

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «РОДИНА-2»**

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

за период с 24.05.2024 по 31.12.2024

город Тюмень

Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Родина-2» (далее – ООО СЗ «Родина-2» или Общество) учреждено в соответствии с Решением единственного участника Общества от 20 мая 2024 года.

Дата государственной регистрации Общества 24 мая 2024 года. Свидетельство о государственной регистрации ООО СЗ «Родина-2» выдано 24.05.2024 года.

ОГРН 1247200009330

ИНН 7203575487 / КПП 720301001

ОКВЭД 72.12.2 / ОКПО 50730672 / ОКОПФ 12300 / ОКФС 16

Размер уставного капитала по состоянию на 31.12.2024 составил 10 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, дом 2, помещение 5. Фактическое месторасположение совпадает с адресом регистрации.

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика.

Период с 24.05.2024 по 31.12.2024 является первым отчетным периодом.

Информация о численности персонала и структурных подразделениях

Среднесписочная численность работников составила 1 (Один) человек за отчетный период. Территориально обособленные структурные подразделения (филиалы и представительства) у Общества отсутствуют. Фонд заработной платы Общества формируется с момента подписания кредитной линии на проектное финансирование строительства жилого комплекса.

Информация об исполнительных и контрольных органах

Единоличным исполнительным органом управления Общества является директор Бронников Павел Сергеевич, назначенный в соответствии с Решением № 1 от 20.05.2024 года и Приказом № 1 от 20 мая 2024 года. Лицом, ответственным за организацию и ведение бухгалтерского учета и составление отчетности, является директор ООО СЗ «Родина-2» Бронников Павел Сергеевич (Приказ №2 от 20 мая 2024).

Информация об участниках Общества и бенефициарных владельцах

Единственным участником и бенефициарным владельцем Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Родина-2» является Бронников Павел Сергеевич с долей участия 100%.

Информация по операциям с основным управленческим персоналом и аффилированных лицах

К основному управленческому персоналу относится учредитель и директор ООО СЗ «Родина-2» 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-2»
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 СЗ «Родина-2»	1247200009330	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100%
5	ООО СЗ «Родина-3»	1247200009320	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100%
6	ООО «Куб», генеральный директор Бронников П. С.	1177232022538	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100%
7	ООО «Куб-М», директор Бронников П. С.	1227200007770	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100%
8	ИП Бронников Павел Сергеевич	317723200051206	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100%
9	ООО «Штакуль», директор Масленников П. Г.	1187232025364	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	25%

Всего за период с 24.05.2024 по 31.12.2024 год по аффилированным лицам произведено операций на сумму 129 826 тыс. руб., в том числе с ООО СЗ «Родина» на сумму 112 241 тыс. руб. (получены заемные денежные средства на 106 500 тыс. руб., начислены проценты на 5 741 тыс. руб.), с ИП Бронников П. С. – на 17 585 тыс. руб. (получены заемные денежные средства на 16 100 тыс. руб., начислены проценты на 1 475 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 24.05.2024 «Об утверждении и применении учетной политики».

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.

Основные средства у Общества по состоянию на 31.12.2024 отсутствуют.

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 негитутльных 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-2» строительства ЖК «ХИТО» по состоянию на 31.12.2024

Главы РСС	Общие затраты проекта
Глава 1 «Стоимость земельного участка и расходы по его содержанию»	475 465-67
Глава 2.1 «Подготовительные работы»	
Глава 2.2 «Общестроительные работы»	
Глава 2.3 «Внутренние инженерные системы»	
Глава 2.4 «Наружные инженерные сети»	
Глава 2.5 «Благоустройство»	
Глава 2.6 «Содержание службы заказчика-застройщика»	160 300-00
Глава 2.7 «Проектные и изыскательские работы»	8 000 000-00
Глава 3.1 «Расходы на рекламу и продвижение Проекта»	
Глава 3.2 «Риэлторские услуги»	
Глава 3.3 «Организация финансирования Проекта»	70 744 386-90
ВСЕГО	79 380 152-57

По состоянию на 31.12.2024 затраты на строительство ЖК Хито составили 79 380 тыс. руб. (строка 1212 Бухгалтерского баланса, строка 5405 Пояснения 4 к Бухгалтерской отчетности) и включают в себя затраты, связанные с содержанием земельного участка, проектированием жилого комплекса и организацией финансирования проекта (плата за открытие аккредитива, плата за пользование лимитом по кредитному договору, плата за резервирование, премия по сделке хеджирования, отложенные проценты по банковскому бридж-кредитованию, начисленные проценты по целевым займам).

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 Обществом был приобретен земельный участок под строительство жилого комплекса «Хито» с КН 72:17:1313004:29346 (Тюменская область, Тюменский район, деревня Дударева, Московское МО). Стоимость актива 1 054 200 тыс. руб. (строка 1211 Бухгалтерского баланса, строка 5406 Пояснения 4). Затраты в незавершенном производстве по состоянию на 31.12.2024 составляют 79 380 (строка 1212 Бухгалтерского баланса, строка 5405 Пояснения 4).

Размер запасов по состоянию на 31.12.2024 – **1 133 580 тыс. руб.** (строка 1210 Бухгалтерского баланса, строка 5400 Пояснения 4).

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде и 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.

За 2024 год поступлений в рамках текущей (основной) деятельности у Общества не было. Размер платежей по текущей деятельности в 2024 году составил 1 079 306 тыс. руб. (строка 4120 Отчета о движении денежных средств), в том числе оплата поставщикам и подрядчикам 1 074 640 тыс. руб. (строка 4121 Отчета), налоговые платежи 232 тыс. руб.

(строка 4125 Отчета), услуги банков 4 434 тыс. руб. (строка 4126 Отчета). Сальдо денежных потоков (отрицательное) по текущим операциям за 2024 год составило (1 079 306) тыс. руб. (строка 4100 Отчета).

Размер поступлений от инвестиционных операций за отчетный период составил 222 835 тыс. руб. (строка 4210 Отчета): возврат денежных средств с краткосрочных банковских депозитов – 221 835 тыс. руб. (строка 4213 Отчета), проценты, полученные за размещение временно свободных денежных средств на депозитах, - 278 тыс. руб. (строка 4214 Отчета). Размер платежей по инвестиционным операциям за 2024 год составил 221 835 тыс. руб. (строка 4224 Отчета) – размещение денежных средств на депозитных счетах. Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций за 2024 год составляет 278 тыс. руб. (строка 4200 Отчета).

Поступления от финансовых операций за 2024 год составили 1 092 028 тыс. руб. (строка 4310 Отчета): получение кредитов и займов на 1 089 642 тыс. руб. (строка 4311 Отчета), поступление от учредителя (взнос в уставный капитал организации) 10 тыс. руб. (строка 4312 Отчета), поступления по сделкам хеджирования на 2 376 тыс. руб. (строка 4315 Отчета). Платежи по инвестиционным операциям составили 10 160 тыс. руб. (строка 4320 Отчета) – покупка опциона (строка 4324 Отчета). Сальдо денежных потоков от финансовых операций за 2024 год составляет 1 081 868 тыс. руб. (строка 4300 Отчета).

Таким образом, **финансирование основной деятельности заказчика-застройщика в 2024 году осуществлялось за счет денежных потоков от инвестиционных и финансовых операций.**

Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2024 составляет 2 840 тыс. руб. (строка 4500 Отчета о движении денежных средств, строка 1251 Бухгалтерского баланса).

Учет финансирования строительства

ООО СЗ «Родина-2» реализует строительство жилого комплекса с коммерческим названием «Хито»: две очереди строительства общей полезной площадью 71 320 кв. м., в том числе жилые помещения (квартиры) на 65 800 кв. м., помещения свободного назначения (коммерция) на 4 200 кв. м., кладовые помещения на 1 320 кв. м.

Для реализации проекта был приобретен земельный участок стоимостью 1 054 200 тыс. руб. с КН 72:17:1313004:29346 по договору купли-продажи от 10.06.2024 (продавец – ИП Беличенко Виктор Алексеевич).

Финансирование проекта осуществляется за счет банковских кредитов и заемных денежных средств.

Обществом заключен кредитный договор с ПАО СБЕРБАНК на приобретение земельного участка и проектирование (бридж-кредит) № 60F011U8HRDLim-001 от 04.10.2024. на 941 906 000 руб.

Кредиты, полученные ООО СЗ «Родина-2» по состоянию на 31.12.2024:

№ п/п	Займодавец	Договор	Сумма задолженности по основному долгу, руб.	Сумма задолженности по начисленным процентам, руб.	Итого
I	ПАО СБЕРБАНК	Кредитный договор № 60F011U8HRDLim-001 от 04.10.2024	867 032 231-78	43 284 894-77	910 317 126-55
ИТОГО			867 032 231-78	43 284 894-77	910 317 126-55

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

**Займы и кредиты, полученные ООО СЗ «Родина-2»
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 №01101-РД24 от 01.10.2024	106 500 000-00	5 740 737-70	112 240 737-70
2	ООО «СК СТРОЙМОНТАЖ»	Договор процентного займа №01101РД24 от 01.10.2024	100 000 000-00	5 461 748-63	105 461 748-63
3	ИП Бронников П.С.	Договор процентного займа №0506 от 05.06.2024	16 110 000-00	1 474 913-11	17 584 913-11
ИТОГО			222 610 000-11	12 677 399-44	235 287 399-04

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 31.12.2024 составляет 235 287 тыс. руб. (строка 1410 Бухгалтерского баланса, строка 5551 Приложения 5), в том числе задолженность по займам 222 610 тыс. руб. в части основного долга (строка 1411 Бухгалтерского баланса), 12 677 тыс. руб. в части начисленных процентов (строка 1412 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 009.01 «Средства дольщиков на счетах эскроу» в разрезе Проектов, участников долевого строительства и договоров участия в долевом строительстве. 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». 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.

По состоянию на 31.12.2024 у Общества нет заключенных договоров участия в долевом строительстве.

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 31.12.2024 долгосрочной дебиторской задолженности у Общества нет. **Размер краткосрочной дебиторской задолженности Общества составляет 12 192 тыс. руб.** (строка 1230 Бухгалтерского баланса, строка 5510 Приложения 5) - авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на строительство объекта (строка 1231 Бухгалтерского баланса, строка 5512 Приложения 5). Просроченной дебиторской задолженности у Общества по состоянию на 31.12.2024 нет.

По состоянию на 31.12.2024 общий размер кредиторской задолженности составил 1 146 080 тыс. руб. (строка 5550 Приложения 5), в том числе долгосрочная задолженность на сумму 235 287 тыс. руб. (строка 5551 Приложения 5), краткосрочная задолженность на сумму 910 793 тыс. руб. (строка 5560 Приложения 5).

Долгосрочная кредиторская задолженность включает в себя полученные на строительство жилого комплекса и приобретение земельного участка под строительство объекта целевые займы на сумму 222 610 тыс. руб. (строка 1411 Бухгалтерского баланса) и проценты, начисленные по долгосрочным займам, в размере 12 677 тыс. руб. (строка 1412 Бухгалтерского баланса, строка 5553 Пояснения 5).

Краткосрочная кредиторская задолженность включает в себя задолженность по налогам и сборам на сумму 288 тыс. руб. (строка 1521 Бухгалтерского баланса, строка 5563 Приложения 5), задолженность перед прочими кредиторами (отложенная плата ПАО СБЕРБАНК за пользование лимитом по кредитному договору) на сумму 188 тыс. руб. (строка 1522 Бухгалтерского баланса, в составе строки 5566 Приложения 5), оценочные обязательства (резервы предстоящих отпусков) на сумму 89 тыс. руб. (строка 1540 Бухгалтерского баланса, строка 5566 Приложения 5), банковские кредиты со сроком гашения до 28.03.2025 на сумму 867 032 тыс. руб. по бридж-финансированию покупки земельного участка (строка 1511 Бухгалтерского баланса, строка 5564 Пояснения 5), начисленные проценты по банковским кредитам со сроком гашения до 28.03.2025 на сумму 43 285 тыс. руб. (строка 1512 Бухгалтерского баланса, строка 5564 Пояснения 5).

Просроченной кредиторской задолженности у Общества по состоянию на 31.12.2024 нет. **Общий размер кредиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.2024 составляет 1 146 080 тыс. руб.** (строка 5550 Пояснения 5, сумма строк 1500 и 1400 Бухгалтерского баланса).

Оценочные обязательства

В 2024 году Общество оценочных обязательств не создавало.

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 2024 году выручки по основному виду деятельности не было. За отчетный период Обществом получены **проценты за размещение временно свободных денежных средств на краткосрочных депозитах в размере 279 тыс. руб.** (строка 2321 Отчета о финансовых результатах). **Размер дохода по прочим видам деятельности составил 2 376 тыс. руб.** (строка 2341 Отчета о финансовых результатах) - доход по сделкам ПФИ (покупка опциона кеп – максимального уровня ключевой ставки).

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 2024 годах коммерческие и управленческие расходы финансовый результат не формировали, прочих расходов не было.

Финансовый результат отчетного периода

Прочие доходы 2024 года составили 2 376 тыс. руб., проценты к получению 279 тыс. руб., размер прибыли до налогообложения 2 655 тыс. руб. Налог, начисленный в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2024 год составил 133 тыс. руб. (строка 2461 Отчета о финансовых результатах). Размер чистой прибыли Общества за 2024 год 2 522 тыс. руб. (строка 2400 Отчета о финансовых результатах и строка 1371 Бухгалтерского баланса).

Информация о наличии обеспечений, отраженных на забалансовых счетах

По состоянию на 31.12.2024 обязательств у Общества на забалансовых счетах нет.

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

Условных фактов хозяйственной деятельности (событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО СЗ «Родина-2», 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, приобретённое по договору лизинга, у Общества отсутствует.

Риски хозяйственной деятельности

Руководство ООО СЗ «Родина-2» 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 2024 году 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-2», 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-2»



Бронников П. С.

17 января 2025

