

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской отчетности
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДЕЛЬТА-ГРУПП»
за 2024г.

Сведения о субъекте хозяйственной деятельности.

1. ООО СЗ «ДЕЛЬТА-ГРУПП» образовано 29.11.2016 г. путём реорганизации в форме выделения из ООО «ДельтаСтрой» (ИНН 6658425243).
2. Единственным участником ООО СЗ «ДЕЛЬТА-ГРУПП» является ООО "НКС-ХОЛДИНГ".
3. Основной вид деятельности ООО СЗ «ДЕЛЬТА-ГРУПП» в 2024г: Строительство жилых и нежилых зданий, код ОКВЭД - 41.20.
4. Функции единоличного исполнительного органа ООО СЗ «ДЕЛЬТА-ГРУПП» по договору № 01-ДГ от 09 января 2017 года выполняет управляющая компания – Общество с ограниченной ответственностью «НКС-Девелопмент» (ОГРН 1046602682170).
5. В связи с договорной передачей функций управления в ООО «НКС-Девелопмент» организация не имеет в 2024 году своего штата работников.
6. ООО СЗ «ДЕЛЬТА-ГРУПП» применяет общий режим налогообложения, является плательщиком НДС, налога на прибыль.
7. Правовое положение ООО СЗ «Дельта-Групп», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников Общества определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 N 14-ФЗ», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.
8. Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «ДЕЛЬТА-ГРУПП» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.
9. ООО СЗ «ДЕЛЬТА-ГРУПП»(далее Общество) ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.
10. Сведения об аудитор:
ООО «АКГ «ОПОРА».
Место нахождения: 620012, г. Екатеринбург, ул. Машиностроителей, д. 19, оф. 511
Государственная регистрация: свидетельство о государственной регистрации № ОГРН 1186658036597.
Является членом Саморегулируемой организации Аудиторов Ассоциация «СОДРУЖЕСТВО» за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ): 11806042645

Учетная политика

1. Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления отчетности. При ведении бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности ООО СЗ «ДЕЛЬТА-ГРУПП» руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету.
2. Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С: Бухгалтерия строительной организации.
3. Применяется рабочий план счетов и субсчетов бухгалтерского учета согласно Приложению к Учетной политике.
4. Начисление амортизации по основным средствам (основным группам основных средств) производится линейным способом с учетом числа месяцев срока полезного

использования. Срок полезного использования по ОС, которые не указаны в «Классификации...», а также приобретаемым ОС, бывшим в эксплуатации, устанавливается приказом по Предприятию согласно ожидаемому сроку использования или рекомендации организаций-изготовителей. Переоценка ОС не производится.

5. Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по методу начислений, т.е. по отгрузке работ (услуг).

6. Управленческие и коммерческие расходы списываются полностью в отчетном году в качестве расходов по обычным видам деятельности.

7. Стоимость при выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, оценивается по первоначальной стоимости.

8. При отделении денежных эквивалентов от других финансовых вложений используется следующий подход - к денежным эквивалентам относятся вклады до востребования, остальные депозитные вклады признаются финансовыми вложениями.

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерской отчетности.

1. Бухгалтерский баланс

Нематериальные активы – строка баланса 1110

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	первоначальная стоимость
Нематериальные	за 2024г.	1 157	(94)	261	-	-	(484)	1 418	(578)
активы	за 2023г.	-	-	1 157	-	-	(94)	1 157	(94)

Основные средства – строка баланса 1150

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения						
Основные средства	за 2024г.	270	(31)	-	(270)	68	(37)		
	за 2023г.	-	-	270	-	-	(31)	270	(31)

Запасы - строка баланса 1210

(тыс.руб.)

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Поступления и затраты	Выбыло	Остаток на конец года
Запасы - всего	за 2024г.	231 490	864 458	(21 991)	1 073 957
	за 2023г.	65 206	253 577	(87 293)	231 490
в том числе:					
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2024г.				
	за 2023г.	-	5	(5)	-
Товары для перепродажи	за 2024г.	-	1 485	(1 485)	-
	за 2023г.	-	7 188	(7 188)	-
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2024г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	за 2024г.	231 490	843 952	(1 485)	1 073 957
	за 2023г.	65 206	236 408	(70 124)	231 490
Прочие запасы и затраты	за 2024г.	-	19 021	(19 021)	
	за 2023г.	-	9 976	(9 976)	

Запасы, находящиеся в залоге:

Исполнение обязательств по кредитному договору обеспечивается ипотекой земельного участка, принадлежащего Заемщику на праве собственности.

Себестоимость запасов определяется в соответствии с ФСБУ по фактической стоимости затрат.

Данные об авансах (предоплате, задатках), уплаченных в связи с приобретением (созданием) запасов (пп. "ж" п. 45 ФСБУ 5/2019, п. 20 ПБУ 4/99), включены в состав показателя строки 1230 "Дебиторская задолженность" бухгалтерского баланса.

Авансы, уплаченные в связи с созданием запасов, по состоянию на 31.12.24г. составляют – 110 665 тыс.руб.

Дебиторская и кредиторская задолженность – строки баланса 1230 и 1520

Дебиторская задолженность - строка 1230 бухгалтерского баланса Общества составляет:

(тыс. руб.)

Наименование	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.
Дебиторская задолженность:	112 757	59 884
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	110 704	51 085
Расчеты с покупателями и заказчиками	1 800	8 640
Прочие расчеты	253	159

Резерв по сомнительным долгам до 2023-ого года и в 2023 –ом году не создавался,

Кредиторская задолженность - строка 1520 бухгалтерского баланса Общества составляет

(тыс. руб.)

Наименование	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.
Кредиторская задолженность:	62 412	7 105
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	62 198	6 904
Расчеты по налогам и сборам (НДС, земельный налог)	214	196
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	0	5

Финансовые вложения – строка баланса 1240

(тыс. руб.)

Наименование	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.
Размещение денежных средств в депозит	9 000	0

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

Денежные средства и денежные эквиваленты – строка баланса 1250

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса отражен остаток денежных средств на банковском счете Общества.

(тыс. руб.)

Наименование	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.
Текущий счет	207	315

Кредиты и займы – строка баланса 1510

(тыс. руб.)

Наименование	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.
Займы	256 766	0
Кредиты	917 111	0

Заимодавец/ Кредитор	Сумма основного долга на 31.12.2024	Сумма начисленных %% на 31.12.2023	Срок погашения
Юридическое лицо	223 710 000	33 056 502	30.06.2025
Банк	909 357 210	7 753 829	26.12.25г.- ОД 31.12.25г. - %

Отложенные налоговые активы и Отложенные налоговые обязательства

Бухгалтерский учет расчетов по налогу на прибыль в 2024 году осуществлялся в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом.

Отложенный налоговый актив (ОНА) по состоянию на 31.12.24г. увеличился на 12 869 тыс. руб., в том числе:

- на сумму 7 534 тыс.руб., в связи с получением в 2024г. налогового убытка в сумме 37 674 тыс.руб.;

- на сумму 1 551 тыс.руб. с процентов по кредитному договору с банком, которые в НУ будут признаны в момент оплаты;

- на сумму 3 784 тыс.руб. в связи с пересчетом по состоянию на 31.12.24г. отложенного налогового актива по ставке 25%.

Отложенные налоговые обязательства (ОНО) увеличилось на сумму 7 052 тыс. руб. в том числе:

- на сумму 3 579 тыс.руб. в связи с признанием процентов по договору займа только в налоговом учете;

- на сумму 1 551 тыс.руб. с процентов по кредитному договору с банком, которые в НУ будут признаны в момент оплаты;

- на сумму 1 922 тыс.руб. в связи с пересчетом по состоянию на 31.12.24г. отложенного налогового обязательства по ставке 25%.

Отложенный налог на прибыль по состоянию на 31.12.24г. составляет 5 817 тыс. руб.

№ п.п.	Показатель	2024 год. тыс. руб.
1	Убыток до налогов	19 827
2	Ставка налога на прибыль	20%
3	Условный доход по налогу на прибыль	3 965
4	Отложенный налог (по операциям текущего года)	3 955
5	Постоянное налоговое обязательство	10
6	Текущий налог на прибыль (стр.3 - стр. 4 - стр. 5)	0

Объяснение взаимосвязи между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения

В связи с увеличением с 01.01.2025 года ставки по налогу на прибыль до 25%, обществом по состоянию на 31.12.24 г. произведена корректировка отложенных налогов. А именно, отложенный налоговый актив увеличен на 3 784 тыс. руб. Отложенное налоговое обязательство увеличено на 1 922 тыс. руб.

Таким образом общее изменение отложенных налогов, отражённое по строке «отложенный налог на прибыль (код 2412)» отчёта о финансовых результатах, в сумме 5 817 тыс. руб. рассчитано следующим образом: $3\,955 + 3\,784 - 1\,922 = 5\,817$ тыс. руб., где

- 3 955 тыс. руб. - Отложенный налог (по операциям текущего года),

- 3 784 тыс. руб. - увеличение отложенного налогового актива в связи с изменением ставки по налогу на прибыль;

- 1 922 тыс. руб. - увеличение отложенного налогового обязательства в связи с изменением ставки по налогу на прибыль.

ООО СЗ «ДЕЛЬТА-ГРУПП» применяет следующий способ определения величины текущего налога на прибыль:

на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

2. Отчет о финансовых результатах

Расшифровка доходов и расходов за 2024г.

	(тыс.руб.)
Доходы	Сумма
Выручка от реализации документации	1 500
Проценты по депозитным договорам	493
Расходы	Сумма
Расходы по реализации документации	(1 485)
Расходы на рекламу	(7 834)
Услуги агента по заключению договоров	(10 942)
Прочие расходы	(1 559)
Итого прибыль (убыток) до НО	(19 827)

3. Отчет о движении денежных средств

Отрицательные денежные потоки от текущей деятельности в ОДДС связаны с тем, что ООО СЗ «ДЕЛЬТА-ГРУПП» является застройщиком, реализующим проект строительства - Двухсекционный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения (№1 по ПЗУ) и встроенно-пристроенной автостоянкой (№4 по ПЗУ).

Для покрытия текущих расходов Общества был заключен договор займа и кредитный договор об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи).

Поступление денежных средств по займу, кредиту отражены в ОДДС по строке 4311 «Получение кредитов и займов» в разделе «денежные потоки от финансовых операций».

Информация об обеспечении выданных и полученных

Обеспечения обязательств		(тыс.руб.)	
Наименование показателя	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	
Полученные - всего	985 064	447 186	
в том числе:			
Расчеты по обязательствам дольщиков	985 064	447 186	
Выданные - всего	35 783	35 783	
в том числе:			
Договор ипотеки земельного участка	35 783	35 783	

Информация по отчетным сегментам

ООО СЗ «ДЕЛЬТА-ГРУПП» не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет ПБУ12/2010 «Информация по сегментам».

Информация об участии в совместной деятельности

В течение 2024 года организация не имела совместной деятельности с другими хозяйствующими субъектами.

Информация, связанная с осуществлением

договора доверительного управления имуществом

В течение 2024 года ООО СЗ «ДЕЛЬТА-ГРУПП» не имело действующих договоров доверительного управления имуществом, заключенных в соответствии с главой 53 Гражданского кодекса РФ.

Информация об условных обязательствах,

условных активов и оценочных обязательствах

Учётная информация организации не имеет данных об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах.

Информация о связанных сторонах

Связанной стороной организации является управляющая ею ООО «НКС-Девелопмент». В течение 2024 года организация имела с ООО «НКС-Девелопмент» операции по оплате услуг по договору управления на сумму 240 000 руб., а также по оплате услуг по строительному контролю на сумму 11 780 000 руб. Остаток непогашенной задолженности на 31.12.24г., составляет 20 000руб. - за услуги по договору управления и 2 356 000 руб. за услуги по строительному контролю. Расчеты за оказанные услуги производятся путем оплаты в безналичном порядке.

100% долей в уставном капитале ООО СЗ «ДЕЛЬТА-ГРУПП» принадлежит ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «НКС-ХОЛДИНГ» (ОГРН 1146671024279). Бенефициарным владельцем является Клименко С.В. (ИНН 665893316631)

ООО СЗ «ДЕЛЬТА-ГРУПП» 20 июня 2022г. заключило договор займа с ООО «КАПИТАЛ-ИНВЕСТ», на сумму 253 000 000 руб. со сроком возврата - 30.06.2025г. По состоянию на 31.12.24г. задолженность по этому договору составляет 223 710 тыс.руб, задолженность по начисленным к уплате процентам 33 057 тыс.руб.

В 2024г. дивиденды не начислялись и не выплачивались.

Резервы по сомнительным долгам на конец отчетного периода, по операциям между связанными лицами, не создавались.

Информация о совершенных обществом крупных сделок

Сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» крупными сделками, Обществом в 2024 году не совершались.

Информация о событиях после отчетной даты

Организация не ожидает каких-либо событий после отчетной даты, которые смогли бы оказать существенное влияние на её отчётность за 2024 год.

Информация о непрерывности деятельности

Отчетность подготовлена, исходя из предположения непрерывности деятельности, т. е. при условии, что организация в обозримом будущем будет продолжать свою деятельность и у нее отсутствуют намерения ликвидации или сокращения деятельности.

Исполняя свою главную функцию осуществлять деятельность компании для получения прибыли, предприятие продолжит свою непрерывную деятельность и в 2025 г.

Убытки, полученные по итогам 2024 года в сумме 14 010 тыс. рублей обусловлены тем, что длительность строительного цикла по возведению многоэтажных жилых домов составляет более одного отчетного периода, а текущие затраты застройщика признаются в том отчетном периоде, в котором имели место быть. По окончании строительства планируется получение дохода не менее понесенных затрат за предыдущие периоды.

Начало строительства – 2 квартал 2023г.

Согласно дополнительному соглашению от 25.11.2024г. к договору генерального подряда на строительство Объекта «Двухсекционный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения (№1 по ПЗУ) и встроенно-пристроенной автостоянкой (№3 по ПЗУ)»:

Окончание строительства объекта – 30 мая 2025г.

По состоянию на 31.12.24г. строительство находится на стадии работ - 83% готовности Объекта.

Планируемая Прибыль от реализации данного проекта составит не менее 150 млн. рублей.

Таким образом, полученные убытки связаны с отсутствием у Общества доходов на ранних этапах строительства. Однако, учитывая, что денежные потоки общества на протяжении всего периода строительства сбалансированы, руководство уверено, что организация будет способна продолжать свою деятельность в будущем и не имеет неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности.

Изменения в макроэкономических условиях ведения деятельности.

В процессе хозяйственной деятельности на Общество влияют различные факторы, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и мире, в том числе изменения в сфере правовой, налоговой и экономической политиках государства.

Руководство Общества анализирует ход изменений с целью принятия управленческих решений для наиболее удовлетворительных финансовых результатов деятельности Общества. А происходящие события классифицирует, в качестве не корректирующих.

Официальные курсы иностранных валют (доллар США, ЕВРО),

установленные Центральным банком Российской Федерации для целей учета и таможенных платежей.

В отчетном периоде операции в валюте не производились.

Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности за отчетный период не было.

Информация об экологической деятельности организации

Воздействие на окружающую среду, оказываемое организацией, минимально. Капитальные вложения, связанные с экологической деятельностью, не осуществляются. Текущие расходы в связи с их незначительностью не раскрывались.

Информация о государственной помощи

Государственную помощь Общество не получало.

Информация о затратах на энергетические ресурсы

Затраты на приобретение и потребление электроэнергии в целях строительства объекта входят в стоимость договора генерального подряда. Иные потребления энергетических ресурсов, а именно для функционирования офиса управляющей организации, являются незначительными.

Директор ООО «НКС-Девелопмент»



Лекомцев С.П.