

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

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

**за период с 01.01.2024 по 31.12.2024**

*город Тюмень*

## **Общая информация**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Свой» (далее – ООО СЗ «Свой» или Общество) учреждено в соответствии с Протоколом общего собрания учредителей №1 от 20.10.2017.

Дата государственной регистрации Общества 23 октября 2017 года.

ОГРН 1177232030788 / ИНН 7203432841 / КПП 720301001

ОКВЭД 71.12.2 / ОКПО 05483931 / 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 – 625042, Тюменская обл., г Тюмень, ул. Павла Шарова, д. 3, к. 1, помещ. 5. Фактическое месторасположение совпадает с адресом регистрации. Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика.

Первым отчетным периодом является период с 23.10.2017 по 31.12.2017, период с 01.01.2024 по 31.12.2024 является восьмым отчетным периодом.

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

Среднесписочная численность работников составила 1 (Один) человек за 2022 год, 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 генеральный директор Масленников Павел Геннадьевич, назначенный в соответствии с Решением единственного участника Общества № 01/2023 от 14.11.2023 года и Приказом № 1 от 14 ноября 2023 года. Лицом, ответственным за организацию и ведение бухгалтерского учета и составление отчетности, является генеральный директор ООО СЗ «Свой» Масленников Павел Геннадьевич.

### **Информация об участниках Общества и бенефициарных владельцах**

Единственным участником (доля участия 100%) и бенефициарным владельцем Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Свой» является Масленников Павел Геннадьевич.

## Информация по операциям с основным управленческим персоналом и аффилированных лицах

К основному управленческому персоналу относится **учредитель и генеральный директор ООО СЗ «Свой» Масленников Павел Геннадьевич.**

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 «Свой» по состоянию на 31.12.2024

№ п/п	Наименование (ФИО) аффилированного лица	ОГРН юридического лица/ ОГРНИП/ ИНН	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале Общества
1	ООО СЗ «Свой», генеральный директор Масленников П. Г.	1177232030788	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100%
2	ООО «Бетонные технологии», Генеральный директор Масленников П. Г.	1117232030156	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100 %
3	ООО «Штакуль», директор Масленников П. Г.	1237200010850	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	25%
4	ИП Масленников П. Г.	318723200017637	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100%

**Всего за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 год по аффилированным лицам произведено операций на сумму 152 589 тыс. руб., в том числе:**

- с ООО СЗ «Бетонные технологии» на сумму 131 907 тыс. руб.: принято работ по договорам подряда на 6 520 тыс. руб., принято материалов по договору поставки на 1 719 тыс. руб., получено заемных денежных средств по договорам процентного займа на 16 048 тыс. руб., начислено процентов по заемным обязательствам на 8 820 тыс. руб., переведено обязательств по соглашению о новации на 98 800 тыс. руб.;
- с ООО «Штакуль» - 1 988 тыс. руб.: получено материалов по договору поставки на 948 тыс. руб., оплачено на сумму 1 040 тыс. руб.;

- с ИП Масленников П. Г. – на 18 694 тыс. руб.: переведено обязательств по соглашению о новации на 17 459 тыс. руб., начислено процентов по заемным обязательствам на 1 235 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 от 28.12.2023 «Об утверждении и применении учетной и налоговой 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.

**По состоянию на 31.12.2024 основных средств на балансе у Общества нет.**

### **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 на балансе Общества **висооборотные активы на сумму 528 тыс. руб.** (строка 1191 Бухгалтерского баланса, строка 5241 Пояснения 2.1 «Незавершенные капитальные вложения») – затраты на строительство газопроводных сетей.

### **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 ЖК «Свой» по состоянию на 31.12.2024

Главы РСС	ГП-1	ГП-2	ИТОГО
Глава 1 «Затраты по приобретению прав на ЗУ»	23 513 742-73	15 675 828-92	39 189 571-65
Глава 1.2 «Прочие затраты на содержание ЗУ»	65 371 641-56	43 581 094-38	108 952 735-94
Глава 2.1 «Подготовительные работы»	9 295 072-76	6 196 715-18	15 491 787-94
Глава 2.2 «Общестроительные работы»	23 303 781-19	11 915 464-35	35 219 245-54
Глава 2.3 «Внутренние инженерные системы»			
Глава 2.4 «Наружные инженерные сети»	492 922-80	891 810-40	1 384 733-20
Глава 2.5 «Благоустройство»			
Глава 2.6 «Содержание службы заказчика-застройщика»	4 899 429-64	2 495 510-42	7 394 940-06
Глава 2.7 «Проектные и изыскательские работы»	541 089-55	360 726-38	901 815-93
Глава 3.1 «Расходы на рекламу и продвижение Проекта»	3 448 200-00	2 298 800-00	5 747 000-00
Глава 3.2 «Риэлторские услуги»	854 755-15	333 599-00	1 188 354-15
Глава 3.3 «Организация финансирования Проекта»	27 750 786-07	18 500 524-09	46 251 310-16
<b>ВСЕГО</b>	<b>159 471 421-45</b>	<b>102 250 073-12</b>	<b>261 721 494-57</b>

По состоянию на 31.12.2024 затраты на строительство ЖК Свой составляют 261 721 тыс. руб. (строка 1211 Бухгалтерского баланса, строка 5405 Пояснения 4.1 «Наличие и движение запасов»).

### **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 на баланс Общества поступило оборудование (подстанция в комплекте с трансформатором, пункт коммерческого учета) к последующей установке на объекте ЖК «Свой» на сумму 1 422 тыс. руб. (строка 1213 Бухгалтерского баланса, строка 5406 Пояснения 4.1 «Наличие и движение запасов»).

В 2024 были приобретены два земельных участка под строительство жилого комплекса «Свой» общей стоимостью 39 050 тыс. руб.: участок КН 72:23:0105001:12731 на сумму 1 395 тыс. руб., участок КН 72:23:0105001:17011 на сумму 37 655 тыс. руб. Данные затраты отнесены на себестоимость проекта и отражены в составе строки 1211 Бухгалтерского баланса и строки 5405 Пояснения 4.1. Затраты на строительство объекта по состоянию на 31.12.2024 составили 261 721 тыс. руб. (строка 1211 Бухгалтерского баланса, строка 5405 Пояснения 4.1).

**Общий размер запасов** (строка 1210 бухгалтерского баланса, строка 5400 Приложения 4.1) по состоянию на 31.12.2024 составляет 265 007 тыс. руб.

#### **Доходы будущих периодов**

В 2024 году в рамках исполнения обязательств по договору о развитии территории Обществом под застройку ЖК «Свой» получены от Администрации города Тюмени на безвозмездной основе два земельных участка общей кадастровой стоимостью 39 050 тыс. руб., в том числе:

- земельный участок КН 72:23:0105001:17011 по адресу: г. Тюмень, ул. Чайковского, S = 8 888 м<sup>2</sup> стоимостью 37 655 тыс. руб.,
- земельный участок ЖК СВОЙ КН 72:23:0205001:12731 S=525м<sup>2</sup> по адресу: Тюменская область, город Тюмень, ул. Новогодняя, д.56 стоимостью 1 395 тыс. руб.

Стоимость земельных участков учитывается в составе запасов и формирует себестоимость жилого комплекса (в составе строки 1211 Бухгалтерского баланса) и отражается по строке 1450 «Прочие обязательства» Раздела IV «Долгосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса как доходы будущих периодов.

На финансовых результатах Общества стоимость безвозмездно полученных земельных участков отразится при наступлении периода, к которому данный вид дохода относится, то есть на дату постановки объекта строительства (ЖК «Свой») на кадастровый учет.

#### **Расходы будущих периодов**

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, по 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».

В 2024 году Общество застраховала экологическую ответственность своей деятельности на 12 месяцев на общую сумму 103 тыс. руб. (Полис страхования «Зеленый зонтик ПРО» №096БС4460001740 от 10.09.2024).

По состоянию на 31.12.2024 **размер расходов будущих периодов 74 тыс. руб.** (строка 1235 Бухгалтерского баланса, в составе дебиторской задолженности).

#### **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.

Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2023 составил 1 253 тыс. руб. (строки 4500, 4450 Отчета о движении денежных средств, строка 1250 Бухгалтерского баланса).

За 2024 год сумма поступлений в рамках текущей (основной) деятельности составила 537 тыс. руб. (строки 4119, 4110 Отчета о движении денежных средств) – возврат от поставщика, возврат излишне перечисленных сумм.

Текущие платежи в 2024 году составили 119 778 тыс. руб. (строка 4120 Отчета о движении денежных средств), в том числе оплата поставщикам и подрядчикам (включая аккредитивную форму расчетов) на сумму 102 986 тыс. руб. (строка 4121 Отчета), платежи в связи с оплатой труда работников (заработная плата, аванс, страховые взносы, НДФЛ, взносы от несчастных случаев и профессиональных заболеваний) на сумму 82 тыс. руб. (строка 4122 Отчета), налоговые платежи (земельный налог) на сумму 31 тыс. руб. (строка 4125 Отчета), услуги банков (плата за расчетно-кассовое обслуживание, комиссия за открытие аккредитива, плата за резервирование суммы по кредитному договору, покупка опциона КЕИ) на сумму 15 618 тыс. руб. (строка 4126 Отчета), прочие платежи (страхование, плата за пользование земельным участком) на сумму 1 061 тыс. руб. (строка 4129 Отчета).

Сальдо денежных потоков (отрицательное) по текущим операциям за 2024 год составило (119 241) 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 227 568 тыс. руб. (строка 4300 Отчета о движении денежных средств): поступления заемных денежных средств на 16 047 тыс. руб., поступление банковских кредитов на 211 016 тыс. руб., поступления по сделкам ПФИ на сумму 505 тыс. руб.**

**Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2024 составляет 109 580 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 109 200 тыс. руб. по сделке №S240006127 в пользу подрядчика ООО СК "Строймонтаж" (строка 1252 Бухгалтерского баланса) в рамках договора оказания услуг по организации строительства №16091-СВ24 от 16.04.2024. Сумма денежных средств и денежных эквивалентов по строке 1250 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024 составляет 109 580 тыс. руб.

#### **Учет финансирования строительства**

Разрешение на строительство объекта «Жилой комплекс в городе Тюмени в границах улиц Новогодняя – Чайковского - Сосьвинская» (коммерческое название «ЖК Свой») выдано Администрацией города Тюмени 10.09.2024. Срок действия разрешения – 10.09.2026. Жилой комплекс включает:

- Многоквартирный жилой дом ГП-1: площадь застройки 1 035,00 кв. м.; площадь строительства с местами общего пользования 15 888 кв. м.; реализуемая площадь 10 418 кв. м., в том числе общая площадь квартир 10 153,50 кв. м. (225 шт.), общая площадь коммерческих помещений 264,50 кв. м. (8 шт.);
- Многоквартирный жилой дом ГП-2: площадь застройки 599,20 кв. м.; площадь строительства с местами общего пользования 10 560,00 кв. м.; реализуемая площадь 7 290,30 кв. м., включая общую площадь квартир 6 865,50 кв. м. (135 шт.), площадь коммерческих помещений 424,80 кв. м. (8 шт.).

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

По состоянию на 31.12.2024 Обществом заключен кредитный договор с ПАО СБЕРБАНК № 160B011112LZMF от 23.09.2024: сумма кредита 1 568 053 550 тыс. руб., срок возврата до 28.03.2027.

**Кредиты, полученные ООО СЗ «Свой»  
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 № 160B011H12LZMF от 23.09.2024	211 015 368-14	3 904 132-75	214 919 500-89
<b>ИТОГО</b>			<b>211 015 368-14</b>	<b>3 904 132-75</b>	<b>214 919 500-89</b>

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

**Займы и кредиты, полученные ООО СЗ «Свой»  
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 «Бетонные технологии»	Договор процентного займа №0307 от 03.07.2024	11 500 000-00	743 852-45	12 243 852-45
2	ООО «Бетонные технологии»	Соглашение прекращения обязательств новацией №1 от 03.07.2024	89 236 621-00	17 637 304-44	106 873 925-44
3	ИП Масленников П. Г.	Соглашение прекращения обязательств новацией №2 от 30.06.2024	13 646 543-10	3 811 993-86	17 458 536-96
<b>ИТОГО</b>			<b>114 383 164-10</b>	<b>22 193 150-75</b>	<b>136 576 314-85</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 31.12.2024 составляет 351 496 тыс. руб. (строка 1410 Бухгалтерского баланса, строка 5551 Приложения 5), в том числе задолженность перед банками 214 920 тыс. руб., задолженность по займам – 136 576 тыс. руб.

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 участников долевого строительства и договоров участия в долевом строительстве.

**По состоянию на 31.12.2024 на счета эскроу привлечено 19 999 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 31.12.2024 заключено договоров участия в долевом строительстве на сумму 103 444 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.

Долгосрочной дебиторской задолженности у Общества по состоянию на 31.12.2024 нет.

По состоянию на 31.12.2024 **размер краткосрочной дебиторской задолженности Общества составляет 39 621 тыс. руб.** (строка 1230 Бухгалтерского баланса, строка 5510 Пояснения 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности»), в том числе авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на строительство объекта, на сумму 39 543 тыс. руб. (строка 1231 Бухгалтерского баланса, строка 5512 Пояснения 5.1), положительное сальдо на едином налоговом счете на сумму 4 тыс. руб. (строка 1233 Бухгалтерского баланса, в составе строки 5513 Пояснения 5.1), денежные средства, выданные в подотчет на сумму 8

тыс. руб. (строка 1234 Бухгалтерского баланса, в составе строки 5513 Пояснения 5.1), расходы будущих периодов в части страхования экологической ответственности деятельности Общества на сумму 74 тыс. руб. (строка 1235 Бухгалтерского баланса, в составе строки 5513 Пояснения 5.1).

В ходе проведения годовой инвентаризации расчетов с дебиторами и кредиторами Обществом выявлена сомнительная дебиторская задолженность, не обеспеченная гарантиями и не оплаченная в срок (строка 5540 Пояснения 5.2):

#### Просроченная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024

Контрагент	Основание	Сумма задолженности, руб.	Статус задолженности
Карпов Максим Михайлович	Сумма, выданная подотчет	8 004-00	Свыше 90 дней
ООО «Профит»	Договор подряда №1 от 23.08.2022	8 000-00	Свыше 90 дней
ООО «ТСП»	Договор подряда №41-23-ТПС от 13.07.2023	930 000-00	Свыше 90 дней
<b>ИТОГО</b>		<b>946 004-00</b>	

В 2024 году В 2024 году Обществом отнесена на финансовый результат (включена в состав расходов) дебиторская задолженность, признанная безнадежной на основании п. 1 ст. 196, п. 1 ст. 192 ГК РФ на сумму 23 тыс. руб.:

№ п/п	Контрагент	Договор	Сумма, руб.
1	Индивидуальный предприниматель Пакулев А. В. (ИНН 720317655833)	Договор подряда №1/2019-ВЗ-ОГ от 05.11.2019	23 360-00
<b>ИТОГО</b>			<b>23 360-00</b>

По состоянию на 31.12.2024 общий размер кредиторской задолженности составил 412 470 тыс. руб. (строка 5550 Приложения 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности»), в том числе долгосрочная задолженность на сумму 390 546 тыс. руб. (строка 1410 Бухгалтерского баланса, строка 5551 Приложения 5.3), краткосрочная задолженность на сумму 21 924 тыс. руб. (строка 5560 Приложения 5.3).

Долгосрочная кредиторская задолженность в размере 390 546 тыс. руб. включает в себя полученные на строительство жилого комплекса банковские кредиты на сумму 211 016 тыс. руб. (строка 1411 Бухгалтерского баланса, в составе строки 5552 Пояснения 5.3), проценты по банковским кредитам на сумму 3 904 тыс. руб. (строка 1412 Бухгалтерского баланса, в составе строки 5552 Пояснения 5.3), целевые займы на сумму 114 383 тыс. руб. (строка 1413 Бухгалтерского баланса, в составе строки 5553 Пояснения 5.3), проценты, начисленные по долгосрочным займам, в размере 22 193 тыс. руб. (строка 1414 Бухгалтерского баланса, в составе строки 5553 Пояснения 5.3), получение от

Администрации города Тюмени на безвозмездной основе земельного участка под застройку ЖК «Свой» в рамках договора о развитии о застроенной территории на сумму 39 050 тыс. Руб. (строка 1451 Бухгалтерского баланса, строка 5554 Пояснения 5.3).

Краткосрочная кредиторская задолженность в размере 21 924 тыс. руб. включает в себя задолженность перед поставщиками и подрядчиками на сумму 17 712 тыс. руб. (строка 1521 Бухгалтерского баланса, строка 5561 Приложения 5.3), задолженность по налогам и сборам на сумму 279 тыс. руб. (строка 1525 Бухгалтерского баланса, строка 5563 Приложения 5.3), задолженность перед персоналом по оплате труда на сумма 51 тыс. руб. (строка 1524 Бухгалтерского баланса, в составе строки 5566 Приложения 5.3), задолженность перед прочими кредиторами на сумму 3 882 тыс. руб. (строка 1523 Бухгалтерского баланса, в составе строки 5566 Приложения 5.3).

**Общий размер кредиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.2024 составил 412 470 тыс. руб.** (строка 5550 Приложения 5.3, сумма строк 1520, 1410 и 1450 Бухгалтерского баланса).

В 2024 году Обществом отнесена на финансовый результат (включена в состав доходов) списанная на основании п. 1 ст. 196, п. 1 ст. 192 ГК РФ кредиторская задолженность на сумму 4 071 тыс. руб.:

№ п/п	Контрагент	Договор	Сумма, руб.
1	СЗ УНО (ИНН 7203401339)	Договор возмещения затрат от 25.06.2019	338 210-78
2	ООО «ПартнерСтройСервис» (ИНН 7203485530)	Договор субподряда №007/2019-ВГ от 11.10.2019	19 500-00
3	ИП Ляпин Дмитрий Валерьевич (ИНН 665400245270)	Договор оказания услуг №006/2019-В от 15.05.2019	500-00
4	ИП Ляпин Дмитрий Валерьевич (ИНН 665400245270)	Договор подряда №010/2020-В от 01.11.2020	3 712 427-40
<b>ИТОГО</b>			<b>4 070 638-18</b>

#### 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 16 тыс. руб.** (строка 1541 Бухгалтерского баланса, строка 5701 Приложения 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) **в учете 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 получен **доход по прочим видам деятельности в размере 4 575 тыс. руб.** (строка 2340 Отчета о финансовых результатах), в том числе доход по сделкам ПФИ (валютное хеджирование и покупка опциона ксп) – 504 тыс. руб., списание кредиторской задолженности на сумму 4 071 тыс. руб. (строка 2341 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 2024 году коммерческие и управленческие расходы финансовый результат не формировали.

**Размер прочих расходов за 2024 год составил 1 798 тыс. руб.** (строка 2350 Отчета о финансовых результатах), в том числе штрафные санкции на сумму 51 тыс. руб. (строка 2351 Отчета), расходы прошлых периодов, отраженные в учете в отчетном периоде, на сумму 778 тыс. руб. (в составе строки 2352 Отчета), дебиторская задолженность, признанная безнадежной на сумму 23 тыс. руб. (в составе строки 2352 Отчета), размер резерва по сомнительным долгам на сумму 946 тыс. руб. (строка 2353 Отчета).

### **Финансовый результат отчетного периода**

Прочие доходы 2024 года составили 4 575 тыс. руб., размер прочих расходов – 1 798 тыс. руб., прибыль до налогообложения составила 2 777 тыс. руб. (строка 2300 Отчета о финансовых результатах).

Налог, начисленный в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2024 год, составил 229 тыс. руб. (строка 2461 Отчета).

**Размер чистой прибыли Общества за 2024 год составил 2 548 тыс. руб.** (строка 2400 Отчета о финансовых результатах и строка 1371 Бухгалтерского баланса).

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

В 2024 году на счета эскроу поступило 19 999 тыс. руб., поступления отражены на забалансовом счете 009.01 «Расчеты по счетам эскроу» в разрезе участников долевого строительства и договоров участия в долевом строительстве. Залоговые обязательства Общества отражены на забалансовом счете 009.02 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

По состоянию на 31.12.2024 **общая сумма обязательств на забалансовых счетах составляет 2 067 782 тыс. руб.** (строка 5810 Пояснения 8 «Обеспечения обязательств»), в том числе:

- поступления от участников долевого строительства ЖК «Свой» на счета эскроу в размере 19 999 тыс. руб. (строка 5814 Пояснения 8 «Обеспечения обязательств»),
- залог имущественных прав по договору № №Д301\_160В011Н12LZMF от 23.09.2024 на сумму 1 732 051 тыс. руб., залогодержатель – ПАО СБЕРБАНК (строка 5811 Пояснения 8),
- залог имущественных прав по договору ипотеки № №ДИ01\_160В011Н12LZMF от 23.09.2024 (залог земельного участка) на 315 722 тыс. руб., залогодержатель – ПАО СБЕРБАНК (строка 5813 Пояснения 8),
- залог имущественных прав по договору залога доли в УК №72/64-Н/72-2024-6-1256 от 18.10.2024 на сумму 10 тыс. руб., залогодержатель - ПАО СБЕРБАНК (строка 5812 Пояснения 8).

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

Условных фактов хозяйственной деятельности (событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО СЗ «Свой», состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых 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 «Свой» 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, встроены 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 «Свой», 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.

Генеральный директор  
ООО СЗ «Свой»



Масленников Павел Геннадьевич

06 февраля 2025