

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «РОДИНА»**

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

за 2023 год

город Тюмень

Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Родина» (далее – ООО СЗ «Родина» или Общество) учреждено в соответствии с Уставом, утвержденным Протоколом Общего собрания учредителей №1 от 04.07.2011.

Дата государственной регистрации Общества 12 июля 2011 года. Свидетельство о государственной регистрации серии 72 №001971408 выдано 12.07.2011 года.

ОГРН 1117232030156

ИНН 7202220354 КПП 720301001

ОКВЭД 72.12.2 ОКПО 92226545 ОКОПФ 12300 ОКФС 16

Размер уставного капитала по состоянию на 31.12.2023 составил 15 тыс. руб. рублей. Величина уставного капитала соответствует стоимости, определенной Уставом Общества. Уставный капитал полностью оплачен.

Общество зарегистрировано по адресу – 625051, Тюменская обл., г Тюмень, ул. Николая Гондатти, д. 2, помещ. 5. Фактическое месторасположение совпадает с адресом регистрации.

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика.

Информация о численности персонала и структурных подразделениях

Среднесписочная численность работников составила 1 (Один) человек за 2021 год, 2 (Два) человека за 2022 и 2 (Два) человека за 2023 год.

Территориально обособленные структурные подразделения (филиалы и представительства) у Общества отсутствуют.

Информация об исполнительных и контрольных органах

Единоличным исполнительным органом управления Общества является директор Бронников Павел Сергеевич, назначенный в соответствии с Протоколом № 1 от 04.07.2011 и Приказом № 1 от 14 июля 2011 года. Лицом, ответственным за организацию и ведение бухгалтерского учета и составление отчетности, является главный бухгалтер ООО СЗ «Родина» Землянская Елена Николаевна.

Информация об участниках Общества и бенефициарных владельцах

Единственным участником и бенефициарным владельцем Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Родина» является Бронников Павел Сергеевич с долей прямого участия 100%.

Информация по операциям с основным управленческим персоналом и аффилированных лицах

К основному управленческому персоналу относится учредитель и директор ООО СЗ «Родина» Бронников Павел Сергеевич.

В отчетном периоде основному управленческому персоналу займов не выдавалось. Долгосрочных вознаграждений (вознаграждений по окончании трудовой деятельности, вознаграждений в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном капитале и выплаты на их основе) основному управленческому персоналу действующими трудовыми соглашениями не предусмотрено.

Список аффилированных лиц ООО СЗ «Родина» по состоянию на 31.12.2023

| № п/п | Наименование (ФИО) | ОГРН | Основание, в силу которого лицо признается аффилированным | Доля участия в УК |
|-------|--|-----------------|--|-------------------|
| 1 | ООО СЗ «Родина», директор Бронников П. С. | 1117232030156 | Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов | 100% |
| 2 | ООО СЗ «Родина-Тюмень», директор Бронников П. С. | 1227200021883 | Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов | 80% |
| 3 | ООО СЗ «Родина-1», директор Бронников П. С. | 1237200010850 | Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов | 80% |
| 4 | ООО «Куб», генеральный директор Бронников П. С. | 1177232022538 | Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов | 100% |
| 5 | ООО «Куб-М», директор Бронников П. С. | 1227200007770 | Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов | 100% |
| 6 | ИП Бронников Павел Сергеевич | 317723200051206 | Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов | 100% |
| 7 | ООО «Штакуль», директор Масленников П. Г. | 1187232025364 | Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов | 25% |

Всего за 2023 год по аффилированным лицам произведено финансово-хозяйственных операций на сумму **428 911** тыс. руб., а именно:

- предоставлены заемные денежные средства ООО СЗ «Родина-Тюмень» на **198 000** тыс. руб.;

- начислены проценты по предоставленным займам ООО СЗ «Родина-Тюмень» на **3 779** тыс. руб.,

- начислена стоимость участия в уставном капитале других Обществ на общую сумму **6** тыс. руб., в том числе в уставном капитале ООО СЗ «Родина-Тюмень» - 3 тыс. руб. (полностью оплачено), в уставном капитале ООО СЗ «Родина-1» - 3 тыс. руб. (полностью оплачено);

- начислены проценты по полученным ООО СЗ «Родина» заемным денежным средствам на общую сумму **10 601** тыс. руб., в том числе по займам от ООО «Куб» на 1 286 тыс. руб., по займам от ИП Бронников П. С. на 9 315 тыс. руб.;

- перевыставлены затраты на обучение персонала на общую сумму **1 796** тыс. руб., в том числе ООО «Куб» на 1 258 тыс. руб. (оплачено полностью), ООО «Куб-М» на 538 тыс. руб. (оплачено полностью);

- передано давальческих материалов ООО «Куб» на общую сумму **1 015** тыс. руб. (все переданные давальческие материалы списаны в производство);

- получено от ООО «Куб» проектной документации (ЖК OK!LAND ГП-3) на **12 372** тыс. руб. (оплачено полностью);

- оплачено ООО «Куб» за проектную документацию (ЖК OK!LAND ГП-2) на сумму **9 624** тыс. руб.;

- принято работ от ООО «Куб» на выполнение функций технического заказчика на общую сумму **21 489** тыс. руб., в том числе по проекту ЖК OK!LAND ГП-2 на сумму 11 244 тыс. руб. (оплачено 9 370 тыс. руб.), по проекту ЖК OK!LAND ГП-3 на сумму 10 245 тыс. руб. (оплачено полностью);

- оплачено ООО «Куб» за выполненные в прошлом налоговом периоде по договорам подряда строительные-монтажные работы на объекте ЖК OK!LAND ГП-2 на общую сумму **2 946** тыс. руб.,

- принято риэлторских и маркетинговых услуг от ООО «Куб-М» на сумму **92 382** тыс. руб. (оплачено 86 941 тыс. руб.);

- оплата денежных средств по договорам займа (с ИП Бронников) на сумму **74 901** тыс. руб., в том числе 65 094 тыс. руб. – возврат основного долга, 9 807 тыс. руб. – оплата процентов.

Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Основа составления Учетной политики

Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена в соответствии с Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н, Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденным Приказом Министерства финансов Российской

Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Учетная политика Общества разработана и утверждена Приказом Общества от 29.12.2022 «Об утверждении учетной и налоговой политики ООО СЗ «Родина».

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

Нематериальные активы

По состоянию на 31.12.2023 нематериальных активов у Общества нет.

Результаты исследований и разработок

Результатов исследований и разработок по состоянию на 31.12.2023 у Общества нет.

Учет основных средств

К основным средствам отнесены активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

В составе основных средств отражаются здания, машины, оборудование, транспортные средства со сроком полезного использования более 12 месяцев. Незавершенное строительство основных средств и незаконченные операции по приобретению, модернизации, реконструкции, достройке и дооборудованию основных средств и нематериальных активов, отражаются Обществом в составе основных средств и показываются в балансе обособленно.

Объекты, в отношении которых выполняются условия принятия их к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, и стоимостью не более 100 000 рублей (включительно) за единицу отражаются в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве и эксплуатации организован контроль за их движением.

Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом, исходя из сроков полезного использования.

По земельным участкам, объектам природопользования и объектам, переведенным в малоценные основные средства согласно ФСБУ 6/2020, амортизация не начисляется.

Доходы и расходы от выбытия основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости, переоценка по текущей (восстановительной) стоимости ее производится.

Арендованные основные средства учитываются на счете 01.03 «Арендованное имущество». Если основные средства не попадают под критерии ФСБУ 25/2018, то их стоимость учитывается забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в разрезе каждого объекта в количественной и стоимостной оценке, исходя из условий договоров.

Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 01.01.2023 составила 2 084 тыс. руб.: первоначальная стоимость 2 583 тыс. руб., сумма накопленной амортизации - 499 тыс. руб. (строка 5200 Пояснения 2 «Основные средства» к бухгалтерской отчетности).

В 2023 году были введены в эксплуатацию и приняты к учету следующие основные средства на общую сумму 9 909 тыс. руб.:

- Нежилое здание – Газовая котельная: г. Тюмень, ул. Сергея Свиридова, д.7, стр.1 КН 72:23:0222001:12864 (стоимость 7 584 тыс. руб., подрядный способ строительства);
- Сооружение – Наружное газоснабжение: г.Тюмень, ул. Западносибирская КН 72:23:0000001:1607 (стоимость 98 тыс. руб., подрядный способ строительства);
- Сооружение – Теплопроводная сеть: г.Тюмень, ул. Западносибирская КН 72:23:0222001:1284 (стоимость 2 227 тыс. руб., подрядный способ строительства).

Принятые на учет основные средства в отчетном периоде были реализованы по договорам купли-продажи и сняты с учета.

В отчетном периоде была проведена корректировка амортизационных отчислений в связи с неверным сроком эксплуатации по следующим основным средствам:

- Мобильное здание «Офис продаж» 8000*5000/3200 мм/шт (основное средство введено в эксплуатацию 08.06.2021) – 5-ая амортизационная группа, срок полезного использования основного средства – 85 месяцев (ранее – 84 месяца);
- Вывеска световая крышная (основное средство введено в эксплуатацию 21.07.2021), 5-ая амортизационная группа, срок полезного использования – 85 месяцев (ранее – 60 месяцев)

Сумма начисленной амортизации (с момента ввода основных средств по состоянию на 01.01.2023) уменьшена на 17 тыс. руб. (стр. 1150 Корректировки данных отчетного периода). Амортизация, начисленная за 2023 год, составила 319 тыс. руб.

Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2023 года 1 782 тыс. руб.: первоначальная стоимость 2 583 тыс. руб., начисленная амортизация 801 тыс. руб. (строка 5200 Пояснения 2 «Основные средства» к бухгалтерской отчетности).

Незавершенных капитальных вложений по состоянию на 31.12.2023 у Общества нет.

Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств (земельных участков, приобретенных под строительство жилых комплексов) включается в состав запасов и отражается в составе строки 1210 бухгалтерского баланса и строки 5400 Пояснения 4 «Запасы»

к бухгалтерской отчетности. В Пояснении 2 «Основные средства» по строке 5287 «Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств» стоимость земельных участков не раскрывается.

Стоимость арендованных объектов основных средств, не попадающих под критерии ФСБУ 25 /2018 «Бухгалтерский учет аренды» и учитываемых на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства», по состоянию на 31.12.2022 составила 77 592 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2023 – 36 208 тыс. руб., а именно:

- Нежилые помещения №65 (17,1м2), №66 (44,5 м2), №76 (45,4м2), №77 (109м2) Тюмень, Гондатти, д.2, оф.5 – 10 204 тыс. руб.,
- Земельный участок КН 72:23:0222001:10322 (площадь 17345 м2) – 25 490 тыс. руб.
- Земельный участок КН 72:23:0222001:10324 (площадь 322 м2) – 412 тыс. руб.,
- Земельный участок КН 72:23:0222001:10325 (площадь 80 м2) – 102 тыс. руб.

Вложения во внеоборотные активы

Вложения во внеоборотные активы включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, также иные вложения во внеоборотные активы, затраты на формирование стоимости права пользования активом, чистой стоимости инвестиции в аренду.

Оборудование, не требующее монтажа, находящееся на складе и предназначенное для строящихся объектов, учитывается в составе объектов капитальных вложений обособленно. В зависимости целевого назначения указанные объекты в бухгалтерском балансе отражаются по статье «Нематериальные активы», «Результаты исследований и разработок», «Нематериальные поисковые активы», «Материальные поисковые активы» и по статье «Незавершенные капитальные вложения». Внеоборотные активы по незавершенным объектам строительства, включая затраты, связанные с приобретением и содержанием земельных участков под строительство жилых комплексов, отражаются в балансе по строке «Запасы» в соответствии с ФСБУ 5/2019.

По состоянию на 31.12.2023 внеоборотных активов у Общества нет.

Учет затрат незавершенного производства и готовой продукции

Общехозяйственные и управленческие расходы отражаются на счете 26 с последующим списанием на счет 20.01 «Основное производство». Затраты по строительству собираются на счете 20.01 в течении всего срока строительства. Иной деятельности, кроме осуществления функций заказчика-застройщика, Общество в отчетном периоде не осуществляло.

На счете 20.01 «Основное производство» отражаются расходы на строительство в разрезе Проектов накопительным способом до момента постановки Объекта строительства на кадастровый учет.

Учет затрат по счету 20.01 «Основное производство» ведется в соответствии с главами Расчета стоимости строительства (РСС):

- Глава 1 «Стоимость земельного участка и расходы по его содержанию»:

1.1 «Затраты на приобретение прав на земельный участок: собственность, аренда, субаренда, земельный налог»;

1.2 «Прочие затраты на приобретение земельного участка».

- Глава 2 «Стоимость строительства»:

2.1 «Подготовительные работы, в том числе устройство временных дорог и иных нетитульных сооружений, подкрановых путей, перебазировка вертикального транспорта, демонтажные работы, работы по выносу сетей»;

2.2 «Общестроительные работы»;

2.3 «Внутренние инженерные системы»;

2.4 «Наружные инженерные сети, в том числе затраты на технологическое присоединение к инженерным сетям»;

2.5 «Благоустройство и озеленение территории, объекты транспортного хозяйства»;

2.6 «Содержание службы заказчика-застройщика, в том числе услуги технического заказчика и охрана объекта»;

2.7 «Проектные и изыскательские работы, авторский надзор, экспертиза проекта, экспертное сопровождение»;

2.8 «Непредвиденные расходы».

- Глава 3 «Коммерческие расходы»

3.1 «Расходы на рекламу и продвижение Проекта»;

3.2 «Риэлторские услуги»;

3.3 «Организация финансирования Проекта».

Затраты, относящиеся к нескольким проектам, распределяются ежемесячно пропорционально продаваемым (реализуемым) площадям земельных участков, отведенных под застройку.

После формирования инвентарной стоимости Объекта затраты, сформированные на счете 20.01 «Основное производство» списываются в дебет счета 43 «Готовая продукция» (в части затрат, соответствующим критериям ст.18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ), в дебет счета 90.02 «Себестоимость продаж» (в части услуг заказчика-застройщика) и в дебет счета 44.02 «Коммерческие расходы» (в части коммерческих

расходов Проекта). Затраты, сформированные на счете 43 «Готовая продукция», распределяются в дебет счета 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления» (в части реализованных объектов долевого участия участникам долевого строительства) и в дебет счета 41 «Товары на складе» (в части объектов недвижимости для дальнейшей реализации по договорам купли-продажи). Товары на складе учитываются по фактической себестоимости. При дальнейшей продаже построенной недвижимости (после ввода объекта строительства в эксплуатацию) по договорам купли-продажи себестоимость реализованных квартир, офисов, кладовок, машино-мест списывается с кредита счета 41 «Товары» в дебет счета 90.02 «Себестоимость продаж».

Незавершенное производство ООО СЗ «Родина» по состоянию на 31.12.2023

| Главы РСС | ЖК OK!LAND | ЖК OK!LAND | ИТОГО |
|--|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| | ГП-2 | ГП-3 | |
| Глава 1 «Стоимость земельного участка и расходы по его содержанию» | 2 162 | 1 728 265,30 | 4 181 178,09 |
| Глава 2.1 «Подготовительные работы» | 106 009 749,57 | 21 457 566,33 | 127 467 315,90 |
| Глава 2.2 «Общестроительные работы» | 457 989 979,72 | 159 923 104,25 | 617 913 083,97 |
| Глава 2.3 «Внутренние инженерные системы» | 86 159 236,32 | 11 362,56 | 86 170 598,88 |
| Глава 2.4 «Наружные инженерные сети» | 54 250 982,54 | 5 521 213,74 | 59 772 196,28 |
| Глава 2.5 «Благоустройство» | 98 792 547,14 | | 98 792 547,14 |
| Глава 2.6 «Содержание службы заказчика-застройщика» | 30 157 781,75 | 18 384 351,34 | 48 542 133,09 |
| Глава 2.7 «Проектные и изыскательские работы» | 12 470 310,00 | 13 132 310,00 | 25 602 620,00 |
| Глава 2.8 «Непредвиденные расходы» | 632 155,89 | 517 218,45 | 1 149 374,34 |
| Глава 3.1 «Расходы на рекламу и продвижение Проекта» | 21 378 382,66 | 15 036 858,54 | 36 415 241,20 |
| Глава 3.2 «Риэлторские услуги» | 63 611 499,30 | 25 389 459,86 | 89 000 959,16 |
| Глава 3.3 «Организация финансирования Проекта» | 32 399 269,75 | 5 985 295,05 | 38 384 564,80 |
| ВСЕГО | 966 304 807,43 | 267 087 005,42 | 1 233 391 812,85 |

Запасы

Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15.11.2019 №180н.

К бухгалтерскому учету в качестве материально-производственных запасов (далее – МПЗ) принимаются активы, принадлежащие Обществу на правах собственности:

- используемые в качестве сырья, материалов при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг, в том числе переданные подрядным организациям для производства строительно-монтажных работ (давальческие материалы);
- используемые для управленческих нужд Общества.

Материально-производственные запасы Общества включают в себя:

- товары – МПЗ, приобретенные или полученные от других юридических и физических лиц, предназначенные для продажи;
- инвентарь, инструмент, хозяйственные принадлежности и прочие материалы со сроком службы менее одного года, и стоимостью менее 100 000,00 рублей;
- прочие материалы, которые используются в текущей деятельности общества (для проведения текущего ремонта, обслуживания нежилых помещений).

Материально-производственные запасы приняты к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Оценка материалов при отпуске в производство, списание на нужды Общества производится по методу ФИФО, включая группу «Давальческие материалы».

Товары, приобретенные для продажи, оцениваются и отражаются в учете по стоимости их приобретения (покупной себестоимости). При продаже товаров их стоимость списывается по фактической оценке.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей Обществом не создается.

По строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса отражаются товары (в том числе зарегистрированные объекты недвижимости, предназначенные для продажи), материалы (в том числе строительные и переданные подрядчикам на давальческой основе) затраты на строительство объекта (до постановки объекта строительства на кадастровый учет), затраты на приобретение и обслуживание земельного участка для строительства жилого комплекса.

По состоянию на 01.01.2023 стоимость запасов составила 405 868 тыс. руб. За отчетный период запасы увеличились на 1 224 705 тыс. руб. за счет поступления материалов на 208 788 тыс. руб., увеличения стоимости товаров на 140 тыс. руб., увеличения затрат в незавершенном производстве на 1 015 777 тыс. руб. В 2023 году запасов выбыло на сумму 337 353 тыс. руб. за счет списания давальческих материалов на сумму 205 994 тыс. руб., реализации товаров (объектов недвижимости) на 120 908 тыс. руб., корректировки затрат на 10 451 тыс. руб. Таким образом, по состоянию на 31.12.2023 стоимость запасов составила 1 293 220 тыс. руб., а именно:

- материалы на объекте и переданные подрядчикам в переработку – 38 196 тыс. руб.,
- товары для перепродажи (квартиры) – 11 776 тыс. руб.,
- затраты в незавершенном производстве – 1 233 392 тыс. руб.,

- земельный участок под застройку – 9 856 тыс. руб.: земельный участок КН 72:23:0222001:13709 (S=18106м2, ГП-2) на сумму 5 421 тыс. руб., земельный участок КН 72:23:0222001:13710 (S=14750м2, ГП-3) на сумму 4 435 тыс. руб.

Таким образом, размер запасов (строка 1210 бухгалтерского баланса, строка 5400 Пояснения 4 к бухгалтерской отчетности) по состоянию на 31.12.2023 составляет 1 293 220 тыс. руб.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (в том числе лицензионные платежи на использование программного обеспечения), отражаются как расходы будущих периодов. Расходы будущих периодов погашаются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты, показываются в бухгалтерском балансе как долгосрочные активы по статье «Прочие внеоборотные активы». Расходы будущих периодов, подлежащие погашению в течение 12 месяцев, показываются в бухгалтерском балансе по статье «Прочие оборотные активы».

К расходам будущих периодов Общества относятся затраты, связанные со страхованием строительно-монтажных рисков. Сумма расходов будущих периодов Общества по состоянию на 31.12.2022 составила 173 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2023 - 240 тыс. руб. (строка 240 бухгалтерского баланса).

Денежные средства и их эквиваленты

По строке 1250 «Денежные средства» бухгалтерского баланса отражены остатки денежных средств организации, находящиеся в кассе, на рублевых счетах в банках.

Размер денежных средств и денежных эквивалентов по состоянию на 31.12.2022 составил 434 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2023 – 26 733 тыс. руб., в том числе сумма денежных средств на расчетном счете 617 тыс. руб., на специальных счетах в банках (аккредитив) – 26 116 тыс. руб. Денежных средств в кассе предприятия нет.

За 2023 год поступления в рамках текущей (основной) деятельности у Общества составили 192 785 тыс. руб. (строка 4110 Отчета о движении денежных средств), в том числе поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг – 188 118 тыс. руб., прочие поступления – 4 667 тыс. руб.

Текущие платежи в отчетном периоде составили 940 928 тыс. руб. (строка 4120 Отчета о движении денежных средств), в том числе оплата поставщикам и подрядчикам 898 661

тыс. руб., оплата труда работников 2 055 тыс. руб., гашение процентов по долговым обязательствам 9 807 тыс. руб., уплата налога, уплачиваемого в связи с применением УСН, на сумму 3 880 тыс. руб. и прочих платежей по налогам и сборам на сумму 718 тыс. руб., оплата банковских услуг (включая производные финансовые инструменты, плату за открытие аккредитива) 1 715 тыс. руб., прочие платежи 24 092 тыс. руб.

Сальдо денежных потоков от текущих операций за 2023 год – отрицательное – минус 748 143 тыс. руб. (строка 4100 Отчета о движении денежных средств).

Поступления от инвестиционных операций за 2023 год составили 25 884 840 тыс. руб. (строка 4210 Отчета о движении денежных средств), в том числе поступления от возврата предоставленных займов с депозитных счетов 25 877 361 тыс. руб., получение процентов по размещенным депозитам 7 479 тыс. руб. Платежи по инвестиционной деятельности в отчетном периоде составили 25 982 302 тыс. руб. (строка 4220 Отчета о движении денежных средств), в том числе приобретение долей участия в других компаниях (ООО СЗ «Родина-Тюмень», ООО СЗ «Родина-1») на 6 тыс. руб. (строка 5302 Пояснения 3 «Финансовые вложения» к бухгалтерской отчетности), размещение денежных средств на депозитах 25 784 296 тыс. руб. (строка 5305 Пояснения 3 «Финансовые вложения» к бухгалтерской отчетности), предоставление займов другим юридическим лицам (ООО СЗ «Родина-Тюмень») на 198 000 тыс. руб. (строка 5303 Пояснения 3 «Финансовые вложения» к бухгалтерской отчетности).

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций за 2023 год – отрицательное – минус 97 462 тыс. руб. (строка 4200 Отчета о движении денежных средств).

Финансирование деятельности заказчика-застройщика осуществлялось за счет положительного денежного потока от финансовых операций на сумму 845 787 тыс. руб. (строка 4300 Отчета о движении денежных средств): разница между полученными кредитами и займами в размере 889 517 тыс. руб. и погашенными займами (основной части долга) на сумму 43 730 тыс. руб. (сумма погашенных процентов 9 807 тыс. руб. отражена в составе платежей по текущей деятельности Отчета о движении денежных средств)

Таким образом, остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2023 составил 616 тыс. руб. (строка 4500 Отчета о движении денежных средств).

Учет финансирования строительства

ООО СЗ «Родина» ведет строительство 1-ой и 2-ой очереди жилого комплекса с коммерческим названием ОК!LAND:

- 1 очередь строительства – «Многоквартирные жилые дома ГП-1, ГП-2, ГП-3 в городе Тюмени (р-он оз. Песьяное). 2 этап строительства (1 очередь). Жилой дом ГП-2»;

Разрешение на строительство №72-304-16-2022 выдано Администрацией города Тюмени 26.01.2022. Срок действия разрешения – 26.07.2024. Жилой дом ГП-2 включает площадь застройки 5 937,3 м², общую жилую площадь 11 798,40 м², площадь помещений торгового назначения 324,9 м², общую площадь индивидуальных колясочных 61,1 м²;

- 2 очередь строительства – «Многоквартирные жилые дома ГП-1, ГП-2, ГП-3 в городе Тюмени (р-он оз. Песьяное). 2 этап строительства (2 очередь). Жилые дома ГП-3.1, ГП-3.2»; Разрешение на строительство №72-23-38-2023 выдано Администрацией города Тюмени 22.02.2023. Срок действия разрешения – 27.10.2026. Общая площадь застройки 2-ой очереди 1 335,80 м². Жилой дом ГП-3.1 включает общую жилую площадь 2 659,695 м², площадь встроенных нежилых помещений 424,75 м². Жилой до ГП-3.2 включает общую площадь квартир 6 085,63 м².

Финансирование строительства осуществляется собственными средствами и за счет банковских кредитных средств. По состоянию на 31.12.2023 Обществом заключены три кредитных договора с ПАО СБЕРБАНК:

- Кредитный договор №160B006SF от 06.07.2022 для проектного финансирования ЖК OK!LAND (ГП-2) на сумму 783 848 527 рублей; срок возврата - до 28.06.2024
- Кредитный договор №160B00HFA от 25.04.2023 для проектного финансирования ЖК OK!LAND (ГП-3) на сумму 696 325 065 рублей; срок возврата – до 28.06.2025
- Кредитный договор №160B00HKN от 25.04.2023 под будущую прибыль; срок возврата – до 28.06.2024.

Займы и кредиты, полученные ООО СЗ «Родина»

по состоянию на 31.12.2023:

| № п/п | Займодавец | Договор | Сумма займа, руб. | Начисленные проценты, руб. | Итого |
|-------|-------------------|---|-------------------|----------------------------|----------------|
| 1 | ПАО СБЕРБАНК | Кредитный договор №160B006SF от 06.07.2022 | 755 460 626,07 | 22 082 665,44 | 777 543 291,51 |
| 3 | ПАО СБЕРБАНК | Кредитный договор №160B00HFA от 25.04.2023 | 281 910 695,80 | 127 314,57 | 282 038 010,37 |
| 4 | ПАО СБЕРБАНК | Кредитный договор №160B00HKN от 25.04.2023 | 100 000 000,00 | 2 408 767,12 | 102 408 767,12 |
| 5 | ИП Бронников П.С. | Договор процентного займа №02/21 от 01.06.2021 | 12 805 972,05 | 434 040,61 | 13 240 012,66 |
| 6 | ИП Бронников П.С. | Дополнительное соглашение от 10.11.2022 к договору процентного займа №02/21 от 01.06.2021 | 28 000 000,00 | 421 150,69 | 28 421 150,69 |

| | | | | | |
|--------------|---|--|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| 7 | ИП Бронников П.С. | Дополнительное соглашение от 06.05.2022 к договору процентного займа №1/21 от 01.02.2021 | 33 510 000,00 | 504 027,12 | 34 014 027,12 |
| 8 | ООО «КУБ» | Договор процентного займа №1 от 27.05.2019 | 16 441 150,00 | 986 468,99 | 17 424 618,99 |
| 9 | ООО «КУБ» | Договор процентного займа №3 от 25.11.2019 | 4 000 000,00 | 240 000 | 4 240 000,00 |
| 10 | ООО «КУБ» | Договор процентного займа от 25.10.2022 | 1 000 000,00 | 70 027,41 | 1 070 027,41 |
| 11 | ООО Строительная компания «СТРОЙМОНТАЖ» | Договор процентного займа от 01.04.2021 | 42 501 300,00 | 9 563 022,45 | 52 064 322,45 |
| ВСЕГО | | | 1 275 629 743,92 | 36 837 484,40 | 1 312 467 228,32 |

Проценты, начисленные по полученным кредитам и займам отражаются в составе строк 1410 и 1510 бухгалтерского баланса и в составе строки 2330 Отчета о финансовых результатах.

Средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу в соответствии со ст. 15.4 Федерального закона №214-ФЗ, Общество признает целевым финансированием.

Денежные средства участников долевого строительства, поступающие на счета эскроу, отражаются по дебету забалансового счета 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу» в разрезе Проектов, участников долевого строительства и договоров участия в долевом строительстве. По состоянию на 31.12.2023 на счета эскроу привлечено 1 746 919 тыс. руб., в том числе по проекту ОК!LAND (ГП-2) на сумму 1 205 049 тыс. руб., по проекту ОК!LAND (ГП-3) на сумму 541 870 тыс. руб.

Начисленная стоимость долевого участия отражается ежемесячно в разрезе каждого проекта по дебету счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» в корреспонденции с кредитом счета 86 «Целевое финансирование».

По состоянию на 31.12.2023 заключено договоров участия в долевом строительстве на общую сумму 1 837 387 тыс. руб., в том числе по проекту ОК!LAND (ГП-2) на 1 254 680 тыс. руб., по проекту ОК!LAND (ГП-3) на 582 707 тыс. руб.

В связи с использованием Обществом счетов эскроу и отражением денежных средств, поступивших от участников долевого строительства на забалансовом счете, начисленная стоимость долевого участия в соответствии с заключенными договорами в бухгалтерской отчетности не отражается до момента раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств участников долевого строительства на расчетный счет заказчика застройщика.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок её обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен.

Если требования и обязательства на начало отчетного периода классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что произойдет погашение дебиторской и кредиторской задолженности в течение 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация указанной дебиторской (кредиторской) задолженности в краткосрочную.

Авансы, выданные подрядным организациям и поставщикам для строительства жилых комплексов, отражаются в балансе в составе дебиторской задолженности.

По состоянию на 31.12.2022 размер краткосрочной дебиторской задолженности составил 91 522 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2023 – 94 658 тыс. руб. (строка 1230 бухгалтерского баланса, строка 5510 Пояснения 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» к бухгалтерской отчетности), в том числе: авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на строительство объекта, на сумму 58 292 тыс. руб., задолженность покупателей на сумму 29 248 тыс. руб., положительное сальдо на едином налоговом счете в размере 18 тыс. руб., расчеты по страхованию 1 226 тыс. руб., начисленные проценты по предоставленным другим организациям займам 3 776 тыс. руб., задолженность прочих дебиторов 2 098 тыс. руб. Просроченная дебиторская задолженность в размере 3 тыс. руб. отражена по строке 5540 Пояснения 5 к бухгалтерской отчетности): подтвержденная поставщиком услуг (ПАО МЕГАФОН) задолженность, подлежащая оплате. ООО СЗ «Родина» не считает долг сомнительным. Долгосрочной дебиторской задолженности у Общества нет.

По состоянию на 31.12.2023 общий размер кредиторской задолженности составил 1 604 080 тыс. руб., в том числе долгосрочная задолженность на сумму 432 516 тыс. руб., краткосрочная задолженность на сумму 1 171 564 тыс. руб. (строки 5550, 5551 и 5560 Пояснения 5 к бухгалтерской отчетности соответственно).

Долгосрочная кредиторская задолженность в размере 432 516 тыс. руб. (строка 1410 бухгалтерского баланса, строка 5551 Пояснения 5 к бухгалтерской отчетности) включает в себя полученные на строительство жилого комплекса банковские кредиты на сумму 281 911 тыс. руб., целевые займы на сумму 138 259 тыс. руб., проценты по ссудной банковской задолженности на сумму 127 тыс. руб., проценты, начисленные по долгосрочным займам, в размере 12 219 тыс. руб.

Краткосрочная кредиторская задолженность в размере 1 171 564 тыс. руб. (строка 1500 бухгалтерского баланса, строка 5560 Пояснения 5 к бухгалтерской отчетности) включает в себя краткосрочную ссудную задолженность на сумму 855 461 тыс. руб., сумму процентов по ссудной банковской задолженности на 24 491 тыс. руб., задолженность перед поставщиками и подрядчиками на сумму 280 125 тыс. руб., авансы, полученные от покупателей на 4 724 тыс. руб., задолженность по налогам и сборам на сумму 710 тыс. руб., задолженность перед персоналом по оплате труда (за декабрь 2023) на 135 тыс. руб., задолженность перед прочими кредиторами 5 684 тыс. руб., размер оценочных обязательств на сумму 234 тыс. руб.

Просроченной кредиторской задолженности у Общества нет.

Оценочные обязательства

Общество формирует резерв на оплату отпусков. Отчисления в резерв отражаются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в корреспонденции с кредитом счета 96.01 «Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам». Сумма отчислений в резерв определяется ежемесячно в соответствии с п.15 ПБУ 8/2010 на последнее число исходя из ФОТ с учетом страховых взносов по следующей формуле:

Сумма отчисления в резерв = (ФОТ + страховые взносы за месяц) / 28 x 2,33.

Размер резерва на оплату отпусков по состоянию на 31.12.2023 составил 234 тыс. руб. (срока 1540 бухгалтерского баланса, строка 5700 Пояснения 7 к бухгалтерской отчетности). В предыдущие периоды резерв не создавался.

Отложенные налоги

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов» на основании п. 1 ст. 346.14 Налогового кодекса РФ в связи с чем нормы ПБУ 18/02 (утв. Приказом Минфина от 19.11.2002 № 114н) не применяет, отложенных налоговых обязательств не имеет.

Признание доходов и расходов. Финансовый результат отчетного периода

Выручкой по основному виду деятельности Общество признает экономию заказчика застройщика, полученную по договорам участия в долевом строительстве, и стоимость объектов недвижимости, реализуемых по договорам купли-продажи (после ввода объекта строительства в эксплуатацию).

Расчет экономии заказчика-застройщика осуществляется на основании реализованной (проданной) участникам долевого строительства площади Объекта,

указанной в договорах участия в долевом строительстве. При этом себестоимость Объекта формируют затраты по проекту, сформированные на счете 20.01 за исключением главы 3 «Коммерческие расходы» и пункта 2.6 «Содержание службы заказчика-застройщика» главы 2 «Стоимость строительства», так как данные расходы напрямую не связаны с организацией самого процесса строительства. Экономия заказчика-застройщика отражается по дебету счета 86.02 в корреспонденции с кредитом счета 90.01 «Выручка».

В составе прочих доходов Общества признаются прибыль прошлых лет, признанная в отчетном году и иные доходы.

Расходами по основному виду деятельности (заказчика-застройщика) признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг.

Себестоимость продаж включает в себя себестоимость реализуемых по договорам купли-продажи объектов недвижимости.

Коммерческие расходы включают затраты на рекламу и продвижение Проектов, риэлторские услуги и расходы, связанные с организацией финансирования проекта: банковские услуги по обслуживанию кредитной линии на финансирование проекта (плата за резервирование, оплате премии ПФИ (покупка опционов), проценты по целевым кредитам и займам, расходы, связанные с организацией работы офиса продаж и регистрацией договоров участия в долевом строительстве и договоров купли-продажи недвижимости и прочие расходы. Управленческие расходы включают затраты на содержание службы заказчика-застройщика: зарплата, налоги, содержание офиса. Коммерческие и управленческие расходы формируют финансовый результат после объекта строительства (жилого комплекса) в эксплуатацию и постановки его на кадастровый учет.

В составе прочих расходов Общества признаются банковские услуги, не связанные с обслуживанием проектного финансирования; штрафы, пени неустойки; расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году и иные аналогичные расходы.

В 2023 году выручка по основному виду деятельности составила 172 036 тыс. руб. (строка 2110 Отчета о финансовых результатах), в том числе: продажа объектов недвижимости по договорам купли-продажи 159 367 тыс. руб., экономия заказчика-застройщика по введенному в 2022 году объекту на сумму 12 669 тыс. руб.

Себестоимость продаж (себестоимость реализованных объектов недвижимости) составила 120 907 руб. (строка 2120 Отчета о финансовых результатах, строка 5600 Пояснения 6 к бухгалтерской отчетности).

Размер валовой прибыли за 2023 год составил 51 129 тыс. руб. (строка 2100 Отчета о финансовых результатах).

Коммерческие расходы (услуги, связанные с реализацией объектов недвижимости) составили 5 058 тыс. руб. (строка 2210 Отчета о финансовых результатах).

Прибыль от продаж за 2023 год составила 46 071 тыс. руб. (строка 2200 Отчета о финансовых результатах).

За 2023 год Общество получило доход в виде процентов, полученных за размещение денежных средств на краткосрочных («ночных») депозитах в размере 11 255 тыс. руб. (строка 11 255 Отчета о финансовых результатах). Размер процентов, начисленных к уплате, за 2023 год составили 2 409 тыс. руб. (строка 2330 Отчета о финансовых результатах).

Размер прочих доходов за 2023 год составил 23 832 тыс. руб. (строка 2340 Отчета о финансовых результатах), в том числе: доходы, полученные от реализации основных средств на сумму 19 900 тыс. руб., доходы, связанные с реализацией прочего имущества, на сумму 212 тыс. руб., начисленные по договорам подряда штрафные санкции на сумму 724 тыс. руб., доходы от обратной реализации материалов (поддонов) на сумму 957 тыс. руб., доходы от перевыставления подрядным организациям электроэнергии на сумму 2 039 тыс. руб.

Размер прочих расходов за 2023 год составил 39 036 тыс. руб. (строка 2350 Отчета о финансовых результатах), в том числе: себестоимость реализованных основных средств на сумму 9 909 тыс. руб., начисленные к уплате штрафы и неустойки за нарушение договорных обязательств на сумму 397 тыс. руб., расходы, понесенные после ввода объекта в эксплуатацию, на сумму 23 561 тыс. руб., расходы на оплату услуг банков на сумму 130 тыс. руб., госпошлина и регистрационные расходы – 1 753 тыс. руб., проценты, начисленные по целевым займам после ввода объекта в эксплуатацию, на сумму 789 тыс. руб., себестоимость реализованных материалов на сумму 1 118 тыс. руб., прочие расходы на 1 379 тыс. руб.

Прибыль до налогообложения за 2023 год составила 39 713 тыс. руб. (строка 2300 Отчета о финансовых результатах).

Сумма налога, уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения, за 2023 год составила 2 551 тыс. руб.

Размер чистой прибыли Общества за 2023 год – 37 162 тыс. руб. (строки 2400 и 2500 Отчета о финансовых результатах, строки 3310 и 3311 Отчета об изменениях капитала).

Размер нераспределенной прибыли Общества по состоянию на 31.12.2023 составил 63 378 тыс. руб. (строка 1370 бухгалтерского баланса, строка 3300 Отчета об изменениях капитала).

Информация о наличии обеспечений, отраженных на забалансовых счетах

По состоянию на 31.12.2023 на счетах эскроу размещены денежные средства участников долевого строительства на сумму 1 746 919 тыс. руб., что отражено на забалансовом счете 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу», в том числе: по объекту OK!LAND ГП-2 на сумму 1 205 049 тыс. руб., по объекту OK!LAND ГП-3 на сумму 541 870 тыс. руб.

Сумма выданных обеспечений по договорам залога отражена на счете 009.01 «Обеспечения обязательств и платежей выданные». По состоянию на 31.12.2023 размер данных обязательств составляет 1 856 813 тыс. руб., в том числе: по договору залога доли в уставном капитале №Д302_160B006SF от 11.07.2022 (ГП-2) – 15 тыс. руб.; по договору залога имущественных прав №Д301_160B006SF от 06.07.2022 – 883 303 тыс. руб.; по договору залога имущественных прав №Д301_160B00HKH от 25.04.2023 – 961 757 тыс. руб.; по договору ипотеки №ДИ01_160B006SF от 06.07.2022 – 11 768 тыс. руб.

Общий размер выданных обеспечений по состоянию на 31.12.2022 года составил 1 108 246 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2023 – 3 603 732 тыс. руб. (строка 5810 Пояснения 8 к бухгалтерской отчетности)

Оценочные и условные обязательства по судебным разбирательствам. Процедуры правового характера

Условных фактов хозяйственной деятельности (событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО СЗ «Родина», состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

Крупные судебные разбирательства и случаи исполнительного производства на отчетную дату отсутствуют.

Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств. Деятельность Общества в 2023 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства.

Общество придерживается экологической политики и политики в области охраны труда и промышленной безопасности. Принципы компании в области охраны окружающей

среды: соблюдение применимых норм и требований; соблюдение прав человека; обеспечение прозрачности информации о воздействии компании на окружающую среду; принцип инклюзивности; презумпция экологической опасности; приоритет сохранения естественных экологических систем и природных ландшафтов; принцип предосторожности.

Общество ведет природоохранную деятельность по следующим ключевым направлениям: охрана атмосферного воздуха; изменение климата и выбросы парниковых газов; энергоэффективность; рациональное использование и охрана водных и земельных ресурсов; обращение с отходами производства и потребления; сохранение экосистем и биоразнообразия.

Обязательства компании являются основой для установления целей в области охраны окружающей среды, распространяются на подрядные организации и включаются в систему деловых отношений с партнерами.

Раскрытие информации по имуществу, полученному в лизинг

По состоянию на 31.12.2023 имущество, приобретённое по договору лизинга, у Общества отсутствует.

Риски хозяйственной деятельности

Руководство ООО СЗ «Родина» полагает, что у Общества отсутствуют потенциально существенные рыночные, кредитные, правовые, страховые, региональные, репутационные риски хозяйственной деятельности. Факты неприменения правил бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности отсутствуют.

Управление рисками Общества определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

Информация о характеристике положения Общества в отрасли, в том числе тенденциях развития соответствующего сегмента рынка, степени адаптации Общества к условиям рынка, основных приоритетных направлениях деятельности Общества с описанием перспектив развития, а также ключевая информация о факторах риска, связанных с деятельностью Общества, приводится на официальном сайте Общества:

<https://rodina-dom.ru/>

Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики, в том числе финансовых рынков Российской Федерации.

В 2022-2023 годах рост геополитической напряженности и введение рядом стран санкций в отношении Российской Федерации, российских банков и организаций привели к усилению волатильности на сырьевых и финансовых рынках, а также увеличили уровень неопределенности в условиях ведения хозяйственной деятельности в Российской Федерации. Последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, ожидания и оценки Общества могут отличаться от фактических результатов.

Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности компании.

Информация о непрерывности деятельности. События после отчетной даты

Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении своей деятельности и сокращения штата.

События после отчетной даты 31.12.2023, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение ООО СЗ «Родина», отсутствуют.

На момент составления годовой отчетности Общества факты хозяйственной деятельности, которые оказали влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества отсутствуют.

Геополитическая ситуация не вызывает значительных сомнений в способности Общества осуществлять деятельность как минимум 12 месяцев после отчетной даты, и не приводят к значительному сокращению балансовых активов и обязательств, отраженных в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Директор ООО СЗ «Родина»



Бронников П. С.

24 января 2024