

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

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

**за период с 01.01.2024 по 31.12.2024**

*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 2029 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 31.12.2024 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, вторым отчетным периодом является период с 01.01.2024 по 31.12.2024.

### **Информация о численности персонала и структурных подразделениях**

Среднесписочная численность работников составила 1 (Один) человек за 2023 год, 1 (Один) человек за 2024 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 аффилированными лицами**

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 31.12.2024**

№ 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 01.01.2024 по 31.12.2024 год по аффилированным лицам произведено операций на сумму 225 937 тыс. руб., в том числе с ООО СЗ «Родина» на сумму 26 317 тыс. руб., с ООО СЗ «Родина-1» - 1 000 тыс. руб., с ООО «Куб» - 50 732 тыс. руб., с ООО «Куб-М» на 146 309 тыс. руб., с ИП Бронников П. С. – на 1 579 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 06.07.99 № 38н.

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».

С 01.01.2025 Общество вносит изменения в учетную политику в части содержания информации, раскрываемой в бухгалтерской (финансовой) отчетности и порядке проведения обязательной ежегодной инвентаризации в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

### **Нематериальные активы**

По состоянию на 31.12.2024 нематериальных активов у Общества нет.

### **Результаты исследований и разработок**

Результатов исследований и разработок по состоянию на 31.12.2024 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.

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), по состоянию на 31.12.2024 сумма начисленной амортизации составила 255 тыс. руб., остаточная стоимость основного средства 3 597 тыс. руб. (строка 1150 Бухгалтерского баланса, строка 5200 Пояснения 2).

## **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 31.12.2024 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 пропорционально продаваемым (реализуемым) площадям жилых комплексов. До момента формирования технико-экономических показателей проекта (ТЭПов) затраты принимаются к учету по номенклатурной группе «Общие затраты».

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» 1 очереди строительства ЖК «Август» по состоянию на 31.12.2024**

Главы РСС	ГП-1	ГП-2	ИТОГО
Глава 1 «Стоимость земельного участка и расходы по его содержанию»	254 467-52	81 507-56	335 975-08
Глава 2.1 «Подготовительные работы»	27 949 794-44	9 046 001-95	36 995 796-39
Глава 2.2 «Общестроительные работы»	215 358 876-68	102 282 701-17	317 641 577-85
Глава 2.3 «Внутренние инженерные системы»			
Глава 2.4 «Наружные инженерные сети»	4 002 693-50	1 282 088-00	5 284 781-50
Глава 2.5 «Благоустройство»	7 392 401-41	2 367 832-83	9 760 234-24
Глава 2.6 «Содержание службы заказчика-застройщика»	16 224 783-01	5 207 019-93	21 431 802-94
Глава 2.7 «Проектные и изыскательские работы»	20 351 337-89	6 491 662-11	26 843 000-00
Глава 3.1 «Расходы на рекламу и продвижение Проекта»	15 788 760-40	7 472 239-60	23 261 000-00
Глава 3.2 «Риэлторские услуги»	48 092 158-43	13 495 039-34	61 587 197-77
Глава 3.3 «Организация финансирования Проекта»	99 483 683-89	31 231 349-33	130 715 033-31
<b>ВСЕГО</b>	<b>454 898 957-37</b>	<b>178 957 441-71</b>	<b>633 856 399,08</b>

#### **Незавершенное производство ООО СЗ «Родина-Тюмень» 2 очереди строительства ЖК «Август» по состоянию на 31.12.2024**

Главы РСС	ГП-3	ГП-4	Общие затраты	ИТОГО
Глава 2.1 «Подготовительные работы»	210 000-00	325 000-00	2 057 283-15	2 592 283-15
<b>ВСЕГО</b>	<b>210 000-00</b>	<b>325 000-000</b>	<b>2 057 283-15</b>	<b>2 592 283-15</b>

По состоянию на 31.12.2024 затраты на строительство ЖК Август составили 636 449 тыс. руб., в том числе затраты первой очереди строительства – 633 857 тыс. руб., затраты второй очереди строительства – 2 592 тыс. руб.

## 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 2024 году поступило материалов на сумму 204 143 тыс. руб., отнесено на себестоимость объекта по актам на списание давальческих материалов на сумму 171 025 тыс. руб., остаток по состоянию на 31.12.2023 – 147 тыс. руб., остаток по состоянию на 31.12.2024 – 33 264 тыс. руб. (строка 121 Бухгалтерского баланса).

В 2024 году на баланс Общества поступило лифтовое оборудование к последующей установке в 1 очереди ЖК «Август» на сумму 18 978 тыс. руб. (строка 1214 Бухгалтерского баланса). Стоимость сырья, материалов и других аналогичных ценностей (строки 5401, 5421 Пояснения 4) по состоянию на 31.12.2023 составила 147 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024 – 52 242 тыс. руб. (строка 5401 Пояснения 4).

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. (строка 1212 Бухгалтерского баланса). Затраты на строительство объекта по состоянию на 31.12.2023 составили 83 160 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2024 - 636 449 тыс. руб. (строка 1211 Бухгалтерского баланса). Стоимость затрат незавершенного производства (строки 5405, 5425 Пояснения 4) по состоянию на 31.12.2023 составила 703 184 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024 – 1 256 473 тыс. руб.

Таким образом, размер запасов (строка 1210 бухгалтерского баланса, строки 5400 и 5420 Пояснения 4) по состоянию на 31.12.2023 составил 703 331 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024 - 1 308 715 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 31.12.2024 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.

В 2023 году поступлений в рамках текущей (основной) деятельности у Общества не было. Текущие платежи в 2023 году составили 650 819 тыс. руб. (строка 4120 Отчета о движении денежных средств), в том числе оплата поставщикам и подрядчикам 639 487 тыс. руб. (строка 4121 Отчета), оплата услуг банков 11 255 тыс. руб. (строка 4125 Отчета), прочие платежи 77 тыс. руб. (строка 4129 Отчета). Сальдо денежных потоков по текущим операциям за 2023 год составило (-650 819) тыс. руб. (строка 4100 Отчета о движении денежных средств).

Финансирование основной деятельности заказчика-застройщика в 2023 году 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 4300 Отчета о движении денежных средств): получение кредитов и займов в размере 650 400 тыс. руб. (строка 4311 Отчета), денежных взносов в уставный капитал от учредителей на сумму 15 тыс. руб. (строка 4312 Отчета)

Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2023 составил 68 тыс. руб. (строка 4500 Отчета о движении денежных средств, строка 1250 Бухгалтерского баланса).

За 2024 год сумма поступлений в рамках текущей (основной) деятельности составила 1 068 тыс. руб. (строки 4119, 4110 Отчета о движении денежных средств). Текущие платежи в 2024 году составили 642 160 тыс. руб. (строка 4120 Отчета о движении денежных средств), в том числе оплата поставщикам и подрядчикам 601 094 тыс. руб. (строка 4121 Отчета), платежи, связанные с оплатой труда работников, включая аванс, заработную плату, НДФЛ, страховые взносы, на сумму 968 тыс. руб. (строка 4122 Отчета), проценты по долговым обязательствам (погашение банковских процентов по бридж-кредиту) на сумму 26 309 тыс. руб. (строка 4123 Отчета), налог, уплачиваемый в связи с применением УСН, на сумму 18 тыс. руб. (строка 4126 Отчета), госпошлина на сумму 9 тыс. руб. (строка 4127 Отчета), земельный налог на сумму 153 тыс. руб. (строка 4128 Отчета), услуги банков, включая РКО, покупку ПФИ и банковские комиссии, на сумму 13 105 тыс. руб. (строка 4125 Отчета), прочие платежи 504 тыс. руб. (строка 4129 Отчета). Сальдо денежных потоков (отрицательное) по текущим операциям за 2024 год составило (641 092) тыс. руб. (строка 4100 Отчета о движении денежных средств).

Финансирование основной деятельности заказчика-застройщика в 2024 году осуществлялось за счет денежных потоков от финансовых операций на сумму 657 768 тыс.

руб. (строка 4300 Отчета о движении денежных средств) – разница между суммой полученных кредитов и займов 885 459 тыс. руб. (строка 4311 Отчета) и погашенными заемными обязательствами на сумму 227 691 тыс. руб. (строка 4323 Отчета).

Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2024 составляет 16 744 тыс. руб. (строка 4500 Отчета о движении денежных средств, строка 1250 Бухгалтерского баланса).

По состоянию на 31.12.2024 на специальных счетах в банках (аккредитивах) размещено 16 467 тыс. руб. по сделке S240006463 от 27.12.2024 (строка 1252 Бухгалтерского баланса) в пользу поставщика ООО ДК СТРОЙМАГНАТ в рамках договора поставки №18121-РТ24 от 18.12.2024. Сумма денежных средств и денежных эквивалентов по строке 1250 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024 составляет 16 744 тыс. руб.

### Учет финансирования строительства

Разрешение на строительство 1 очереди 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. Первая очередь строительства жилого комплекса включает:

- Многоквартирный жилой дом ГП-1: площадь застройки 1985,00 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 497,00 кв. м.
- Многоквартирный жилой дом ГП-2: площадь застройки 745,00 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 362 кв. м.

Разрешение на строительство 2 очереди объекта «Комплекс жилых домов в г. Тюмени, в границах улиц Василия Подшибякина, Заполярной и Обдорской» (коммерческое название «ЖК Август») выдано Администрацией города Тюмени 02.10.2024. Срок действия разрешения – 02.10.2026. Вторая очередь строительства жилого комплекса включает:

- Многоквартирный жилой дом ГП-3: площадь застройки 683,00 кв. м.; площадь строительства с местами общего пользования 9 300 кв. м.; реализуемая площадь 6 945,30 кв. м., в том числе общая площадь квартир 6 783,60 кв. м, общая площадь кладовых помещений 161,70 кв. м.
- Многоквартирный жилой дом ГП-4: площадь застройки 1315,00 кв. м.; площадь строительства с местами общего пользования 12 384,10 кв. м.; реализуемая площадь 5 172,80 кв. м., включая общую площадь квартир 11 755,20 кв. м., площадь кладовых помещений подземного этажа 247,20 кв. м., общая площадь коммерческих помещений (офисов) 381,70 кв. м.

Финансирование строительства осуществляется собственными средствами, а также за счет банковских кредитов и заемных денежных средств.

По состоянию на 31.12.2024 Обществом заключены два кредитных договора с ПАО СБЕРБАНК:

- Кредитный договор №160F00LVN-001 от 09.08.2023 (бридж) 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 1 очереди строительства ЖК «Август» на сумму 1 766 066 000 рублей. Срок возврата – до 30.06.2026.

По кредитному договору №160F00LVN-001 от 09.08.2023 в отчетном периоде (19.01.2024) была погашена часть основного долга в размере 231 000 000 рублей., и начисленные по состоянию на 31.12.2023 года проценты в размере 23 433 906,67 руб.

**Кредиты, полученные ООО СЗ «Родина-Тюмень»  
по состоянию на 31.12.2024:**

№ п/п	Займодавец	Договор	Сумма задолженности по основному долгу, руб.	Сумма задолженности по начисленным процентам, руб.	Итого
1	ПАО СБЕРБАНК	Кредитный договор №160F00LVN-001 от 09.08.2023	199 900 000-00	32 998 453-36	232 898 453-36
2	ПАО СБЕРБАНК	Кредитный договор №160B00S58MF от 28.12.2023	871 858 881-29	19 102 207-49	890 961 088-78
<b>ИТОГО</b>			<b>1 071 758 881-29</b>	<b>52 100 660-85</b>	<b>1 123 859 542-14</b>

Кроме кредитных ресурсов, для финансирования строительства ЖК «Август» Обществом привлечены заемные денежные средства.

**Займы, полученные ООО СЗ «Родина-Тюмень»  
по состоянию на 31.12.2024:**

№ п/п	Займодавец	Договор	Сумма задолженности по основному долгу, руб.	Сумма задолженности по начисленным процентам, руб.	Итого
1	ООО СЗ «Родина»	Договор процентного займа от 08.08.2023	191 000 000-00	13 291 506-83	204 291 506-83
2	ООО СЗ «Родина»	Договор процентного займа от 24.11.2023	17 550 000-00	2 623 569-17	20 173 569-17
3	ООО СЗ «Родина»	Договор процентного займа №26121-РД24 от 26.12.2024	2 750 000-00	6 912-57	2 756 912-57
4	ИП Бронников П.С.	Договор процентного займа №10011-РТ23 от 10.01.2023	20 000 000-00	1 972 602-71	21 972 602-71
5	ИП Бронников П.С.	Договор процентного займа №31101-РТ23 от 31.10.2023	1 800 000-00	322 001-67	2 122 001-67
<b>ИТОГО</b>			<b>233 100 000-00</b>	<b>18 216 592-95</b>	<b>251 316 592-95</b>

Проценты, начисленные по полученным кредитам и займам, отражаются в составе строк 1410 (расшифровка по строкам 1412 и 1414 – долгосрочные кредиты и займы) и 1510 (расшифровка по строке 1215 – краткосрочные кредиты) Бухгалтерского баланса.

Сумма долгосрочных заемных обязательств по состоянию на 31.12.2023 составила 424 191 тыс. руб. (строка 1410 Бухгалтерского баланса, строка 5571 Пояснения 5), в том числе задолженность по банковским кредитам 199 900 тыс. руб., по заемным средствам 224 291 тыс. руб.

Сумма долгосрочных заемных обязательств по состоянию на 31.12.2024 составляет 1 142 278 тыс. руб. (строка 1410 Бухгалтерского баланса, строка 5551 Пояснения 5), в том числе задолженность перед банками 890 961 тыс. руб., задолженность по займам – 251 317 тыс. руб.

Срок гашения заемных обязательств, в том числе начисленных процентов, по состоянию на 31.12.2024 превышает 12 месяцев. Банковские проценты – отложенные, со сроком выплаты до 30.06.2026. Обязательства по займам – субординированные, могут быть

погашены только после исполнения обязательств Заемщика (ООО СЗ «Родина-Тюмень») перед Старшим Кредитором – ПАО СБЕРБАНК. Исходя из этого, проценты и ссудная задолженность по займам учитываются в составе долгосрочной задолженности.

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 009.01 «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 70 335 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024 – 1 038 646 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 сумму 134 978 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024 – 1 182 869 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 31.12.2023 размер краткосрочной дебиторской задолженности составил 6 646 тыс. руб. (строка 1230 Бухгалтерского баланса, строка 5530 Пояснения 5.1), в том числе авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на строительство объекта, на сумму 6 636 тыс. руб. (строка 1231 Бухгалтерского баланса, строка 5532 Пояснения 5.1), положительное сальдо на едином налоговом счете в размере 10 тыс. руб. (строка 1232 Бухгалтерского баланса, строка 5533 Пояснения 5.1). Долгосрочной и просроченной дебиторской задолженности у Общества по состоянию на 31.12.2023 нет.

По состоянию на 31.12.2024 размер краткосрочной дебиторской задолженности Общества составляет 154 002 тыс. руб. (строка 1230 Бухгалтерского баланса, строка 5510 Пояснения 5.1), в том числе авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на строительство объекта, на сумму 153 283 тыс. руб. (строка 1231 Бухгалтерского баланса, строка 5512 Пояснения 5.1), положительное сальдо на едином налоговом счете на сумму 3 тыс. руб. (строка 1232 Бухгалтерского баланса, строка 5513 Пояснения 5.1), прочие дебиторы на сумму 716 тыс. руб. (строка 1233 Бухгалтерского баланса, в составе строки 5513 Пояснения 5.1). Долгосрочной и просроченной дебиторской задолженности у Общества по состоянию на 31.12.2024 нет.

По состоянию на 31.12.2023 общий размер кредиторской задолженности составил 713 731 тыс. руб. (строка 5570 Пояснения 5.3), в том числе долгосрочная задолженность на сумму 424 191 тыс. руб. (строка 5571 Пояснения 5.3), краткосрочная задолженность на сумму 289 540 тыс. руб. (строка 5580 Пояснения 5.3).

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. (строка 1411 Бухгалтерского баланса), целевые займы на сумму 219 500 тыс. руб. (строка 1413 Бухгалтерского баланса) и проценты, начисленные по долгосрочным займам, в размере 4 791 тыс. руб. (строка 1414 Бухгалтерского баланса).

Краткосрочная кредиторская задолженность включает в себя задолженность перед поставщиками и подрядчиками на сумму 35 055 тыс. руб. (строка 1521 Бухгалтерского баланса, строка 5581 Пояснения 5.3), задолженность по налогам и сборам на сумму 51 тыс. руб. (строка 1522 Бухгалтерского баланса, строка 5583 Пояснения 5.3), банковские кредиты со сроком гашения до 28.03.2024 на сумму 231 000 тыс. руб. по бридж-финансированию покупки земельного участка (строка 1511 Бухгалтерского баланса), начисленные проценты по банковским кредитам со сроком гашения до 28.03.2024 на сумму 23 434 тыс. руб. (строка 1512 Бухгалтерского баланса).

Просроченной кредиторской задолженности у Общества по состоянию на 31.12.2023 нет. Общий размер кредиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.2023 составил 713 731 тыс. руб. (строка 5570 Пояснения 5.3, сумма строк 1500 и 1400 Бухгалтерского баланса).

По состоянию на 31.12.2024 общий размер кредиторской задолженности составил 1 481 578 тыс. руб. (строка 5550 Пояснения 5.3), в том числе долгосрочная задолженность на сумму 1 142 278 тыс. руб. (строка 5551 Пояснения 5.3), краткосрочная задолженность на сумму 339 300 тыс. руб. (строка 5560 Пояснения 5.3).

Долгосрочная кредиторская задолженность включает в себя полученные на строительство жилого комплекса и приобретение земельного участка под строительство объекта банковские кредиты на сумму 871 859 тыс. руб. (строка 1411 Бухгалтерского баланса), проценты по банковским кредитам на сумму 19 102 тыс. руб. (строка 1412 Бухгалтерского баланса), целевые займы на сумму 233 100 тыс. руб. (строка 1413 Бухгалтерского баланса) и проценты, начисленные по долгосрочным займам, в размере 18 217 тыс. руб. (строка 1414 Бухгалтерского баланса).

Краткосрочная кредиторская задолженность включает в себя задолженность перед поставщиками и подрядчиками на сумму 94 342 тыс. руб. (строка 1521 Бухгалтерского баланса, строка 5561 Пояснения 5.3), задолженность по налогам и сборам на сумму 96 тыс. руб. (строка 1522 Бухгалтерского баланса, строка 5563 Пояснения 5.3), задолженность перед персоналом по оплате труда на сумму 65 тыс. руб. (строка 1523 Бухгалтерского баланса, в составе строки 5566 Пояснения 5.3), задолженность перед прочими кредиторами (отложенная плата ПАО СБЕРБАНК за пользование лимитом по кредитному договору) на сумму 11 899 тыс. руб. (строка 1524 Бухгалтерского баланса, в составе строки 5566 Пояснения 5.3), банковские кредиты со сроком гашения до 28.03.2025 на сумму 199 900 тыс. руб. по бридж-финансированию покупки земельного участка (строка 1511 Бухгалтерского баланса, в составе строки 5564 Пояснения 5.3), начисленные проценты по банковским кредитам со сроком гашения до 28.03.2025 на сумму 32 998 тыс. руб. (строка 1512 Бухгалтерского баланса, в составе строки 5.3 Пояснения).

Просроченной кредиторской задолженности у Общества по состоянию на 31.12.2024 нет. Общий размер кредиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.2024 составил 1 481 578 тыс. руб. (строка 5550 Пояснения 5.3, сумма строк 1500 и 1400 Бухгалтерского баланса).

## **Оценочные обязательства**

В 2023 году Общество не создавало оценочных обязательств. В 2024 году Обществом был создан резерв на оплату отпусков. Отчисления в резерв на оплату отпусков учитываются 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 состоянию на 31.12.2024 размер оценочных обязательств составил 89 тыс. руб. (строка 1541 Бухгалтерского баланса, строка 5700 Пояснения 7).

## **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 2023 году выручки по основному и прочим видам деятельности не было. За данный период Общество получило доход в виде процентов, полученных за размещение денежных средств на краткосрочных (ночных) депозитах в размере 472 тыс. руб. (строка 2320 Отчета о финансовых результатах)

В 2024 году выручки по основному виду деятельности не было. За отчетный период Обществом получен доход по прочим видам деятельности на сумму 2 659 тыс. руб. (строка 2340 Отчета о финансовых результатах), в том числе доход по сделкам ПФИ (покупка опциона кеп – максимального уровня ключевой ставки) – 516 тыс. руб., компенсация затрат по перевыставленной электроэнергии на сумму 485 тыс. руб., доход от реализации прочего имущества на сумму 1 658 тыс. руб. (строки 2341, 2342, 2343 Отчета о финансовых результатах).

## **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.

В 2023 и 2024 годах коммерческие и управленческие расходы финансовый результат не формировали.

Прочие расходы в 2023 году составили 313 тыс. руб. (строка 2350 Отчета о финансовых результатах), в том числе расходы на услуги банков 312 тыс. руб., начисленный штраф – 1 тыс. руб.

Размер прочих расходов 2024 года – 1 395 тыс. руб. (строка 2350 Отчета о финансовых результатах), в том числе расходы на услуги банков 41 тыс. руб., начисленные штрафы за нарушение условий договоров на сумму 261 тыс. руб., себестоимость реализованного прочего имущества 1 093 тыс. руб.

### **Финансовый результат отчетного периода**

В 2023 году 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 за 2023 год составил 8 тыс. руб. (строка 2461 Отчета о финансовых результатах). Размер чистой прибыли Общества за 2023 год составил 151 тыс. руб. (строка 2400 Отчета о финансовых результатах и строка 1371 бухгалтерского баланса).

Прочие доходы 2024 года составили 2 659 тыс. руб., размер прочих расходов – 1 395 тыс. руб., прибыль до налогообложения составила 1 264 тыс. руб. Налог, начисленный в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2024 год составил 39 тыс. руб. (строка 2461 Отчета о финансовых результатах). Размер чистой прибыли Общества за 2024 год составил 1 225 тыс. руб. (строка 2400 Отчета о финансовых результатах и строка 1371 бухгалтерского баланса).

### **Информация о наличии обеспечений, отраженных на забалансовых счетах.**

В 2023 году 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. В 2024 году на счета эскроу поступило 968 311 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 общая сумма обязательств на забалансовых счетах составляет 1 652 070 тыс. руб., в том числе:

- поступления от участников долевого строительства ЖК «Август» на счета эскроу в размере 1 038 646 тыс. руб. (строка 5811 Пояснения 8 к Бухгалтерскому балансу),
- залог имущественных прав на общую сумму 613 424 тыс. руб. (строка 5812 Пояснения 8 к Бухгалтерскому балансу), в том числе по договору ипотеки №160F00LNV от 19.09.2023 на 613 409 тыс. руб., по договору залога доли в уставном капитале №Д301\_160F00LNV от 10.08.2023 на сумму 15 тыс. руб. (залогодержатель - ПАО СБЕРБАНК)

### **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 осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства.

### **Раскрытие информации по имуществу, полученному в лизинг**

По состоянию на 31.12.2024 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 2023-2024 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 31.12.2024, 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, отраженных в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Директор ООО СЗ «Родина-Тюмень»



Бронников П. С.

14 февраля 2025