# ПОЯСНЕНИЯ
## к бухгалтерской отчетности
## ООО Специализированный застройщик «ГАММА» за 2024г.

### Сведения о субъекте хозяйственной деятельности.

1. ООО СЗ «ГАММА» образовано24.01.2024 г. (ИНН 6658570120).
2. Единственным участником ООО СЗ «ГАММА» является ООО "НКС-ХОЛДИНГ".
3. Основной вид деятельности ООО СЗ «ГАММА» в 2024г: Строительство жилых и нежилых зданий, код ОКВЭД - 41.20.
4. Функции единоличного исполнительного органа ООО СЗ «ГАММА» по Договор №01-ГМ от 24.01.2024г. 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 «ГАММА» применяет общий режим налогообложения, является плательщиком НДС, налога на прибыль.
7. Правовое положение ООО СЗ «ГАММА», 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 «ГАММА» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.
9. ООО СЗ «ГАММА» (далее Общество) ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.
10. Сведения об аудиторе:

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 Общество 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

Запасы - строка баланса 1210

По строке 1210 «Запасы» в бухгалтерском балансе Общества отражены затраты по строительству объекта недвижимости с НДС.

**Наличие и движение запасов**

(тыс. руб.)

| Наименование показателя | Период | Остаток на начало года | Поступления и затраты | Выбыло | Остаток на конец периода |
|---|---|---|---|---|---|
| Запасы - всего | за 2024г. | 0 | 167 631 | (72 000) | 95 631 |
| | за 2023г. | 0 | 0 | (0) | 0 |
| в том числе: Затраты в незавершенном производстве | за 2024г. | 0 | 167 631 | (72 000) | 95 631 |
| | за 2023г. | 0 | 0 | (0) | 0 |

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 – 44 794 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: | 44 796 | 0 |
| Расчеты с поставщиками подрядчиками (авансы выданные) | 44 794 | 0 |
| Расчеты по налогам и сборам (НДС) | 2 | 0 |

Кредиторская задолженность - строка 1520 бухгалтерского баланса Общества составляет

(тыс. руб.)

| **Наименование** | **на 31.12.2024г.** | **на 31.12.2023г.** |
|---|---|---|
| Кредиторская задолженность: | 1 900 | |
| Расчеты с поставщиками подрядчиками | 1 820 | |
| Расчеты по налогам и сборам (Земельный налог) | 80 | |

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 | 381 | 0 |

Кредиты и займы – строка баланса 1410

(тыс. руб.)

| **Наименование** | **на 31.12.2024г.** | **на 31.12.2023г.** |
|---|---|---|
| Займы | 124 334 | 0 |

Кредиты и займы – строка баланса 1510

(тыс. руб.)

| **Наименование** | **на 31.12.2024г.** | **на 31.12.2023г.** |
|---|---|---|
| Займы | 15 079 | 0 |

| Заимодавец/ Кредитор | Сумма основного долга на 31.12.2024 | Сумма начисленных %% на 31.12.2024 | Срок погашения |
|---|---|---|---|
| Юридическое лицо | 15 000 000 | 78 689 | 30.06.2025 |
| Юридическое лицо | 68 000 000 | 4 539 590 | 31.12.2026 |
| Юридическое лицо | 48 300 000 | 3 494 393 | 31.12.2026 |

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. составляет на 2 507 тыс. руб., в том числе:

- 2 006 тыс.руб., в связи с получением в 2024г. налогового убытка в сумме 10 027 тыс.руб.;
- на сумму 501 тыс.руб. в связи с пересчетом по состоянию на 31.12.24г. отложенного налогового актива по ставке 25%.

Отложенное налоговое обязательство (ОНО) составляет 2 382 тыс. руб. в том числе:

- 1 906 тыс.руб. в связи с признанием процентов по договору займа только в налоговом учете;
- 476 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 125 тыс. руб.

| № п.п. | Показатель | 2024 год. тыс. руб. |
|---|---|---|
| 1 | Убыток до налогов | 515 |
| 2 | Ставка налога на прибыль | 20% |
| 3 | Условный доход по налогу на прибыль | 103 |
| 4 | Отложенный налог (по операциям текущего года) | 100 |
| 5 | Постоянное налоговое обязательство | 3 |
| 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 501 тыс. руб. Отложенное налоговое обязательство увеличено на 476 тыс. руб.

Таким образом общее изменение отложенных налогов, отражённое по строке «отложенный налог на прибыль (код 2412)» отчёта о финансовых результатах, в сумме 125 тыс. руб. рассчитано следующим образом: 100 + 501 - 476 = 125 тыс. руб., где

- 100 тыс. руб. - Отложенный налог (по операциям текущего года),
- 501 тыс. руб. - увеличение отложенного налогового актива в связи с изменением ставки по налогу на прибыль;
- 476 тыс. руб. - увеличение отложенного налогового обязательства в связи с изменением ставки по налогу на прибыль.

Общество 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** | **0** |
|---|---|
| **Расходы** | **Сумма** |
| Расходы на управление | (225) |
| Аудиторские услуги | (64) |
| Прочие общехозяйственные расходы | (28) |
| Госпошлина | (154) |
| Прочие расходы | (44) |
| Итого прибыль (убыток) до НО | (515) |

## 3. Отчет о движении денежных средств

Отрицательные денежные потоки от текущей деятельности в ОДДС связаны с тем, что Общество является застройщиком, реализующим проект строительства – Многоэтажные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автопарковкой в квартале улиц Викулова – Коперника - Викулова (дублер)- Шекспира в г. Екатеринбург.

Так же для покрытия текущих расходов Общества были заключены договоры займа.

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

## Информация об обеспечениях выданных и полученных

Обеспечения выданные и полученные у Общества отсутствуют.

## Информация по отчетным сегментам

Общество 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 Общество 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 225 161 руб., остаток не погашенной задолженности на 31.12.24г. составляет 20 000руб.;

Расчеты за оказанные услуги производятся путем оплаты в безналичном порядке.

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

ООО СЗ «ГАММА» в марте 2024г. заключило договор займа с ООО «НКС-ХОЛДИНГ», на сумму 48 500 000 руб. со сроком возврата - 31.12.2026г. По состоянию на 31.12.24г. задолженность по этому договору составляет 48 300 тыс.руб, задолженность по начисленным к уплате процентам 3 494 тыс.руб.

В марте и в ноябре 2024г. Общество заключило договоры займа с ООО «КАПИТАЛ-ИНВЕСТ», на сумму 91 500 000 руб. со сроком возврата - 31.12.2026г. По состоянию на 31.12.24г. задолженность по этому договору составляет 68 000 тыс.руб, задолженность по начисленным к уплате процентам 4 540 тыс.руб.

В 2024г. Общество заключило договоры с ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2»:

- на сумму 20 000 000 руб. со сроком возврата 30.04.24г. Сумма основного долга и проценты на сумму займа погашена в апреле 2024г;
- на сумму 15 000 000 руб. со сроком возврата – 30.06.2025г. По состоянию на 31.12.24г. задолженность по этому договору составляет 15 000 тыс.руб., задолженность по начисленным к уплате процентам 79 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 совершённых обществом крупных сделках:**

Решением Единственного участника Обществу предоставлено согласие (одобрение) на совершение сделки, а именно:

1) на заключение ООО СЗ «Гамма» (Покупатель) договора купли-продажи земельных участков с ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДЕЛЬТАСТРОЙ» (Продавец), являющейся для Общества крупной сделкой.

2) на заключение ООО СЗ «Гамма» (Заёмщик) договора займа № 2/24 от 28.03.2024 с ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» (Займодавец), являющейся для Общества крупной сделкой.

3) на заключение ООО СЗ «Гамма» (Заёмщик) договора займа № 3/24 от 28.03.2024 с ООО «КАПИТАЛ-ИНВЕСТ» (Займодавец), являющейся для Общества крупной сделкой.

4) на заключение ООО СЗ «Гамма» (Заёмщик) договора займа № 4/24 от 28.03.2024 с ООО «НКС-ХОЛДИНГ» (Займодавец), являющейся для Общества крупной сделкой.

5) на заключение ООО СЗ «Гамма» (Заёмщик) договора займа № 5/24 от 14.11.2024 с ООО «КАПИТАЛ-ИНВЕСТ» (Займодавец), являющейся для Общества крупной сделкой.

6) на заключение ООО СЗ «Гамма» (Заёмщик) договора займа № 7/24 от 17.12.2024 с ООО Специализированный застройщик «Зуброво-2» (Займодавец), являющейся для Общества крупной сделкой.

## 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 515 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 планируется с 2025г.

В настоящее время ведутся работы по инженерным изысканиям, проектированию, экспертизе и согласованиям для получения разрешения на строительство объекта ««Многоэтажные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автопарковкой в квартале улиц Викулова – Коперника - Викулова (дублер)- Шекспира в г. Екатеринбург» (участок 1.2).

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 корректируемых.

## 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 будут входить 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.