

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ  
РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД**

**Общие сведения**

Полное фирменное наименование общества: общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «30 КВАРТАЛ». Сокращенное наименование – ООО Специализированный Застройщик «30 КВАРТАЛ».

Форма собственности: частная

Общество было создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом РФ от 08.02.1998г. № 14-ФЗ «Об Обществах с ограниченной ответственностью».

Дата регистрации Общества 17.01.2022 года.

Уставный капитал Общества составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей.

Учредителями Общества являются:

– ООО "НПФ-Дивизион " – 100%;

Общество зарегистрировано по месту нахождения его постоянно действующего исполнительного органа: 628011, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, зд.61 офис 211

Почтовый адрес: 628011, Тюменская область, Ханты-Мансийский Автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, зд.61 офис 211

Общество зарегистрировано по месту нахождения его постоянного действующего исполнительного органа 17.01.2022года, ОГРН 1228600000166 ИНН 8601072050 КПП 860101001.

Основной вид хозяйственной деятельности (68.10) – Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Основным направлением деятельности является реализация проекта «Жилой дом № 30 в зоне многоэтажной жилой застройки микрорайона № 30» в г. Сургут

В соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 17.01.2022 г., управляющей организацией является ООО «Северные Строительные технологии».

Лицом, ответственным за подготовку бухгалтерской (финансовой) отчетности являлся сотрудник ООО «ССТ» Глухова Н.П.

Органами управления в Обществе являются:

– Общее собрание участников Общества;

– Совет директоров Общества;

– Единоличный исполнительный орган: Генеральный директор УК ООО «ССТ» – Бахтиев Ренат Минлекамилевич

Решением №6 единственного участника ООО Специализированный застройщик «30 Квартал» от 17.01.2023года был избран новый состав совета директоров.

Перечень лиц, имеющих право подписи первичных документов, утверждается приказом Общества или доверенностью.



### **Информация о контрольных органах Общества:**

Согласно п.12.4 Устава контролирующим органом Общества является ревизионная комиссия (ревизор). По решению общего собрания Участников Общества, в обществе избирается ревизионная комиссия (ревизор) комиссия, которая избирается при создании Общества и ежегодно на очередном собрании Участников Общества. Ревизионная комиссия вправе в любое время проводить проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества и иметь доступ ко всей информации и документам, касающейся деятельности Общества.

Ревизионная комиссия в обязательном порядке проводит проверку годовых отчетов и бухгалтерских балансов, без заключения которой Собрание участников Общества не вправе утверждать готовые отчеты и балансы.

Внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности реализован в Обществе посредством:

- а) Системы внутренних правил и норм;
- б) Локальных актов Общества, устанавливающих:
- в) Графика документооборота;
- д) Периодичности составления бухгалтерской отчетности;
- ж) Политики внутреннего контроля;
- з) Проведения внутренних проверок финансовой хозяйственной деятельности Общества контрольно-ревизионным центром.

Аудитором Общества является: Общество с ограниченной ответственностью «Адвант-Аудит», ИНН 5501240926 КПП 550101001, ОГРН 1125543029171, адрес местонахождения: 644065, г. Омск, ул. 50 лет Профсоюзам, д.102, корп. 1, кв. 62. дата регистрации: 22.05.2012. Зарегистрированы в Межрайонной инспекции ФНС № 12 по Омской области. Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС), ОГРН 12006004465

### **Основа составления отчетности**

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности, ООО Специализированный Застройщик «30 КВАРТАЛ» руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 № 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, Положением по бухгалтерскому «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утв. Приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. №106н, Положением по бухгалтерскому учету «Учет договоров строительного подряда» (ПБУ 2/2008), утв. Приказом Минфина РФ от 24 октября 2008 г. № 116н, иными действующими положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Общество помимо обязательной годовой бухгалтерской отчетности, также формирует и промежуточную квартальную бухгалтерскую отчетность.

В учетную политику Общества на 2025 год внесены изменения, связанные с началом применения с 1 января 2025 года ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» в части:

- состава бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- состава и содержания информации, раскрываемой в бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- условиям достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности;



- подходу к составлению промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Фактов неприменения правил бухгалтерского учета и отступлений от правил оценки статей финансовой отчетности в 2024 г. не было. Событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, и неопределенность в отношении их в 2024 г. не выявлено.

### Основные средства

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается в бухгалтерском регистре по форме, утвержденной в приложении 1. Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

- а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;
- в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;
- г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

Объекты со СПИ больше года и стоимостью ниже лимита сразу списываем в расходы (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Организация начисляет амортизацию за месяц. Основание: пункт 32 ФСБУ 6/2020. Основные средства принимаются к учету по фактическим затратам на их приобретение, сооружение или изготовление.

### Аренда

Объекты учета аренды классифицируются арендодателем на дату, указанную в п. 6 ФСБУ 25/2018, в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды: классификация объектов учета аренды производится на раннюю из двух дат - дату, на которую предмет аренды становится доступным для использования арендатором, или дату заключения договора аренды.

Аренда по договорам, не предусматривающим выкуп имущества, признается операционной (п. 26 ФСБУ 25/2018).

ФСБУ 25/2018 не применяется в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца года, начиная с отчетности за который применяется настоящий Стандарт. Основание: пункт 51 ФСБУ 25/2018.

ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам аренды, в любом из следующих случаев:

- а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб., и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;
- не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество к компании или его выкуп на льготных условиях;
- компания не намерена сдавать арендованное имущество в субаренду;
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000



руб.

Основание: пункты 11, 12 ФСБУ 25/2018.

Арендные платежи по предметам аренды, по которым не возникает обязательство по аренде, признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Основание: подпункты «а», «б», абзацы 5, 6 пункта 11, пункт 12 ФСБУ 25/2018.

При аренде на срок больше 12 месяцев формируется право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде (п. 10 ФСБУ 25/2018).

Право пользования активом (ППА) учитывается на счете 01.03 и амортизируется. Стоимость права равна сумме обязательства по аренде и платежей, перечисленных до получения недвижимости в аренду. Срок полезного использования равен сроку аренды (п. 13, 17 ФСБУ 25/2018).

Для учета операций по аренде используются следующие субсчета:

- 08.9 «Получение прав пользования арендованным имуществом»;
- 01.03 «Арендованное имущество/право пользования предметами аренды»;
- 02.03 «Амортизация прав пользования арендованным имуществом»;

Основание: пункт 10 ФСБУ 25/2018.

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом. Основание: пункт 10 ФСБУ 25/2018.

Ретроспективный пересчет не применяется. По каждому договору аренды единовременно признаются на конец предыдущего года право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Основание: пункт 50 ФСБУ 25/2018.

### **Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

### **Применение счетов эскароу в учете**

Аналитический учет обязательств по передаче имущества участникам долевого строительства (соинвесторов) в бухгалтерском учете применяется счет 76 субсчет 86 «Финансирование соинвесторов» в корреспонденции со счетом 76 субсчет 05 «Расчеты с дольщиками». Дебиторская и кредиторская задолженность по обязательствам с дольщиками в бухгалтерской отчетности за отчетный период отражается развернуто до получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и раскрытием счетов эскароу уполномоченным банком.

Депонируемые на счете эскароу средства дольщиков не являются собственностью застройщика, не являются активом организации и подлежат учету на забалансовом счете.

Информация о денежных средствах, поступивших и депонированных на счета эскароу в уполномоченном банке, отражается застройщиком за балансом на счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" для обобщения информации о наличии и движении полученных гарантий в обеспечение выполнения обязательств и платежей.

Суммы обеспечений, учтенные на счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные", списываются по мере зачисления на расчетный счет застройщика после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Аналитический учет по счету 008 ведется по каждому полученному обеспечению.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и раскрытии счетов эскароу участников долевого строительства уполномоченным банком производится взаиморасчеты в рамках кредитных средств, полученных застройщиком на строительство данного объекта в счет задолженности по кредитному договору (основной долг, проценты по кредиту, плата за лимит и иные платежи, предусмотренные договором), оставшиеся



денежные средства после зачета сумм долга по кредитному договору зачисляются на расчетный счет застройщика.

### **Финансовые вложения**

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

К финансовым вложениям организации относятся:

- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады (более 3х месяцев) в кредитных организациях,
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования (предусматривающая дисконт),
- прочие виды вложений Организации, удовлетворяющие условиям п.2 ПБУ 19/02.

По состоянию на 31 декабря отчетного года организация проводит проверку на предмет снижения стоимости финансовых вложений.

### **Запасы:**

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета «ФСБУ 5/2019 "ЗАПАСЫ"» утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 15.11.2019 N 180н.

Единицей учета МПЗ является номенклатурный номер.

Материально-производственные запасы оцениваются по фактической себестоимости. Организация применяет ФСБУ 5/2019 в отношении всех запасов, в т.ч. и для предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности и др. (Основание: абзац 3 пункта 2 ФСБУ 5/2019).

Фактическая себестоимость запасов (далее МПЗ) включает в себя:

- суммы, уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов, определяются с учетом Стандарта;
- - затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);
- - затраты на доведение запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях (затраты на доработку, сортировку, фасовку и улучшение технических характеристик запасов);
- - величина возникшего в связи с приобретением (созданием) запасов оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды;
- - связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;
- - иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

Суммы, уплаченные и (или) подлежащие уплате поставщику, включаются в себестоимость запасов с учетом всех премий, скидок и иных поощрений, предоставляемых организации в связи с приобретением запасов, вне зависимости от формы их предоставления. При приобретении запасов по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов (в части оплаты неденежными средствами), считается справедливая стоимость передаваемого имущества, имущественных прав, работ, услуг.



В себестоимость приобретаемых (создаваемых) запасов не включаются:

- - затраты, возникшие в связи со стихийными бедствиями, пожарами, авариями и другими чрезвычайными ситуациями;
- - управленческие расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением (созданием) запасов;
- - расходы на хранение запасов, за исключением случаев, когда хранение является частью технологии подготовки запасов к потреблению (продаже, использованию) или обусловлено условиями приобретения (создания) запасов;
- - иные затраты, осуществление которых не является необходимым для приобретения (создания) запасов.

Учет материалов, приобретенных для последующей реализации Подрядчику, отражается по Д-ту счета 10.08 «Строительные материалы».

Транспортные расходы, связанные с доставкой материалов, отражаются в стоимости пропорционально цене приобретения материалов конкретной партии доставленных материалов. Порядок распределения транспортных расходов осуществляется в автоматическом режиме при отражении документа «дополнительные расходы» на основании товарной накладной.

Материалы, приобретаемые для организации «шоу-рума» учитываются на счете 10.09 «Инвентарь и хоз. принадлежности». При передаче материалов в эксплуатацию, стоимость переданного материала списывается на соответствующий счет затрат, но при этом в количественном учете материалы продолжают учитываться на забалансовом счете МЦ 04 в подотчете материально-ответственного лица.

Оценка справедливой стоимости

Для целей настоящего Стандарта справедливая стоимость определяется, как цена, которая была бы получена при продаже актива в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

При использовании метода рыночных цен справедливая стоимость актива (обязательства) определяется на основании текущих рыночных цен или данных о недавних сделках с аналогичными или схожими активами (обязательствами), совершенных без отсрочки платежа.

При определении справедливой стоимости актива по методу амортизированной стоимости замещения последняя определяется как разница между стоимостью восстановления (воспроизводства) актива или стоимостью замены актива, в зависимости от того, какая из этих величин меньше, и суммой накопленной амортизации, рассчитанной на основе такой стоимости.

Стоимость восстановления (воспроизводства) актива определяется как стоимость полного восстановления (воспроизводства) полезного потенциала актива.

Стоимость замены актива рассчитывается на основе рыночной цены покупки аналогичного актива с сопоставимым оставшимся сроком его полезного использования (например, стоимость замены разрушенного здания иным зданием с сопоставимым сроком его полезного использования).

При невозможности определения справедливой стоимости передаваемого имущества, имущественных прав, работ, услуг затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов, считается справедливая стоимость запасов. При невозможности определения справедливой стоимости передаваемого имущества, имущественных прав, работ, услуг, приобретаемых запасов затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов, считается балансовая стоимость передаваемых активов, фактические затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг.

Оценка материально-производственных запасов при отпуске их в производство и ином выбытии осуществляется по средней себестоимости.

### Товары

Объекты недвижимости, завершённые строительством, право собственности на которые застройщиком оформлены на себя, учитываются на счете 43 «Готовая продукция». Приобретение объектов недвижимости (квартир, машиномест) отражаются на счете 41



«Товары».

Материалы, приобретаемые для организации «шоу-рума» учитываются на счете 10.09 «Инвентарь и хоз. принадлежности». При передаче материалов в эксплуатацию, стоимость переданного материала списывается на соответствующий счет затрат, но при этом в количественном учете материалы продолжают учитываться на забалансовом счете МЦ 04 в подотчете материально-ответственного лица.

### **Организация создает резервы:**

#### **Резерв под обесценение запасов.**

- Резерв под обесценение материалов создается по каждой единице материалов (по каждому номенклатурному номеру).
  - Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату (в том числе на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности).
- (Основание: п. п. 28, 30, 31 ФСБУ 5/2019)

- Организация отражает создание резерва под обесценение запасов на счетах учета затрат, на которые обычно списывает стоимость соответствующих запасов (относит на увеличение себестоимости реализации текущего периода), с тем чтобы в случае последующего восстановления резерва в отчете о финансовых результатах уменьшались те же статьи, которые ранее были увеличены при создании резерва (Основание: п. 7 ПБУ 1/2008, п. 31 ФСБУ 5/2019, п. 22 ПБУ 4/99).

- Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода (Основание: п. 31 ФСБУ 5/2019)

Д 91.02 - К 14	Создан резерв под обесценение запасов
СТОРНО Д 91.02 - К 14	Восстановлен резерв при повышении чистой стоимости продажи запасов
Д 14 - К 90.02 (91.02)	Восстановлен резерв при продаже обесцененных запасов

### **Задолженность покупателей и заказчиков**

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, отражается за минусом резервов по сомнительным долгам. Эти резервы представляют собой оценку Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов относятся на увеличение прочих расходов.

### **Уставный капитал**

Уставный капитал отражается в сумме номинальной стоимости долей.

### **Кредиты и займы**

Проценты по целевым заемным и кредитным средствам, привлекаемым для строительства объектов, отражаются в себестоимости строительства конкретного объекта по Д-ту счета 08.76.

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением целевых займов и кредитов, относятся также в себестоимость строительства объектов.



Проценты по заемным средствам, подлежащие отражению после завершения строительства объектов, отражаются в составе прочих расходов по Д-ту счета 91.02. В аналогичном порядке отражается начисление процентов, по займам, привлекаемым для пополнения оборотных средств, не под строительство объекта.

### **Признание доходов**

Выручка от продажи товаров и оказания услуг признается по мере отгрузки товаров покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Выручка отражается за минусом НДС и скидок, предоставленных покупателям.

Доходы при реализации недвижимости отражаются в бухгалтерском учете по дате гос. регистрации сделки, если акт передачи имущества предшествует дате гос. регистрации сделки, акт передачи имущества и дата гос. регистрации осуществлены в разных отчетных периодах, учет ведется с применением 45 счета «Товары отгруженные».

По результатам завершения строительства Обществом определяется финансовый результат. В случае, превышения денежных средств дольщиков над себестоимостью подлежащих передаче объектов, в бухгалтерском учете отражается экономия застройщика, в случае превышения себестоимости над средствами дольщиков – убыток от строительства

### **Признание расходов**

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

При формировании расходов по обычным видам деятельности должна быть обеспечена группировка затрат в следующих разрезах:

- по экономическим элементам, указанная группировка используется для целей раскрытия информации в отчетности;
- по ресурсам затрат, указанная группировка используется для определения счетов накопления затрат.

Расходы группируются по следующим экономическим элементам:

- материальные затраты;
- амортизация;
- прочие затраты.

Расходы группируются по следующим ресурсам:

- затраты на строительство (по утвержденному унифицированному перечню строительных работ) – бух. счет 08.76;
- общехозяйственные расходы - бух. счет 26;
- коммерческие расходы – бух. счет 44;
- прочие расходы – бух. счет 91.02.

Организация в соответствии с ПБУ 10/99-9 коммерческие и управленческие расходы признает в себестоимости проданной продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Коммерческие и управленческие расходы в отчетности отражаются в составе показателей «Расходы на продажу» и «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах.

### **Определение текущего налога на прибыль**

Организация использует следующий способ определения величины текущего налога на прибыль: на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой



декларации по налогу на прибыль.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных, сформированных в бухгалтерском учете:

Дт68.04«Налог на прибыль», Кт99.02.3«Постоянное налоговое расход (доход)» – отражена сумма постоянных налоговых расход;

Дт99.02.3«Постоянное налоговое обязательство (актив)», Кт68.04«Налог на прибыль» – отражена сумма постоянных налоговых обязательств.

По выявленным отложенным активам и обязательствам строятся проводки:

Дт09«Отложенные налоговые активы», Кт68.04«Налог на прибыль» – отражена сумма признанных отложенных налоговых активов;

Дт68.04«Налог на прибыль», Кт09 «Отложенные налоговые активы» – отражена сумма погашенных отложенных налоговых активов;

Сумма условного расхода (условного дохода) определяется на основании оборотов по счету 99.01 «Прибыли и убытки хозяйственной деятельности (за исключением налога на прибыль)» и ставки налога на прибыль. В результате строятся проводки:

Дт99.02.1«Условный расход по налогу на прибыль», Кт68.04.2«Расчет налога на прибыль» – отражен условный расход по налогу на прибыль;

Дт 68.04.2«Расчет налога на прибыль», Кт 99.02.2«Условный доход по налогу на прибыль» – отражен условный доход по налогу на прибыль.

### **Общие сведения о бухгалтерской (финансовой) отчетности.**

Бухгалтерская отчетность за 2024 г. сформирована исходя из действующих в РФ правил ведения бухгалтерского учета и составления отчетности. Фактов неприменения правил бухгалтерского учета и отступлений от правил оценки статей финансовой отчетности в 2024 г. не было. Событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, и неопределенность в отношении их в 2024 г. не выявлено.

В отчетном периоде деятельность Общества не выделялась по сегментам.

Нематериальные активы по состоянию на 31 декабря отчетного года в Обществе отсутствуют.

В Обществе по состоянию на 31 декабря отчетного года отсутствуют расходы, связанные с НИОКР.

По состоянию на 31.12.2024 год основные средства, финансовые вложения отсутствуют.

Целью деятельности Общества в 2024 году являлось продолжение строительства «Жилой дом № 30 в зоне многоэтажной жилой застройки микрорайона № 30» в г. Сургут. В соответствии со сроком передачи объекта строительства и исполнения обязательств в рамках договоров долевого участия в строительстве, превышающего 12 месяцев на отчетную дату, все затраты, связанные со строительством объекта, а также обязательства участников долевого строительства по оплате стоимости договоров на 01.01.2024 отражены в составе долгосрочных активов:

В виду наступления срока погашения - 2 квартал 2025года, после получения разрешения на ввод объекта - затраты на строительство в сумме 1 269 680,0 тыс. руб., стоимость приобретенного земельного участка 186 000,0тыс. рублей, перенесены в состав строки 1210 «Запасы».

Задолженность дольщиков по ДДУ в сумме 1 669 699,0 тыс. рублей перенесена в состав краткосрочной задолженности.

Резерв под снижение стоимости МПЗ в 2024 году в организации не создавался, так как МПЗ отсутствуют.

По строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»



199 863 тыс. рублей

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены на 31.12.2024 года денежные средства в сумме 1 110 тыс. рублей.

В том числе:

Расчетный счет 1110 тыс. рублей

### **Сведения о дебиторской и кредиторской задолженности**

Дебиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2024 года строка 1230 составляет 1 714 289 тыс. рублей, задолженность является текущей со сроком погашения 2025год.

Краткосрочная кредиторская задолженность по строке 1550 «Прочие обязательства» отражена сумма 1 669 699 тыс. рублей:

Обязательства перед дольщиками по ДДУС 1 669 699,0 тыс. рублей, исполнение обязательств по передачи дольщикам определен договорами на 2 квартал 2025года.

Краткосрочная кредиторская задолженность строка 1520 по состоянию на 31.12.2024 года 266 246 тыс. рублей.

Просроченная дебиторская и кредиторская задолженность отсутствует в Обществе по состоянию на 31.12.2024 г.

Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2024 в организации не создавался, так как отсутствует просроченная дебиторская задолженность.

### **Информация о сумме налогов, уплаченных организацией в отчетном году.**

За текущий год Обществом уплачены налоги в бюджет:

- Земельный налог в сумме 302,7 тыс.руб.;

### **Информация о финансовых вложениях.**

В 2024 году был выдан займ ООО «ХМСР» на сумму 9 118 484,85 руб. согласно договору от 13.09.2024 № 01-3М/30кв/24. По состоянию на 31.12.2024 сумма займа не погашена, задолженность отражена в составе краткосрочных финансовых вложений. Срок возврата - до 31.12.2025. Сумма начисленных процентов составила 88 354,63 руб., числится в составе краткосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2024.

### **Информация по кредитам и займам.**

Заемные средства являются целевыми и направлены на строительство объекта: «Жилой дом № 30 в зоне многоэтажной жилой застройки микрорайона № 30» в г. Сургут. Начисленные проценты отражены в составе долгосрочных, согласно условиям договора займа, где возврат процентов осуществляется одновременно с возвратом основного долга.

По строке 1510 «Краткосрочные заемные средства» отражена сумма кредита и займа 1436764 тыс. руб.

### **Перечень совершенных ООО Специализированный застройщик «30 квартал» в 2024 году сделок, признаваемых крупными в соответствии с Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью".**

1) Решение № 1-10/2024 от 25.10.2024 года – согласие на внесение изменений в ранее одобренную и заключенную сделку, а именно заключение Дополнительного соглашения № 2| к Договору займа № 28/30-КВ от 10.03.2022 года, заключенному между Обществом и ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Югра-комбинированный» (оООГРН



1107746237147) в редакции согласно приложению к настоящему Протоколу заседания Совета директоров Общества

В 2024 году Общество не совершало сделок с заинтересованностью, признанных таковыми в соответствии с Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью".

За отчетный период активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте у Общества, отсутствуют.

По результатам проведенной годовой инвентаризации резервы в Обществе не создавались, в связи с отсутствием признаков обесценения и просроченных задолженностей, а также с отсутствием показателей для исчисления резерва.

Государственная помощь в 2024 году Обществу не оказывалась.

По состоянию на отчетную дату информация о совместной деятельности, условные факты хозяйственной деятельности у Общества отсутствуют.

Влияние Общества на окружающую среду отсутствует, сбор за негативное воздействие на окружающую среду не начисляются.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных, сформированных в бухгалтерском учете:

Дт68.04.2«Налог на прибыль», Кт99.02.3«Постоянное налоговое расход (доход)» – отражена сумма постоянных налоговых расход – 0,00

Дт99.02.3«Постоянное налоговое обязательство (актив)», Кт68.04«Налог на прибыль» – отражена сумма постоянных налоговых доход – 0,00

По выявленным отложенным активам и обязательствам строятся проводки:

Дт09«Отложенные налоговые активы», Кт68.04.2 «Налог на прибыль» – отражена сумма признанных отложенных налоговых активов - 616 002рублей 6,6 копеек,

Дт68.04.2 «Налог на прибыль», Кт09 «Отложенные налоговые активы» – отражена сумма погашенных отложенных налоговых активов- 92461 рублей 00 копейка,

Сумма условного расхода (условного дохода) определяется на основании оборотов по счету 99.01 «Прибыли и убытки хозяйственной деятельности (за исключением налога на прибыль)» и ставки налога на прибыль. В результате строятся проводки:

Дт 99.02.1«Условный расход по налогу на прибыль», Кт 68.04.2«Расчет налога на прибыль» – отражен условный расход по налогу на прибыль 0,00;

Дт 68.04.2«Расчет налога на прибыль», Кт 99.02.2«Условный доход по налогу на прибыль» – отражен условный доход по налогу на прибыль- 102 256 рублей 71 копейка.

#### Раскрытие основных показателей финансовой деятельности:

По результатам отчетного года финансовый результат деятельности Общества представлен в таблице:

Размер прибыли (убытка)	Тыс. рублей	
	2024 г.	2023 г.
Выручка	-	0
Себестоимость	-	0
Прибыль (убыток) от продаж	-50	-305
Чистая прибыль (убыток)	-261	-1036

#### Прочие расходы за 2024 год составили:

91.02, Прочие расходы	Рубли	
	Сумма	
Госпошлина	187 320,00	
Налоги и сборы	302 677,00	
Расходы на услуги банков	22 606,00	
Итого	512 603,00	



### Информация о связанных сторонах

№ п/п	Полное наименование ю/л	Место нахождения ю/л	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия в УК, сумма сделки за 2024 год
1.	ООО «Северные Строительные Технологии»	628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, ул. Комсомольская зд.61, оф 204	1.Осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа; 2.Сопровождению деятельности	5,0 тыс. рублей  1 630 000 тыс. рублей

В 2024 году вознаграждение единоличного исполнительного органа в части услуг передачи полномочий составило 5,0 тыс. руб. (в т.ч. НДС). По услугам по сопровождению деятельности в рамках договора №01-УС/30кв/22 от 18.01.2023г. с УК ООО «ССТ» за 2024 год принято услуг на 53 130 000 рублей 00 копеек.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 07.08.2001 г. №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» - Бенефициарный владелец – в целях настоящего Федерального закона физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) клиентом – юридическим лицом либо имеет возможность контролировать действия клиента. Бенефициарным владельцем клиента – физического лица считается это лицо, за исключением случаев, если имеются основания полагать, что бенефициарным владельцем является иное физическое лицо.

Участником (который имеет более 25% долей в УК) ООО Специализированный застройщик «30 квартал» является ООО «НПФ-Дивизион».

Участником (который имеет более 25% долей в УК) ООО «НПФ-Дивизион» является АО «Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд».

Акционером (который имеет более 25 % акций в уставном капитале) АО «Ханты Мансийский НПФ» является АО «ЮграКапитал».

Акционером (который имеет более 25% акций в уставном капитале) АО «ЮграКапитал» является ХМАО-Югра в лице Департамента по управлению госимуществом ХМАО-Югры (ДЕПИМУЩЕСТВА ЮГРЫ).

Таким образом, в соответствии с п/п 2 п. 1 статьи 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 11 15-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» идентификация бенефициарных владельцев ООО Специализированный застройщик "30 квартал" не проводится в виду нахождения конечного бенефициара в ведении Ханты-Мансийского автономного округа — Югры.

Вознаграждение учредителю не выплачивалось.

### Выданные и полученные обеспечения обязательств/платежей

На забалансовом счете 008,01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» на 31.12.2024 год обязательства представлены в таблице:

Рубль

008.01, Обеспечения обязательств и платежей полученные	Сумма
Физические лица (счета эскроу)	1 867 745 015,51



ХАУС ГРУПП ООО (ТЮМЕНЬ-ДИЗАЙН-СЕРВИС)/ Лузянин Вячеслав Валерьевич по договорам подряда	76 477 799,80
<b>Итого</b>	<b>1 944 222 815,31</b>

По состоянию на 31.12.2024 год на счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» информация представлена в таблице:

009.01, Обеспечения обязательств и платежей выданные	Сумма
Сбербанк ХМ	
договор залога имущ-ва № Д301_160В009U от 16.11.2023	1 174 952 730,00
договор ипотеки № ДИ01_160ВU от 30.11.2023	19 020 000,00
<b>Итого</b>	<b>1 193 972 730,00</b>

### События после отчетной даты

Информация о событиях после отчетной даты, свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых Общество ведет свою деятельность, отсутствует.

Условные обязательства и условные активы, которые могут повлиять на оценку финансового состояния, движение денежных средств или результатов деятельности Общества, по состоянию на отчетную дату, отсутствуют.

### Состояние чистых активов Общества

Размер прибыли (убытка)	Тыс. рублей	
	2024 год	2023 год
Чистые активы	-1843	-1581
Уставный капитал	10	10

### Основные факторы риска, связанные

#### с деятельностью ООО Специализированный застройщик «30 квартал».

Основными факторами риска, которые могут повлиять на деятельность Общества, можно определить следующие:

#### 1. Коммерческие:

Падение спроса на объекты недвижимости.

Снижение цен на объекты недвижимости в ХМАО - Югре.

Рост банковских ставок по ипотечному кредитованию.

Сокращение программ, действующих в ХМАО - Югре по стимулированию рынка первичной недвижимости.

Повышение цен на строительные материалы.

Прочие коммерческие риски.

Общество снижает данный риск путем ежеквартального планирования производственной программы и объема продаж в соответствии с фактическими показателями за предыдущий квартал/год; мониторинга изменений на рынке; проведения маркетинговых исследований; увеличения стимулирующих программ, направленных на реализацию продукции и пр.

#### 2. Правовые риски:

Внесение изменений в действующее законодательство об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, повышающих (ужесточающих) требования к застройщику.

Внесение изменений в Гражданский кодекс РФ.

Внесение изменений в Земельный кодекс РФ.

Внесение изменений в Налоговый кодекс РФ.

Общество снижает такой риск путем своевременного мониторинга изменений в действующее законодательство и разработкой мероприятий по реагированию (внесению изменений в действующие формы договоров, проектную декларацию и пр.).

#### 3. Другие риски:



Деятельность Общества в области реализации объектов строящейся и готовой недвижимости может быть сопряжена с неблагоприятным влиянием многих факторов, включая поломку или отказ оборудования, возможные проблемы на уровне технологических процессов, трудовые споры, природные катастрофы, погодные условия, террористические акты или диверсии на объектах. С целью снижения подобного рода рисков Общество осуществляет постоянный контроль над деятельностью генеральных подрядчиков, осуществляющих строительство проектов.

### Непрерывность деятельности

В течение 2024 года на бухгалтерскую (финансовую) отчетность организации, а также на деятельность организации в целом, оказала влияние политическая и экономическая ситуация во многих странах, включая Российскую Федерацию, следствием которого явилось введение ряда ограничительных и санкционных мер, что оказало существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка. Ожидается, что ограничительные меры могут повлиять как на деятельность компаний из различных отраслей, так и на уровень мировой экономики в целом. Общество расценивает данную ситуацию в качестве не корректирующего события, количественный эффект которого оценить с достаточной степенью уверенности не представляется возможным.

Общество подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2024 год.

По результатам работы за 2024 год ООО Специализированный застройщик «30 КВАРТАЛ» имеет отрицательный финансовый результат финансового-хозяйственной деятельности. Чистый убыток Организации за 2024 год составил 261 тыс. рублей. На 31.12.2024 непокрытый убыток Общества составил 1853 тыс. руб. Чистые активы Общества на 31.12.2024 имеют отрицательное значение, составив 1843 тыс. руб. После ввода объекта в эксплуатацию жилого дома ожидается получить прибыль, которая способна повысить чистые активы.

Руководством Общества проведена проверка способности организации продолжать непрерывно свою деятельность на срок не менее 12 последующих месяцев после отчетной даты. В результате проверки установлено, что признаки существенной неопределенности отсутствуют, т.к. такие факторы как прогноз превышения чистых активов над уставным капиталом, отсутствие просроченной кредиторской задолженности, конкурентные преимущества Общества на рынке, получение положительного финансового результата от сдачи объекта строительства в будущем, не вызывают значительных сомнений в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность в течении, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты. Руководство Общества не планирует прекращение деятельности. В связи с чем данная отчетность составлена с применением принципа непрерывности деятельности.

Генеральный директор  
УК ООО «ССТ»

Бахтиев Р.М.

«17» февраля 2025 г.