

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

1. Сведения о субъекте хозяйственной деятельности.

1.1 ООО СЗ «СИГМА» (далее Общество) образовано 15.07.2015 г. (ИНН6658474258).

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 договору № 01-СГ от 21 сентября 2015 года 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.

1.8 Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ

1.9 Общество ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

1.10 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

2. Учетная политика

2.1 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 «СИГМА» руководствовались 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	За 2025 г.	901	(354)	-	(496)	901	(850)
	За 2024 г.	-	-	901	(354)	901	(354)
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	901	(354)	-	(496)	901	(850)
	За 2024 г.	-	-	901	(354)	901	(354)

3.2 Основные средства - строка баланса 1150

(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
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	405	(135)	-	(202)	405	(337)
	За 2024 г.	-	-	405	(135)	405	(135)
в том числе: Рекламная конструкция	За 2025 г.	405	(135)	-	(202)	405	(337)
	За 2024 г.	-	-	405	(135)	405	(135)

3.3 Прочие внеоборотные активы – строка баланса 1190

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Поступления и затраты	Выбыло	Остаток на конец периода
РБП	за 2025г.	156	0	65	91
	за 2024г.	0	194	38	156

3.4 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 2025г.	299 058	707 600	(0)	1 006 658
	за 2024г.	71 775	227 283	(0)	299 058
в том числе: Стоимость незавершенного строительства	за 2025г.	299 058	707 600	(0)	1 006 658
	за 2024г.	71 775	227 283	(0)	299 058

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 31.12.25г. составляют – 17449 тыс. руб.

3.5 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
		по условиям договора	поступило	списано	по условиям договора
Дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	134 135	4 480	(121 037)	17 578
	За 2024 г.	10 280	134 080	(10 225)	134 135
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	134 016	4 478	(120 919)	17 576
	За 2024 г.	10 112	134 016	(10 112)	134 016
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	59	-	(59)	-
	За 2024 г.	3	59	(3)	59
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	2	-	2
	За 2024 г.	-	-	-	-

Резерв по сомнительным долгам до 2025-го года и в 2025 –ом году не создавался.

3.6 Финансовые вложения – строка баланса 1240

(тыс. руб.)

Наименование	на 31.12.2024г.	на 31.12.2025г.
Размещение денежных средств в депозит	1 200	0

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

3.7 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	32	685

3.8 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	переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	погашено		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	443 494	560 530		913 379	90 645
	За 2024 г.	76 649	366 845			443 494
в том числе:						

Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	360 366	548 077		908 443	0
	3а 2024 г.	-	360 366	-	-	360 366
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	74 649	1 500	-	-	76 149
	3а 2024 г.	74 149	500	-	-	74 649
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	8 479	10 953	-	4 936	14 496
	3а 2024 г.	2 500	5 979	-	-	8 479
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	16 027	64 268	(6 076)	913 379	987 598
	3а 2024 г.	9 237	15 982	(9 192)		16 027
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	15 217	64 268	(5 315)	-	74 170
	3а 2024 г.	9 018	15 217	(9 018)	-	15 217
Краткосрочные кредиты	3а 2025 г.	-	-	-	908 443	908 443
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	-	-	-	4 936	4 936
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	759	-	(757)	-	2
	3а 2024 г.	174	759	(174)	-	759
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	51	-	(4)	-	47
	3а 2024 г.	45	6	-	-	51
Итого	3а 2025 г.	459 521	624 798	(6 076)		1 078 243
	3а 2024 г.	85 886	382 827	(9 192)		459 521

(тыс. руб.)

Заимодавец/ Кредитор	Сумма основного долга на 31.12.2025	Сумма начисленных %% на 31.12.2025	Срок погашения
Банк	908 443	4 936	25.09.2026
Юридическое лицо	76 149	14 496	31.03.2027

3.9 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 9 962 тыс. руб., в том числе:

- на сумму 8 732 тыс.руб., в связи с получением в 2025г. налогового убытка в сумме 34 927 тыс.руб.;

- на сумму 1 230 тыс.руб. с процентов по кредитному договору с банком, которые в НУ будут признаны в момент оплаты;

Отложенные налоговые обязательства (ОНО) увеличилось на сумму 2 738 тыс. руб. в том числе:

- на сумму 1 508 тыс.руб. в связи с признанием процентов по договору займа только в налоговом учете;

- на сумму 1 230 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 7 223 тыс. руб.

№ п.п.	Показатель	2025 год. тыс. руб.
1	Убыток до налогов	28 988
2	Ставка налога на прибыль	25%
3	Условный доход по налогу на прибыль	7 247
4	Отложенный налог (по операциям текущего года)	7 223
5	Постоянное налоговое обязательство	24
6	Текущий налог на прибыль (стр.3 - стр. 4 - стр. 5)	0

ООО СЗ «СИГМА» 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.

3.10 Отчет о финансовых результатах Расшифровка доходов и расходов за 2025г.

Доходы по обычным видам деятельности	0
	(тыс.руб.)
Прочие доходы, в т.ч.:	7
Проценты к получению (депозиты, займы выданные)	7

	(тыс.руб.)
Расходы по обычным видам деятельности	(28 105)
Материальные затраты	0
Затраты на оплату труда	0
Отчисления на социальные нужды	0
Амортизация	(699)
Прочие затраты, в т.ч.:	(27 406)
Реклама	(9 783)
Услуги агента по заключению договоров	(13 156)
Субсидия	(2 141)
Прочие коммерческие расходы	(588)
Расходы на управление	(240)
Информационно-консультационные услуги	(1 200)
Прочие общехозяйственные расходы	(298)

	(тыс.руб.)
Прочие расходы:	(890)
Плата за пользование КЛ, за изменение условий кредитования, плата за резервирование ДС	(723)
Прочие расходы	(167)

3.11 Отчет о движении денежных средств

Отрицательные денежные потоки от текущей деятельности в ОДДС связаны с тем, что ООО СЗ «СИГМА» является застройщиком, реализующим проект строительства – Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (№1 по ПЗУ), подземная автостоянка (№2, 3 по ПЗУ).

Поступление денежных средств по кредиту и займу 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	569 865	1 157 773	
в том числе:			
Расчеты по обязательствам дольщиков	569 865	1 157 773	
Выданные - всего	30 099	30 099	
в том числе:			
Договор ипотеки земельного участка	30 099	30 099	

5. Информация по отчетным сегментам

ООО СЗ «СИГМА» 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 ООО СЗ «СИГМА» 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 9 963 600 руб., остаток не погашенной задолженности на 31.12.25г. составляет 433 200руб.;

Расчеты за оказанные услуги производятся путем оплаты в безналичном порядке.

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

ООО СЗ «СИГМА» в июне 2023г. заключило договор займа с ООО «КАПИТАЛ-ИНВЕСТ», на сумму 100 000 000 руб. со сроком возврата - 31.03.2027г. По состоянию на 31.12.25г. задолженность по этому договору составляет 76 149 тыс.руб, задолженность по начисленным к уплате процентам 14 496 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 совершенных обществом крупных сделок

1. 19 июня 2025 года единственным участником ООО СЗ «СИГМА» были приняты решения о предоставлении Обществу согласия (одобрения) на совершение следующих сделок, являющихся для Общества крупными:

2. Заключение дополнительного соглашения № 1 к Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от «26» июля 2023 г. (дата формирования) № 160B00KYAMF с ПАО «Сбербанк»;

3. Заключение дополнительного соглашения № 1 к Договору ипотеки от «08» ноября 2023 г. (дата формирования) № ДИ01_160B00KYAMF с ПАО «Сбербанк»;

4. Заключение дополнительного соглашения № 1 к Договору залога имущественных прав от «29» декабря 2023 г. (дата формирования) № ДЗ01_160B00KYAMF 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 21 765 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 – 4 квартал 2023г.

Согласно дополнительному соглашению №8 от 21.11.2024г. к договору генерального подряда на строительство Объекта «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (№1 по ПЗУ), подземная автостоянка (№2, 3 по ПЗУ)»:

По состоянию на 31.12.25г. строительство находится на стадии работ – 100 % готовности Объекта.

Окончание строительства – 19 января 2026г. получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Планируемая Прибыль от реализации данного проекта составит не менее 117 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 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.



