта 3 (квартиры) общей площадью не менее 39 853 кв.м.;

- на строящиеся площади Объекта 2 (нежилые помещения) общей площадью не менее 1 693 кв.м.;

- на строящиеся площади Объекта 2 (машиноместа) в количестве не менее 150 единиц,

9. Последующий залог имущественных прав:

- на строящиеся жилые площади Объекта 4 (квартиры) общей площадью не менее 78 098 кв.м.;

- на строящиеся площади Объекта (нежилые помещения) общей площадью не менее 3 679 кв.м.;

- на строящиеся площади Объекта (машиноместа) в количестве не менее 300 единиц

Кредитный договор 7865/3 от 08.08.2022

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

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

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

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

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

6. Поручительство:

- ООО СЗ "Пламя"

- АО СЗ "МАК8"

- ООО СЗ "Горизонт"

- АО СЗ "Стройдеталь"

- АО СЗ "Радуга"

- ООО "Сигма Холдинг"

- ООО СЗ "ИТЭ"

- АО СЗ "Пластполитен"

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

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

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

6. 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.

7. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества в 2022 году являлись:

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 «Аksamит-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	Акционерное общество Специализированный застройщик «Радуга»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
38	Общество с ограниченной ответственностью «ПАРТОС КОНСТРАКШН»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
39	Общество с ограниченной ответственностью «Ка шестнадцать»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
40	Общество с ограниченной ответственностью «Эльбрус»	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	Лукиянов Максим Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

Операции со связанными сторонами в 2022 году:

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	8 401 809		24 069	333 830	8 092 048	
Договор №120122/СХ-Русь от 12.01.2022				16 244	0	16 244
основной долг				15 600	0	15 600
проценты				644	0	644
Договор №170122/СХ-ГЛ от 17.01.2022				61 720	0	61 720
основной долг				59 900	0	59 900
проценты				1 820	0	1 820
Договор №У131119/ПР-ГЛ_СХ от 31.07.2021		5 690		325	0	6 015
основной долг		5 000		0	0	5 000
проценты		690		325	0	1 015
Договор №У131219/АМ-ГЛ_СХ от 31.07.2021		287 972		31 983	0	319 955
основной долг		256 895		0	0	256 895
проценты		31 077		31 983	0	63 060
Договор №У271765/ГЛР_АМ_СХ от 31.07.2021	1 747 449			0	1 747 449	
Договор уступки	1 747 449			0	1 747 449	
Договор №У271770/ГЛР_АМ_СХ от 31.07.2021	6 948 021			0	6 948 021	
Договор уступки	6 948 021			0	6 948 021	
Договор №У280121/РУСЬ-АМ_СХ от 31.07.2021			24 069	223 558	0	199 489
основной долг			24 069	200 000	0	175 931
проценты				23 558	0	23 558
Итого	8 401 809		24 069	333 830	8 092 048	

Начислено вознаграждение управляющей компании ООО «Сигма менеджмент» в сумме 805 тыс. руб.

Иные операции со связанными сторонами не осуществлялись.

8. 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, является

1. Те Павел Владимирович
2. Гордеев Сергей Эдуардович

9. Условные факты хозяйственной деятельности

Судебных разбирательств и разногласий с налоговыми органами в 2022 году

Общество не имело. 22.02.2023 года Арбитражным судом г. Москвы принят к рассмотрению иск Правительства Москвы по Делу № А40-30032/23-85-241 о взыскании неустойки в размере 37 800 938 руб. 63 коп. солидарно с АО «СЗ «Стройдеталь» и ООО «Алабушево-Капитал» за неисполнение обязательств по предоставлению в Департамент документов по соглашению о реализации инвестиционного проекта.

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 от 01.11.2022 года).

10. Государственная помощь

Государственная помощь Обществу не предоставлялась.

11. Информация об участии в совместной деятельности

Общество в 2022 году не принимало участия в совместной деятельности.

12. Информация о прекращаемой деятельности

Общество в 2022 году не прекращало осуществляемые виды деятельности.

13. События после отчетной даты

Существенные события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности Общества, отсутствуют.

14. О непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

По состоянию на 31.12.2022 г. обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 116 033 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновения выручки связан с окончанием строительства. Вместе с тем краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса по адресу: г. Москва, ул. Амурская, вл. 2. Продолжительность застройки комплекса до 2026 г. Получены разрешения на строительство. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2023 год. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

Общество является участником соглашения о реализации инвестиционного проекта от 28 сентября 2021 года с Правительством г. Москва совместно с АО «СЗ «Стройдеталь» и ООО «Алабушево-Капитал», предусматривающего строительство производственно-логистического комплекса. В связи с этим Обществом получена льгота по оплате за смену разрешенного использования земельных участков.

В 2023 году в связи со сдачей и ввода в эксплуатацию ряда объектов строительства Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

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 свою деятельность.

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 «ГЛОРИ»



М. А. Лукьянов (по доверенности от 23.03.2022г)

Прошито и пронумеровано, скреплено печатью.

37 (тридцать семь) лист(ов)

Генеральный директор
ООО «МДА»

Дмитриев С.А.

