

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

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

за период с 29.12.2022 по 31.12.2023

город Тюмень

Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Родина-Тюмень» (далее – ООО СЗ «Родина-Тюмень» или Общество) учреждено в соответствии с Договором об учреждении Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Родина-Тюмень» от 26 декабря 2022 года.

Дата государственной регистрации Общества 29 декабря 2022 года. Свидетельство о государственной регистрации ООО СЗ «Родина-Тюмень» выдано 29.12.2022 года.

ОГРН 1227200021883

ИНН 7203549134 КПП 720301001

ОКВЭД 72.12.2

ОКПО 97290602

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.

Первым отчетным периодом является период с 29.12.2022 по 31.12.2023.

Информация о численности персонала и структурных подразделениях

Среднесписочная численность работников составила 1 (Один) человек за 2022, 1 (Один) человек 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 26.12.2022 года и Приказом № 1 от 26 декабря 2022 года. Лицом, ответственным за организацию и ведение бухгалтерского учета и составление отчетности, является директор ООО СЗ «Родина-Тюмень» Бронников Павел Сергеевич.

Информация об участниках Общества и бенефициарных владельцах

Участниками Общества являются: Бронников Павел Сергеевич (доля участия 80%) и ООО Специализированный застройщик «Родина» (доля участия 20%). Единственным участником Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Родина» является Бронников Павел Сергеевич. Таким образом, Бронников Павел Сергеевич является бенефициарным владельцем ООО СЗ «Родина-Тюмень» с долей косвенного участия 100%.

Информация по операциям с основным управленческим персоналом и аффилированных лиц

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

В отчетном периоде основному управленческому персоналу займов не выдавалось. Долгосрочных вознаграждений (вознаграждения по окончании трудовой деятельности, вознаграждения 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-Тюмень»
по состоянию на 31.12.2023**

№ п/п	Наименование (ФИО) аффилированного лица	ОГРН юридического лица/ ИНН физического лица	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале Общества
1	ООО СЗ «Родина-Тюмень», директор Бронников П. С.	1227200021883	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	80%
2	ООО СЗ «Родина», директор Бронников П. С.	1117232030156	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100 %
3	ООО СЗ «Родина-1»	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 период с 29.12.2023 по 31.12.2023 год по аффилированным лицам произведено операций на сумму 260 879 тыс. руб., а именно:

- ООО СЗ «Родина-Тюмень» получило заемных средств от ООО СЗ «Родина» на сумму 198 000 тыс. руб., сумма начисленных процентов составила 3 776 тыс. руб.;

- ООО СЗ «Родина-Тюмень» получило заемных денежных средств от ИП Бронников Павел Сергеевич на сумму 21 500 тыс. руб., сумма начисленных процентов составила 1 015 тыс. руб.;

- ООО «КУБ-М» оказало услуг ООО СЗ «Родина-Тюмень» на общую сумму 9 156 тыс. руб., в том числе риэлторские услуги на 2 110 тыс. руб., маркетинговые услуги на 4 554 тыс. руб., услуги по разработке интерактивных решений на 2 492 тыс. руб.;

- ООО «Куб» выполнило работ для ООО СЗ «Родина-Тюмень» на общую сумму 27 432 тыс. руб., в том числе разработка проектной документации 26 658 тыс. руб., выполнение функций технического заказчика 774 тыс. руб.

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-Тюмень».

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.

Арендные объекты основных средств учитываются на забалансовом счете 001 «Арендные основные средства» в разрезе каждого объекта в количественной и стоимостной оценке, исходя из условий договоров.

В отчетном периоде для организации работы офиса продаж на объекте Общество приобрело и 26.12.2023 ввело в эксплуатацию основное средство «Модульно-каркасный дом» по первоначальной стоимости 3 852 тыс. руб. (срок эксплуатации 18 месяцев, 7-ая амортизационная группа).

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 жилых комплексов.

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-Тюмень» по состоянию на 31.12.2023

Главы РСС	ГП-1	ГП-2	ИТОГО
Глава 1 «Стоимость земельного участка и расходы по его содержанию»	249 234-15	20 574-60	269 808,75
Глава 2.1 «Подготовительные работы»	3 133 887-80	1 052 061-10	4 185 948-90
Глава 2.2 «Общестроительные работы»	876 993-76	280 906-64	1 157 900-40
Глава 2.3 «Внутренние инженерные системы»			
Глава 2.4 «Наружные инженерные сети»	690 026-88	221 020-02	911 046-90
Глава 2.5 «Благоустройство»			
Глава 2.6 «Содержание службы заказчика-застройщика»	852 983-15	283 335-40	1 136 318-55
Глава 2.7 «Проектные и изыскательские работы»	26 658 000-00		26 658 000-00
Глава 2.8 «Непредвиденные расходы»			
Глава 3.1 «Расходы на рекламу и продвижение Проекта»	5 336 640-40	1 709 359-60	7 046 000-00
Глава 3.2 «Риэлторские услуги»	2 110 039-80		2 110 039-70
Глава 3.3 «Организация финансирования Проекта»	30 107 819-84	9 577 485-37	39 685 305-21
ВСЕГО	70 015 625-68	13 144 742-73	83 160 368-41

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.

В отчетном периоде поступило материалов на сумму 738 тыс. руб., отнесено на себестоимость объекта по актам на списание давальческих материалов на сумму 591 тыс. руб., остаток по состоянию на 31.12.2023 – 147 тыс. руб. В 2023 был приобретен земельный участок под строительство жилого комплекса «Август» КН 72:17:1313004:30991 (г. Тюмень, ул. Закалужская) на сумму 620 024 тыс. руб. Затраты на строительство объекта составили 83 160 тыс. руб.

Таким образом, размер запасов (строка 1210 бухгалтерского баланса, строка 5400 Приложения 4) по состоянию на 31.12.2023 составляет 703 331 тыс. руб.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (разовые платежи за лицензии 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».

По состоянию на 31.12.2023 расходов будущих периодов у Общества нет.

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.

За период с 29.12.2022 по 31.12.2023 поступлений в рамках текущей (основной) деятельности у Общества не было. Текущие платежи в отчетном периоде составили 650 819 тыс. руб. (строка 4120 Отчета о движении денежных средств), в том числе оплата поставщикам и подрядчикам 639 487 тыс. руб., оплата услуг банков 11 255 тыс. руб., прочие платежи 77 тыс. руб. Финансирование основной деятельности заказчика-застройщика осуществлялось за счет:

- денежных потоков от инвестиционных операций (проценты полученные по размещенным банковским депозитам) на сумму 472 тыс. руб. (строка 4200 Отчета о движении денежных средств);

- денежных потоков от финансовых операций на сумму 650 415 тыс. руб. (строка 4310 Отчета о движении денежных средств): получение кредитов и займов в размере 650 400 тыс. руб., денежных взносов в уставный капитал от учредителей на сумму 15 тыс. руб.

Таким образом, остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2023 составил 68 тыс. руб.

Учет финансирования строительства

Разрешение на строительство объекта «Комплекс жилых домов в г. Тюмени, в границах улиц Василия Подшибякина, Заполярной и Обдорской» (коммерческое название «ЖК Август») выдано Администрацией города Тюмени 08.12.2023. Срок действия разрешения – 07.09.2026. Жилой комплекс включает:

- Многоквартирный жилой дом ГП-1: площадь застройки 1985 кв. м.; площадь строительства с местами общего пользования 21 689,30; реализуемая площадь 16 292,60 кв. м., в том числе общая площадь квартир 15 018,20 кв. м., общая площадь офисов 777,40 кв. м., общая площадь кладовых помещений подземного этажа 497,00 кв. м.

- Многоквартирный жилой дом ГП-2: площадь застройки 745 кв. м.; площадь строительства с местами общего пользования 6 876,30 кв. м.; реализуемая площадь 5 172,80 кв. м., включая общую площадь квартир 4 810,80 кв. м., площадь кладовых помещений подземного этажа 362 кв. м.

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

- Кредитный договор №160F00LVN-001 от 09.08.2023 на приобретение земельного участка на сумму 431 000 000 рублей; срок возврата до 28.03.2024 – 231 000 000 рублей, до 28.03.2025 – 200 000 000 рублей.

- Кредитный договор №160B00S58MF от 28.12.2023 для проектного финансирования ЖК «Август» на сумму 1 766 066 000 рублей. Срок возврата – до 30.06.2026.

Займы и кредиты, полученные ООО СЗ «Родина-Тюмень» по состоянию на 31.12.2023:

№ п/п	Займодавец	Договор	Сумма займа, руб.	Начисленные проценты, руб.	Итого
1	ПАО СБЕРБАНК	Кредитный договор №160F00LVN-001 от 09.08.2023	430 900 000	23 433 906,67	454 333 906,67
3	ООО СЗ «Родина»	Договор процентного займа от 08.08.2023	191 000 000	3 741 506,85	194 741 506,85
4	ООО СЗ «Родина»	Договор процентного займа от 24.11.2023	7 000 000	34 315,07	7 034 315,07
5	ИП Бронников П.С.	Договор процентного займа №10011-РТ23 от 10.01.2023	20 000 000	972 602,75	20 972 602,75
6	ИП Бронников П.С.	Договор процентного займа №31101-РТ23 от 31.10.2023	1 500 000	42 616,43	1 542 616,43
ВСЕГО			650 400 000	28 224 947,77	678 624 947,77

Проценты, начисленные по полученным кредитам и займам отражаются в составе строк 1410 и 1510 бухгалтерского баланса.

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 70 334 659 рублей 84 копейки.

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 сумму 134 978 000 рублей.

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 31.12.2023 размер краткосрочной дебиторской задолженности составил 6 646 тыс. руб., в том числе авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на строительство объекта, на сумму 6 636 тыс. руб., положительное сальдо на едином налоговом счете в размере 9 тыс. руб. Долгосрочной и просроченной дебиторской задолженности у Общества нет.

По состоянию на 31.12.2023 общий размер кредиторской задолженности составил 713 731 тыс. руб., в том числе долгосрочная задолженность на сумму 424 191 тыс. руб., краткосрочная задолженность на сумму 289 540 тыс. руб.

Долгосрочная кредиторская задолженность включает в себя полученные на строительство жилого комплекса и приобретение земельного участка под строительство объекта банковские кредиты на сумму 199 900 тыс. руб., целевые займы на сумму 219 500 тыс. руб. и проценты, начисленные по долгосрочным займам, в размере 4 791 тыс. руб.

Краткосрочная кредиторская задолженность включает в себя задолженность перед поставщиками и подрядчиками на сумму 35 055 тыс. руб., задолженность по налогам и сборам на сумму 51 тыс. руб., банковские кредиты со сроком гашения до 28.03.2024 на сумму 231 000 тыс. руб. (бридж-финансирование покупки земельного участка), начисленные проценты по банковским кредитам со сроком гашения до 28.03.2024 на сумму 23 434 тыс. руб.

Просроченной кредиторской задолженности у Общества нет.

Оценочные обязательства

В отчетном периоде Общество не создавало оценочных обязательств.

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.

Признание выручки и доходов

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 формируется по каждому объекту долевого участия в соответствии с датами подписания актов приема-передачи объектов долевого участия участникам долевого строительства и 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.

В отчетном периоде (29.12.2022 – 31.12.2023) выручки по основному и прочим видам деятельности не было. За рассматриваемый период Общество получило доход в виде процентов, полученных за размещение денежных средств на краткосрочных (ночных) депозитах в размере 472 тыс. руб.

Признание расходов

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.

Размер управленческих расходов Общества в отчетном периоде составил 1 136 тыс. руб., включая услуги технического заказчика 774 тыс. руб., услуги по охране объекта 220 тыс. руб., обустройство строительной площадки 74 тыс. руб., нотариальные услуги 63 тыс. руб., прочие расходы 5 тыс. руб.

Коммерческие расходы в отчетном периоде составили 48 678 тыс. руб., в том числе расходы на рекламу и продвижение проекта (организация старта продаж, разработка интерактивных решений для ЖК «Август») 7 046 тыс. руб., риэлторские услуги 2 110 тыс. руб., расходы, связанные с организацией финансирования проекта 39 522 тыс. руб. (банковские услуги 10 943 тыс. руб., проценты по целевому финансированию 28 225 тыс. руб., организация работы офиса продаж 354 тыс. руб.).

В отчетном периоде коммерческие и управленческие расходы финансовый результат не формировали.

Прочие расходы составили 313 тыс. руб., в том числе расходы на услуги банков 312 тыс. руб., начисленный штраф – 1 тыс. руб.

Финансовый результат отчетного периода

В отчетном периоде (29.12.2022 – 31.12.2023) Обществом получены банковские проценты по размещенным депозитам на сумму 472 тыс. руб.; прочие расходы составили 313 тыс. руб.; прибыль до налогообложения в размере 159 тыс. руб. Налог, начисленный в связи с применением упрощенной системы налогообложения составил 8 тыс. руб. Таким образом, размер чистой прибыли Общества 151 тыс. руб. (строка 2400 Отчета о финансовых результатах и строка 1370 бухгалтерского баланса).

Информация о наличии обеспечений, отраженных на забалансовых счетах.

В отчетном периоде на счета эскроу поступило 70 335 тыс. руб., что отражено на забалансовом счете 009.01 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» в разрезе объектов строительства (ЖК «Август»: ГП-1 и ГП-2), участников долевого строительства и договоров участия в долевом строительстве.

Оценочные и условные обязательства по судебным разбирательствам. Процедуры правового характера.

Условных фактов хозяйственной деятельности (событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО СЗ «Родина-Тюмень», 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 отчетном периоде (29.12.2022 – 31.12.2023) осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства.

Раскрытие информации по имуществу, полученному в лизинг

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

Риски хозяйственной деятельности

Руководство ООО СЗ «Родина-Тюмень» полагает о том, 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.

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-Тюмень», 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, отражённых в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Директор ООО СЗ «Родина-Тюмень» _____



Бронников П. С.

05 января 2024