

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской отчетности
ООО Специализированный застройщик «ГАММА» за 2025г.

1. Сведения о субъекте хозяйственной деятельности.

- 1.1 ООО СЗ «ГАММА» (далее Общество) образовано 24.01.2024 г. (ИНН 6658570120).
- 1.2 Единственным участником Общества является ООО "НКС-ХОЛДИНГ".
- 1.3 Основной вид деятельности в 2025г: Строительство жилых и нежилых зданий, код ОКВЭД - 41.20.
- 1.4 Функции единоличного исполнительного органа Общества по Договор №01-ГМ от 24.01.2024г. выполняет управляющая компания – Общество с ограниченной ответственностью «НКС-Девелопмент» (ОГРН 1046602682170).
- 1.5 В связи с договорной передачей функций управления в ООО «НКС-Девелопмент» Общество не имеет в 2025 году своего штата работников.
- 1.6 Общество применяет общий режим налогообложения, является плательщиком НДС, налога на прибыль.
- 1.7 Правовое положение Общества, 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.
- 1.7 Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ.
- 1.8 Общество ведет основную хозяйственную деятельность на территории РФ.
- 1.9 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

2. Учетная политика

- 2.1 Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ.
- 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.
- 2.2 Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С: Бухгалтерия строительной организации.
- 2.3 Применяется рабочий план счетов и субсчетов бухгалтерского учета согласно Приложению к Учетной политике.
- 2.4 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.
- 2.5 Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по методу начислений, т.е. по отгрузке работ (услуг).
- 2.6 Управленческие и коммерческие расходы списываются полностью в отчетном году в качестве расходов по обычным видам деятельности.
- 2.7 Стоимость при выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, оценивается по первоначальной стоимости.

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

3. Расшифровка отдельных показателей бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерский баланс

3.1 Нематериальные активы - строка баланса 1110

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	3а 2025 г.	-	-	285	(59)	285	(59)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА (Сайт)	3а 2025 г.	-	-	285	(59)	285	(59)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-

3.2 Запасы - строка баланса 1210

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

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Поступления и затраты	Выбыло	Остаток на конец периода
Запасы - всего	за 2025г.	95 631	246 605	0	342 236
	за 2024г.	0	167 631	(72 000)	95 631
в том числе: Затраты в незавершенном строительстве	за 2025г.	95 631	246 605	0	342 236
	за 2024г.	0	167 631	(72 000)	95 631

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 31.12.25г. составляют – 80 136 тыс. руб.

3.3 Дебиторская задолженность - строка 1230 бухгалтерского баланса Общества составляет:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)		На конец периода
			поступило	списано	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	44 796	35 904	(137)	80 564
	3а 2024 г.	-	44 796	-	44 796
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	44 794	35 610	(135)	80 269
	3а 2024 г.	-	44 794	-	44 794
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	-	56	-	56
	3а 2024 г.	-	-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	2	-	(2)	-
	3а 2024 г.	-	2	-	2

3.4 Финансовые вложения - строка 1240 бухгалтерского баланса Общества составляет:
(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
		первоначальная стоимость	поступило	списано	первоначальная стоимость
Финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	1 800	-	1 800
	За 2024 г.	-	-	-	-

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

3.5 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 31.12.2025г.
Текущий счет	381	19

3.6 Обязательства

Кредиторская задолженность - строка 1520 бухгалтерского баланса

Кредиты и займы – строка баланса 1410, 1510

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)		На конец периода
			поступило	списано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	124 334	288 321		412 655
	За 2024 г.		124 334		124 334
в том числе:					
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	-	195 872	-	195 872
	За 2024 г.	-	-	-	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	116 300	71 570	-	187 870
	За 2024 г.	-	116 300	-	116 300
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	8 034	20 879		28 913
	За 2024 г.	0	8 034	0	8 034
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	16 979	32 886	(15 099)	34 766
	За 2024 г.		16 979		16 979
в том числе:					
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 820	32 865	(20)	34 665
	За 2024 г.	-	1 820	-	1 820
Краткосрочные займы	За 2025 г.	15 000	-	(15 000)	-
	За 2024 г.	-	15 000	-	15 000
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	79		(79)	
	За 2024 г.		79		79
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	80		-	80
	За 2024 г.	-	80	-	80
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	21	-	21
	За 2024 г.	-	-	-	-

Заимодавец/ Кредитор	Сумма основного долга на 31.12.2025	Сумма начисленных %% на 31.12.2025	Срок погашения
Банк	195 871 984	2 439	25.03.2028
Юридическое лицо	139 440 000	19 605 786	25.09.2028
Юридическое лицо	48 430 000	9 304 461	25.09.2028

3.7 Отложенные налоговые активы и Отложенные налоговые обязательства

Бухгалтерский учет расчетов по налогу на прибыль в 2025 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 31.12.25г. увеличился на 10 834 тыс. руб., в том числе:

- 10 833 тыс.руб., в связи с получением в 2025г. налогового убытка в сумме 43 334 тыс.руб.;
- 1 тыс.руб. с процентов по кредитному договору с банком, которые в НУ будут признаны в момент оплаты;

Отложенные налоговые обязательства (ОНО) увеличилось на сумму 5 384 тыс. руб. в том числе:

- 5 383 тыс.руб. в связи с признанием процентов по договору займа только в налоговом учете;
- 1 тыс.руб. с процентов по кредитному договору с банком, которые в НУ будут признаны в момент оплаты;

Отложенный налог на прибыль по состоянию на 31.12.25г. составляет 5 450 тыс. руб.

№ п.п.	Показатель	2025 год. тыс. руб.
1	Убыток до налогов	22 071
2	Ставка налога на прибыль	25%
3	Условный доход по налогу на прибыль	5 518
4	Отложенный налог (по операциям текущего года)	5 450
5	Постоянное налоговое обязательство	68
6	Текущий налог на прибыль (стр.3 - стр. 4 - стр. 5)	0

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.

3.8 Отчет о финансовых результатах

Расшифровка доходов и расходов за 2025г.

Доходы по обычным видам деятельности	0
--------------------------------------	---

(тыс.руб.)

Прочие доходы, в т.ч.:	328
Доходы (расходы) по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, не обращающимися на организации	275
Проценты к получению (депозиты, займы выданные)	53

(тыс.руб.)

Расходы по обычным видам деятельности	(8 983)
Материальные затраты	0
Затраты на оплату труда	0
Отчисления на социальные нужды	0
Амортизация	(59)
Прочие затраты, в т.ч:	(8 924)
Реклама	(2 434)
Услуги агента по заключению договоров	(5 656)
Прочие коммерческие расходы	(452)
Расходы на управление	(240)

Прочие общехозяйственные расходы	(142)
(тыс.руб.)	
Прочие расходы:	(13 416)
Плата за пользование КЛ, Комиссия за резервирование ДС, опционы банка	(13 308)
Прочие расходы	(108)

3.9 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.

Для покрытия текущих расходов Общества был заключены договоры 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».

4. Информация об обеспечении выданных и полученных

Обеспечения обязательств		(тыс.руб.)
Наименование показателя	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2025 г.
Полученные - всего	0	257 077
в том числе:		
Расчеты по обязательствам дольщиков (обеспеченные на счетах-эскроу)	0	257 077
Выданные - всего	0	53 089
в том числе:		
Договор ипотеки земельного участка	0	53 089

5. Информация по отчетным сегментам

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет ПБУ12/2010 «Информация по сегментам».

6. Информация об участии в совместной деятельности

В течение 2025 года организация не имела совместной деятельности с другими хозяйствующими субъектами.

7. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В течение 2025 года Общество не имело действующих договоров доверительного управления имуществом, заключенных в соответствии с главой 53 Гражданского кодекса РФ.

8. Информация об условных обязательствах, условных активов и оценочных обязательствах

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

9. Информация о связанных сторонах

Связанной стороной организации является управляющая ею ООО «НКС-Девелопмент». В течение 2025 года организация имела с ООО «НКС-Девелопмент» операции:

- по оплате услуг по договору управления на сумму 240 000 руб., остаток не погашенной задолженности на 31.12.25г. составляет 20 000руб.;

- по оплате услуг по строительному контролю по ДС к договору управления на сумму 9 955 000 руб., аванс выданный на 31.12.25г. составляет 8 885 000 руб.;

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 продлен по ДС до 25.09.2028г. По состоянию на 31.12.25г. задолженность по этому договору составляет 48 430 тыс.руб, задолженность по начисленным к уплате процентам 9 304 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 продлен по ДС до 25.09.2028г. По состоянию на 31.12.25г. задолженность по этому договору составляет 139 440 тыс.руб, задолженность по начисленным к уплате процентам 19 606 тыс.руб.

В 2025г. дивиденды не начислялись и не выплачивались.

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

10. Информация о совершённых обществом крупных сделках:

1. 04 апреля 2025 года единственным участником ООО СЗ «Гамма» было принято решение о предоставлении Обществу согласия (одобрения) на совершение следующей сделки, являющейся для Общества крупной: заключение договора займа № 1/25 от 04.04.2025 с ООО «КАПИТАЛ-ИНВЕСТ».

2. 29 июля 2025 года единственным участником ООО СЗ «Гамма» было принято решение о предоставлении Обществу согласия (одобрения) на совершение следующих сделок, являющихся для Общества крупными:

а) Заключение дополнительного соглашения № 1 от 29.07.2025 к договору займа № 1/25 от 04.04.2025 с ООО «КАПИТАЛ-ИНВЕСТ»;

б) Заключение дополнительного соглашения № 1 от 29.07.2025 к договору займа № 3/24 от 28.03.2024 с ООО «КАПИТАЛ-ИНВЕСТ»;

в) Заключение дополнительного соглашения № 1 от 29.07.2025 к договору займа № 4/24 от 04.04.2025 с ООО «НКС-ХОЛДИНГ»;

г) Заключение дополнительного соглашения № 1 от 29.07.2025 к договору займа № 5/24 от 04.04.2025 с ООО «КАПИТАЛ-ИНВЕСТ».

3. 14 мая 2025 года единственным участником ООО СЗ «Гамма» было принято решение о предоставлении Обществу согласия (одобрения) на совершение следующей сделки, являющейся для Общества крупной: подписание индивидуальных условий открытия невозобновляемой кредитной линии № 160B018GK2LZMF и на заключение договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 160B018GK2LZMF с ПАО «Сбербанк».

4. 20 мая 2025 года единственным участником ООО СЗ «Гамма» было принято решение о предоставлении Обществу согласия (одобрения) на совершение следующей сделки, являющейся для Общества крупной: заключение договора ипотеки № ДИ01_160B018GK2LZMF (дата формирования 19 мая 2025 года) с ПАО «Сбербанк»;

5. 20 мая 2025 года единственным участником ООО СЗ «Гамма» было принято решение о предоставлении Обществу согласия (одобрения) на совершение следующей сделки, являющейся для Общества крупной: заключение договора залога имущественных прав № ДЗ01_160B018GK2LZMF (дата формирования 19 мая 2025 года) с ПАО «Сбербанк»;

6. 25 ноября 2025 года единственным участником ООО СЗ «Гамма» было принято решение о предоставлении Обществу согласия (одобрения) на совершение следующей сделки, являющейся для Общества крупной: заключение дополнительного соглашения № 1 к Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от «19» мая 2025 г. (дата формирования) № 160B018GK2LZMF с ПАО «Сбербанк».

11. 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 2025 год.

12. 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 2026 г.

Убытки, полученные по итогам 2025 года в сумме 16 621 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.

Согласно условиям договора генерального подряда № 14/2 от 14.02.2025г. с ООО «УралТехСтрой»:

Начало строительства – апрель 2025г.

Окончание строительства – декабрь 2026г.

В настоящее время выполняются земляные и монолитные работы, устройство фундамента.

По состоянию на 31.12.25г. строительство находится на стадии работ – 13% готовности Объекта.

Планируемая Прибыль от реализации данного проекта составит не менее 283 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.

13. 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.

14. 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.

15. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности за отчетный период не было.

16. 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.

17. Информация о государственной помощи

Государственную помощь Общество не получало.

18. 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.

