

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

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

за 2025 год

город Тюмень

Общая информация

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

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

ОГРН 1117232030156 ИНН 7202220354 КПП 720301001

ОКВЭД 72.12.2 ОКПО 92226545 ОКОПФ 12300 ОКФС 16

Размер уставного капитала по состоянию на 31.12.2025 составил 15 тыс. руб. рублей. Величина уставного капитала соответствует стоимости, определенной Уставом Общества. Уставный капитал полностью оплачен.

Общество зарегистрировано по адресу – 625051, Тюменская обл., г Тюмень, ул. Николая Гондатти, д. 2, помещ. 5. Фактическое месторасположение совпадает с адресом регистрации. Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика.

Информация о численности персонала и структурных подразделениях

Среднесписочная численность работников составила два человека за 2023, два человека за 2024 год, два человека за 2025 год.

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

Информация об исполнительных и контрольных органах

Единоличным исполнительным органом управления Общества является директор Бронников Павел Сергеевич, назначенный в соответствии с Протоколом № 1 от 04.07.2011 и Приказом № 1 от 14 июля 2011 года. Лицом, ответственным за ведение бухгалтерского учета и составление отчетности является уполномоченное лицо – исполнитель по договору возмездного оказания бухгалтерских услуг №01-08 от 08.08.2024 Землянская Елена Николаевна.

Информация об участниках Общества и бенефициарных владельцах

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

Информация по операциям с основным управленческим персоналом и аффилированных лицах

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

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

Список аффилированных лиц ООО СЗ «Родина» по состоянию на 31.12.2025

№ п/п	Наименование (ФИО)	ОГРН	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия в УК
1	ООО СЗ «Родина», директор Бронников П. С.	1117232030156	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100%
2	ООО СЗ «Родина- Тюмень», директор Бронников П. С.	1227200021883	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	80%
3	ООО СЗ «Родина-1», директор Бронников П. С.	1237200010850	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	80%
4	ООО СЗ «Родина-2», директор – Бронников П. С.	1247200009330	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100%
5	ООО СЗ «Родина-3», директор – Бронников П. С.	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 2025 год по аффилированным лицам произведено финансово-хозяйственных операций на сумму **180 247** тыс. руб., а именно:

- предоставлены заемные денежные средства на общую сумму **84 915** тыс. руб., в том числе ООО СЗ «Родина-Тюмень» на 13 715 тыс. руб., ООО СЗ «Родина-2» на 71 200 тыс. руб.;

- начислены проценты по предоставленным займам на общую сумму 7 тыс. руб., в (контрагент - ООО СЗ «Родина-Тюмень»);
- начислены проценты по полученным ООО СЗ «Родина» заемным денежным средствам на общую сумму 1 270 тыс. руб. (контрагент - ООО «Куб»);
- перевыставлены затраты на обучение персонала на общую сумму 480 тыс. руб. (контрагент - ООО «Куб»);
- проведен зачет задолженности за обучение в счет оплаты по договору подряда на общую сумму 480 тыс. руб. (контрагент - ООО «Куб»);
- получено денежных средств в качестве возврата основного долга по договорам займа на сумму 76 800 тыс. руб. (контрагент – ООО СЗ «Родина-Тюмень»);
- погашено заемных обязательств на сумму 7 015 тыс. руб., в том числе основного долга на сумму 6 500 тыс. руб. (контрагент – ООО «Куб»), начисленных процентов на сумму 515 тыс. руб. (контрагент – ИП Бронников П.С.);
- оплачено за выполненные работы (перевозка грунта, планировка территории) по договору подряда на сумму 1 980 тыс. руб. (контрагент – ООО «Куб»);
- оплачено ООО «Куб-М» за риэлторские услуги 3 895 тыс. руб.;
- оплачено за ООО СЗ «Родина-Тюмень» подрядным организациям по письму – обращению на сумму 1 975 тыс. руб.;
- приобретено финансовое обязательство путем перевода долга на сумму 715 тыс. руб. (контрагент – ООО СЗ «Родина-Тюмень»)
- проведен зачет встречных требований по Соглашению о переводе долга в счет уменьшения заемных обязательств на сумму 715 тыс. руб. (контрагент – ООО СЗ «Родина-Тюмень»).

Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Основа составления Учетной политики

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год составлена в соответствии с требованиями Федерального закона № 402-ФЗ, а также принятыми в Российской Федерации федеральными стандартами бухгалтерского учета. При формировании показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество руководствовалось требованиями ФСБУ 4/2023, устанавливающего состав, содержание и порядок формирования бухгалтерской отчетности. Бухгалтерская отчетность сформирована с использованием форм, утвержденных Приказом Минфина № 66н.

Учет активов, обязательств, доходов и расходов осуществляется в соответствии с действующими федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе: ФСБУ 5/2019, ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018, ФСБУ 26/2020, ФСБУ 27/2021, ФСБУ 28/2023.

В части вопросов, не урегулированных федеральными стандартами бухгалтерского учета, Общество применяет положения действующих положений по бухгалтерскому учету, включая ПБУ 1/2008, ПБУ 9/99, ПБУ 10/99, ПБУ 18/02, ПБУ 21/2008, ПБУ 22/2010, ПБУ 23/2011, в части, не противоречащей требованиям федеральных стандартов бухгалтерского учета. При ведении бухгалтерского учета Общество руководствуется положениями Приказа Минфина № 34н в части, не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

Учетная политика Общества разработана и утверждена Приказом Общества от 28.12.2024 «Об утверждении учетной и применении политики ООО СЗ «Родина».

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

Нематериальные активы

По состоянию на 31.12.2025 нематериальных активов у Общества нет.

Результаты исследований и разработок

Результатов исследований и разработок по состоянию на 31.12.2025 у Общества нет.

Учет основных средств

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

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

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

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

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

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

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

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

Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 01.01.2025 составила 1 918 тыс. руб. (строка 1150 Бухгалтерского баланса): первоначальная стоимость 2 583 тыс. руб., сумма накопленной амортизации – 1 180 тыс. руб. (Пояснение 4.1 «Наличие и движение основных средств» к Бухгалтерской отчетности).

В 2025 году основные средства Обществом не приобретались. Сумма начисленной амортизации за 2025 год составила 422 тыс. руб. (Пояснение 4.1).

Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2025 года 1 497 тыс. руб. (строка 1150 Бухгалтерского баланса: первоначальная стоимость 3 098 тыс. руб., общая сумма начисленной амортизации - 1 180 тыс. руб. (Пояснение 4.1).

Незавершенных капитальных вложений по состоянию на 31.12.2025 у Общества нет.

Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств (земельных участков, приобретенных под строительство жилых комплексов) включается в состав запасов и отражается в составе строки 1210 Бухгалтерского баланса и Пояснении 6.1 «Запасы» к Бухгалтерскому балансу. В Пояснении 4.3 «Амортизируемые и неамортизируемые основные средства» стоимость земельных участков не раскрывается.

Стоимость арендованных объектов основных средств, не попадающих под критерии ФСБУ 25 /2018 «Бухгалтерский учет аренды» и учитываемых на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства», по состоянию на 31.12.2023, 31.12.2024 и по состоянию на 31.12.2024 составила 10 204 тыс. руб. (нежилые помещения по адресу: Тюмень, улица Николая Гондатти, д.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 31.12.2025 внеоборотных активов у Общества нет.

Учет затрат незавершенного производства и готовой продукции

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

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

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

- Глава 1 «Стоимость земельного участка и расходы по его содержанию»:
 - 1.1 «Затраты на приобретение прав на земельный участок: собственность, аренда, субаренда, земельный налог»;
 - 1.2 «Прочие затраты на приобретение земельного участка».
- Глава 2 «Стоимость строительства»:
 - 2.1 «Подготовительные работы, в том числе устройство временных дорог и иных нетитульных сооружений, подкрановых путей, перебазировка вертикального транспорта, демонтажные работы, работы по выносу сетей»;
 - 2.2 «Общестроительные работы»;
 - 2.3 «Внутренние инженерные системы»;
 - 2.4 «Наружные инженерные сети, в том числе затраты на технологическое присоединение к инженерным сетям»;
 - 2.5 «Благоустройство и озеленение территории, объекты транспортного хозяйства»;

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

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

2.8 «Непредвиденные расходы».

- Глава 3 «Коммерческие расходы»

3.1 «Расходы на рекламу и продвижение Проекта»;

3.2 «Риэлторские услуги»;

3.3 «Организация финансирования Проекта».

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

После формирования инвентарной стоимости Объекта затраты, сформированные на счете 20.01 «Основное производство» списываются в дебет счета 43 «Готовая продукция» (в части затрат, соответствующим критериям ст.18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ), в дебет счета 90.02 «Себестоимость продаж» (в части услуг заказчика-застройщика) и в дебет счета 44.02 «Коммерческие расходы» (в части коммерческих расходов Проекта). Затраты, сформированные на счете 43 «Готовая продукция», распределяются в дебет счета 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления» (в части реализованных объектов долевого участия участникам долевого строительства) и в дебет счета 41 «Товары на складе» (в части объектов недвижимости для дальнейшей реализации по договорам купли-продажи). Товары на складе учитываются по фактической себестоимости. При дальнейшей продаже построенной недвижимости (после ввода объекта строительства в эксплуатацию) по договорам купли-продажи себестоимость реализованных квартир, офисов, кладовок, машино-мест списывается с кредита счета 41 «Товары» в дебет счета 90.02 «Себестоимость продаж».

По состоянию на 31.12.2024 у Общества отсутствовали затраты в незавершенное производство. В 2025 году Общество через открытый аукцион, организованный Департаментом земельных отношений Тюменской области, приобрело Право на заключение договора о комплексном развитии жилой застройки в районе улиц Дальняя и Ушакова (договор №02/КРТ-25 от 14.08.2025). Цель – строительство жилого комплекса. Стоимость права в размере 68 470 тыс. руб. отражена в составе незавершенного производства (глава 1 РСС «Стоимость земельного участка и расходы по его содержанию»). Информация отражена по строке «Незавершенное производство» в составе строки 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса и Пояснения 6.1 «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. Движение запасов за 2024 и 2025 год отражается в Пояснении 6.1 к Бухгалтерскому балансу.

По состоянию на 01.01.2024 стоимость запасов составила 1 293 220 тыс. руб. За 2024 год запасы уменьшились на 1 096 431 тыс. руб. в связи с вводом объекта (ЖК ОК!LAND

ГП-3) в эксплуатацию. По состоянию на 31.12.2024 стоимость запасов составила 196 789 тыс. руб., а именно:

- материалы (строительные, давальческие, тарные, прочие) – 377 тыс. руб.,
- товары на продажу (квартиры) – 151 181 тыс. руб.,
- себестоимость непереданных объектов недвижимости по ДДУ – 45 231 тыс. руб.

За 2025 год размер запасов уменьшился на 92 765 тыс. руб. за счет реализации квартир по договорам купли-продажи. По состоянию на 31.12.2025 стоимость запасов Общества оставила 104 024 тыс. руб., а именно:

- товары на продажу (квартиры) – 35 554 тыс. руб.,
- НЗС «Жилая застройка несмежных территорий в районе улиц Дальняя и Ушакова города Тюмени» - 68 470 тыс. руб.

Расходы будущих периодов

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

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

К расходам будущих периодов Общества относятся затраты, связанные со страхованием строительно-монтажных рисков. Сумма расходов будущих периодов Общества по состоянию на 31.12.2023 - 240 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024 - 31 тыс. руб. (строка 1260 Бухгалтерского баланса). По состоянию на 31.12.2025 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.

Размер денежных средств и денежных эквивалентов по состоянию на 31.12.2023 – 26 733 тыс. руб., на 31.12.2024 – 23 тыс. руб., на 31.12.2025 – 397 тыс. руб. Денежных средств в кассе и на специальных счетах (включая аккредитив) по состоянию на 31.12.2025 у предприятия нет.

Движение денежных средств Общества в разрезе операций (текущих, инвестиционных,

финансовых) за 2024 и 2025 годы отражено в Отчете о движении денежных средств.

Остаток денежных средств по состоянию на 01.01.2024 составил 616 тыс. руб. (строка 4500 Отчета).

За 2024 год поступления в рамках текущей (основной) деятельности у Общества составили 636 779 тыс. руб. (строка 4110 Отчета), в том числе поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг – 635 795 тыс. руб. (строка 4111 Отчета), прочие поступления – 984 тыс. руб. (строка 4119 Отчета).

Текущие платежи в 2024 году составили 782 366 тыс. руб. (строка 4120 Отчета), в том числе оплата поставщикам и подрядчикам 746 115 тыс. руб. (строка 4121 Отчета), платежи, связанные с оплатой труда работников (аванс, заработная плата, НДФЛ, страховые взносы) - 3 482 тыс. руб. (строка 4122 Отчета), гашение процентов по долговым обязательствам 2 737 тыс. руб. (строка 4123 Отчета), уплата налога на прибыль – 12 505 тыс. руб. (строка 4124 Отчета), уплата налога, уплачиваемого в связи с применением УСН, - 9 130 тыс. руб., уплата прочих налогов (НДС, госпошлина) – 101 тыс. руб., оплата банковских услуг - 92 тыс. руб., прочие платежи – 8 204 тыс. руб. (строка 4129 Отчета).

Сальдо денежных потоков от текущих операций за 2024 год – отрицательное – минус 145 587 тыс. руб. (строка 4100 Отчета).

Поступления от инвестиционных операций за 2024 год составили 22 489 585 тыс. руб. (строка 4210 Отчета), в том числе поступления от возврата предоставленных займов с депозитных счетов 22 477 005 тыс. руб. (строка 4213 Отчета), получение процентов по размещенным депозитам 12 580 тыс. руб. (строка 4214 Отчета).

Платежи по инвестиционной деятельности в отчетном периоде составили 22 705 880 тыс. руб. (строка 4220 Отчета): приобретение внеоборотных активов – 515 тыс. руб. (строка 4221 Отчета), размещение денежных средств на депозитах – 22 705 365 тыс. руб. (строка 4223 Отчета).

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций за 2024 год – отрицательное – минус (216 295) тыс. руб. (строка 4200 Отчета).

Поступления от финансовых операций за 2024 год составили 442 802 тыс. руб. – получение кредитов и займов (строка 4310, 4311 Отчета). Платежи по финансовой деятельности за 2024 год составили 81 513 тыс. руб. – возврат кредитов и займов (строка 4320, 4323 Отчета). Сальдо денежных потоков от финансовых операций в 2024 году составило 361 289 тыс. руб.

Финансирование деятельности заказчика-застройщика в 2024 году осуществлялось за счет положительного денежного потока от финансовых операций.

Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2024 составил 23 тыс. руб. (строка

1250 Бухгалтерского баланса, строка 4500 Отчета о движении денежных средств).

За 2025 год поступления в рамках текущей (основной) деятельности у Общества составили 155 688 тыс. руб. (строка 4110 Отчета), в том числе поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг – 151 276 тыс. руб. (строка 4111 Отчета), прочие поступления – 4 412 тыс. руб. (строка 4119 Отчета).

Текущие платежи в 2025 году составили 239 825 тыс. руб. (строка 4120 Отчета), в том числе оплата поставщикам и подрядчикам 145 798 тыс. руб. (строка 4121 Отчета), платежи, связанные с оплатой труда работников (аванс, заработная плата, НДФЛ, страховые взносы) – 1 747 тыс. руб. (строка 4122 Отчета), гашение процентов по долговым обязательствам 515 тыс. руб. (строка 4123 Отчета), уплата налога на прибыль – 17 514 тыс. руб. (строка 4124 Отчета), уплата прочих налогов (НДС, госпошлина) – 571 тыс. руб., оплата банковских услуг - 55 тыс. руб., прочие платежи (плата за участие в аукционе, плата за право заключения договора о КРТ, субсидии) – 73 625 тыс. руб. (строка 4129 Отчета).

Сальдо денежных потоков от текущих операций за 2025 год – отрицательное – минус 84 137 тыс. руб. (строка 4100 Отчета).

Поступления от инвестиционных операций за 2025 год составили 6 220 559 тыс. руб. (строка 4210 Отчета), в том числе поступления от возврата предоставленных займов с депозитных счетов 6 211 683 тыс. руб. (строка 4213 Отчета), получение процентов по размещенным депозитам 8 876 тыс. руб. (строка 4214 Отчета).

Платежи по инвестиционной деятельности в отчетном периоде составили 6 178 018 тыс. руб. - размещение денежных средств на депозитах (строка 4220, 4223 Отчета).

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций за 2025 год – положительное – 42 541 тыс. руб. (строка 4200 Отчета).

Поступления от финансовых операций за 2025 год составили 58 470 тыс. руб. – получение кредитов и заемов (строка 4310, 4311 Отчета). Платежи по финансовой деятельности за 2025 год составили 16 500 тыс. руб. – возврат кредитов и займов (строка 4320, 4323 Отчета). Сальдо денежных потоков от финансовых операций в 2025 году составило 374 тыс. руб.

Финансирование деятельности Общества в 2025 году осуществлялось за счет положительного денежного потока от инвестиционных и финансовых операций.

Учет финансирования строительства

ООО СЗ «Родина» в 2024 году вело строительство 2-ой и 3-ой очереди жилого комплекса с коммерческим названием OK!LAND:

- 2 очередь строительства – «Многоквартирные жилые дома ГП-1, ГП-2, ГП-3 в городе Тюмени (р-он оз. Песьяное). 2 этап строительства (1 очередь). Жилой дом ГП-2»; Разрешение на строительство №72-304-16-2022 выдано Администрацией города Тюмени 26.01.2022. Срок действия разрешения – 26.07.2024. Жилой дом ГП-2 включает площадь застройки 5 937,3 м2, общую жилую площадь 11 798,40 м2, площадь помещений торгового назначения 324,9 м2, общую площадь индивидуальных колясочных 61,1 м2;
- 3 очередь строительства – «Многоквартирные жилые дома ГП-1, ГП-2, ГП-3 в городе Тюмени (р-он оз. Песьяное). 2 этап строительства (2 очередь). Жилые дома ГП-3.1, ГП-3.2»; Разрешение на строительство №72-23-38-2023 выдано Администрацией города Тюмени 22.02.2023. Срок действия разрешения – 27.10.2026. Общая площадь застройки 2-ой очереди 1 335,80 м2. Жилой дом ГП-3.1 включает общую жилую площадь 2 659,695 м2, площадь встроенных нежилых помещений 424,75 м2. Жилой до ГП-3.2 включает общую площадь квартир 6 085,63 м2.

Жилой дом ГП-2 был введен в эксплуатацию 22.02.2024 (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №72-23-25-2024 выдано Администрацией города Тюмени).

Жилые дома ГП-3.1, ГП-3.2 введены в эксплуатацию 29.11.2024 (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №72-23-149-2024 выдано Администрацией города Тюмени).

Финансирование строительства осуществлялось собственными средствами и банковскими кредитными ресурсами. По состоянию на 01.01.2024 Обществом заключены три кредитных договора с ПАО СБЕРБАНК:

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

Займы и кредиты, полученные ООО СЗ «Родина» по состоянию на 01.01.2024:

№ п/п	Займодавец	Договор	Сумма займа, руб.	Начисленные проценты, руб.	Итого
1	ПАО СБЕРБАНК	Кредитный договор №160B006SF от 06.07.2022	755 460 626,07	22 082 665,44	777 543 291,51
3	ПАО СБЕРБАНК	Кредитный договор №160B00HFA от 25.04.2023	281 910 695,80	127 314,57	282 038 010,37
4	ПАО СБЕРБАНК	Кредитный договор №160B00HKN от 25.04.2023	100 000 000,00	2 408 767,12	102 408 767,12

5	ИП Бронников П.С.	Договор процентного займа №02/21 от 01.06.2021	12 805 972,05	434 040,61	13 240 012,66
6	ИП Бронников П.С.	Дополнительное соглашение от 10.11.2022 к договору процентного займа №02/21 от 01.06.2021	28 000 000,00	421 150,69	28 421 150,69
7	ИП Бронников П.С.	Дополнительное соглашение от 06.05.2022 к договору процентного займа №1/21 от 01.02.2021	33 510 000,00	504 027,12	34 014 027,12
8	ООО «КУБ»	Договор процентного займа №1 от 27.05.2019	16 441 150,00	986 468,99	17 424 618,99
9	ООО «КУБ»	Договор процентного займа №3 от 25.11.2019	4 000 000,00	240 000	4 240 000,00
10	ООО «КУБ»	Договор процентного займа от 25.10.2022	1 000 000,00	70 027,41	1 070 027,41
11	ООО Строительная компания «СТРОЙМОНТАЖ»	Договор процентного займа от 01.04.2021	42 501 300,00	9 563 022,45	52 064 322,45
ВСЕГО, в том числе:			1 275 629 743,92	36 837 484,40	1 312 467 228,32
<i>краткосрочные обязательства (строка 1510 Баланса, Пояснение 8.1)</i>					<i>879 952 058,63</i>
<i>долгосрочные обязательства (строка 1410 Баланса, Пояснение 8.1)</i>					<i>432 515 169,69</i>

В 2024 году обязательства по кредитным договорам перед ПАО СБЕРБАНК были погашены в полном объеме на общую сумму 1 619 866 490 руб. 91 коп., а именно:

- по Кредитному договору №160B006SF от 06.07.2022 (проектное финансирование ЖК ОК!LAND ГП-2) на сумму 809 900 225 руб. 08 коп., в том числе основной долг 783 848 827 руб., проценты 26 051 398 руб. 08 коп.,
- по Кредитному договору №160B00HFA от 25.04.2023 (проектное финансирование ЖК ОК!LAND ГП-3.1, ГП-3.2) на сумму 706 525 804 руб. 72 коп., в том числе основной долг 696 325 065 руб., проценты – 10 200 739 руб. 72 коп.,
- по Кредитному договору №160B00HKN от 25.04.2023 (НКЛ под будущую прибыль) на сумму 103 440 461 руб. 11 коп., в том числе основной долг 100 000 000 руб., проценты 3 440 461 руб. 11 коп.

В 2024 году были частично погашены обязательства по процентным договорам займа на общую сумму, а именно:

- по договору займа №02/21 от 01.06.2021 (займодаделец – ИП Бронников П. С.) на сумму 13 425 802 руб. 85 коп., в том числе основной долг 12 805 972 руб. 05 коп., проценты 619 830 руб. 80 коп.,
- по дополнительному соглашению от 10.11.2022 к договору процентного займа №02/21 от 01.06.2021 (займодаделец – ИП Бронников П. С.) на сумму 29 119 123 руб. 26 коп., в том числе основной долг 28 000 000 руб., проценты 1 119 123 руб. 26 коп.,

- по дополнительному соглашению от 06.05.2022 к договору процентного займа №1/21 от 01.02.2021 (займодавец – ИП Бронников П. С.) на сумму 34 508 436 руб. 95 коп., в том числе основной долг 33 510 000 руб., проценты 998 436 руб. 95 коп.,
- по договору займа б/н от 01.04.2021 (займодавец – ООО «СК СТРОЙМОНТАЖ» на сумму 42 501 300 руб. (основной долг).

Займы и кредиты, полученные ООО СЗ «Родина» по состоянию на 31.12.2024:

№ п/п	Займодавец	Договор	Сумма займа, руб.	Начисленные проценты, руб.	Итого
1	ИП Бронников П.С.	Дополнительное соглашение от 10.11.2022 к договору процентного займа №02/21 от 01.06.2021	0,00	166 757,45	166 757,45
2	ИП Бронников П.С.	Дополнительное соглашение от 06.05.2022 к договору процентного займа №1/21 от 01.02.2021	0,00	347 820,48	347 820,48
3	ООО «КУБ»	Договор процентного займа №1 от 27.05.2019	16 441 150,00	1 972 938,00	18 414 088,00
4	ООО «КУБ»	Договор процентного займа №3 от 25.11.2019	4 000 000,00	480 000,00	4 480 000,00
5	ООО «КУБ»	Дополнительное соглашение от 25.10.2022 к договору займа №3 от 25.11.2019	1 000 000,00	130 027,42	1 130 027,42
6	ООО СК «СТРОЙМОНТАЖ»	Договор процентного займа от 01.04.2021	0,00	10 266 868,62	10 266 868,62
ВСЕГО, в том числе:			21 441 150,00	13 364 411,97	34 805 561,97
<i>краткосрочные обязательства (срока 1510 Баланса, Пояснение 8.1)</i>					<i>0,00</i>
<i>долгосрочные обязательства (строка 1410 Баланса, Пояснение 8.1)</i>					<i>34 805 561,97</i>

В 2025 году для приобретения права на заключение договора о комплексном развитии территории Общество получило заемных денежных средств на сумму 58 470 000 руб. (строка 4311 Отчета о движении денежных средств), в том числе:

- по договору займа №18081-БТ25 от 18.08.2025 на сумму 48 470 000 руб. (займодавец – ООО «Бетонные технологии»,
- по договору займа №18071-СМ25 от 18.07.2025 на сумму 10 000 000 руб. (займодавец – ООО «СК СТРОЙМОНТАЖ»)

В 2025 году были погашены обязательства по договорам займа на сумму 16 500 000 руб. (строка 4323 Отчета о движении денежных средств), а именно:

- по договору займа №1 от 27.05.2019 на сумму 1 500 000 руб. (займодавец – ООО «КУБ»),
- по договору займа №3 от 25.11.2019 на сумму 4 000 000 руб. (займодавец – ООО «КУБ»),

- по дополнительному соглашению от 25.10.2022 к договору займа №3 от 25.11.2019 на сумму 1 000 000 руб. (займодавец – ООО «КУБ»),
- по договору займа №18071-СМ25 от 18.07.2025 (займодавец – ООО «СК СТРОЙМОНТАЖ»)

В 2025 году Обществом были погашены процентные обязательства на сумму 514 577 руб. 93 коп. (строка 4123 Отчета о движении денежных средств) перед займодателем ИП Бронников Павел Сергеевич, в том числе по дополнительному соглашению от 10.11.2022 к договору займа №02/21 от 01.06.2021 на сумму 166 757 руб. 45 коп., по дополнительному соглашению от 06.02.2022 к договору займа №1/021 от 01.02.2021 на сумму 347 820 руб. 48 коп.

Займы и кредиты, полученные ООО СЗ «Родина» по состоянию на 31.12.2025:

№ п/п	Займодавец	Договор	Сумма займа, руб.	Начисленные проценты, руб.	Итого
1	ООО «КУБ»	Договор процентного займа №1 от 27.05.2019	0,00	2 955 708,36	2 955 708,36
2	ООО «КУБ»	Договор процентного займа №3 от 25.11.2019	0,00	710 136,99	710 136,99
3	ООО «КУБ»	Дополнительное соглашение от 25.10.2022 к договору займа №3 от 25.11.2019	0,00	187 561,67	187 561,67
4	ООО СК «СТРОЙМОНТАЖ»	Договор процентного займа от 01.04.2021	0,00	10 266 868,62	10 266 868,62
5	ООО «Бетонные технологии»	Договор займа №18081-БТ25 от 18.08.2025	48 470 000,00		48 470 000,00
ВСЕГО, в том числе:			48 470 000,00	29 061 425,64	77 531 425,64
<i>краткосрочные обязательства (срока 1510 Баланса, Пояснение 8.1)</i>					48 470 000,00
<i>долгосрочные обязательства (строка 1410 Баланса, Пояснение 8.1)</i>					29 061 425,64

Обязательства по кредитам и займам отражаются в составе срок 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса (долгосрочные и краткосрочные соответственно), а также в Пояснении 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

Проценты, начисленные по полученным кредитам и займам отражаются в составе строк 1410 (отложенные обязательства) и 1510 (краткосрочные обязательства) Бухгалтерского баланса. Проценты, отнесенные в соответствии с Учетной политикой Общества к внереализационным расходам, отражаются в составе строки 2330 Отчета о финансовых результатах.

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

на счета эскроу, отражаются по дебету забалансового счета 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу» в разрезе Проектов, участников долевого строительства и договоров участия в долевом строительстве.

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». 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.

По состоянию на 01.01.2024 на счета эскроу привлечено 1 746 919 тыс. руб., в том числе по проекту OK!LAND (ГП-2) на сумму 1 205 049 тыс. руб., по проекту OK!LAND (ГП-3) на сумму 541 870 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 и на 31.12.2025 денежные средства на счетах эскроу отсутствуют в связи с окончанием строительства и раскрытием данных счетов.

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.

Дебиторская задолженность раскрывается по сроке 1230 Бухгалтерского баланса и в Пояснении 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» к Бухгалтерскому балансу.

По состоянию на 31.12.2024 размер краткосрочной дебиторской задолженности составил 45 061 тыс. руб., в том числе:

- авансы, выданные поставщикам и подрядчикам - 4 399 тыс. руб.
- задолженность покупателей – 17 314 тыс. руб.,

- положительное сальдо на едином налоговом счете в размере 18 тыс. руб.,
- расчеты по страхованию – 1 667 тыс. руб.,
- начисленные проценты по предоставленным займам – 21 663 тыс. руб.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует. Долгосрочной дебиторской задолженности у Общества нет (Пояснение 7.2 «Просроченная дебиторская задолженность»).

Обязательства Общества раскрываются по срокам 1410 «Заемные средства (долгосрочные)», 1510 «Заемные средства (краткосрочные)», 1520 «Кредиторская задолженность», 1540 «Оценочные обязательства», 1550 «Прочие краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса, а также в Пояснении 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)», 8.2 «Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)», 8.3 «Оценочные обязательства».

По состоянию на 31.12.2024 общий размер кредиторской задолженности составил 414 211 тыс. руб. (сумма строк 1400 и 1550 Бухгалтерского баланса), в том числе долгосрочная задолженность на сумму 34 806 тыс. руб., краткосрочная задолженность на сумму 379 405 тыс. руб.

Долгосрочная кредиторская задолженность в размере 34 806 тыс. руб. (строка 1400 Бухгалтерского баланса) включает в себя полученные на строительство жилого комплекса целевые займы на сумму 21 441 тыс. руб. и отложенные проценты, начисленные по долгосрочным займам, в размере 13 365 тыс. руб. (строка 1410 Бухгалтерского баланса).

Краткосрочная кредиторская задолженность в размере 379 405 тыс. руб. включает в себя задолженность перед поставщиками и подрядчиками на сумму 306 508 тыс. руб., задолженность по налогам и сборам на сумму 9 104 тыс. руб., задолженность перед персоналом по оплате труда (за декабрь 2024) на 71 тыс. руб., а также задолженность перед участниками долевого строительства по непереданным по состоянию на 31.12.2024 объектам долевого участия на сумму 63 722 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 общий размер кредиторской задолженности составляет 269 771 тыс. руб. (сумма строк 1400, 1510 и 1550 Бухгалтерского баланса), в том числе долгосрочная задолженность на сумму 29 061 тыс. руб., краткосрочная задолженность на сумму 240 710 тыс. руб.

Долгосрочная кредиторская задолженность на сумму 29 061 тыс. руб. включает в себя полученные долгосрочные займы на сумму 14 941 тыс. руб. и отложенные проценты, начисленные по долгосрочным займам, в размере 14 120 тыс. руб.

Краткосрочная кредиторская задолженность в размере 240 710 тыс. руб. включает в себя задолженность перед поставщиками и подрядчиками на сумму 192 215 тыс. руб.,

задолженность по налогам и сборам на сумму 25 тыс. руб., задолженность по краткосрочным заемным обязательствам в размере 48 470 тыс. руб.

Просроченной кредиторской задолженности у Общества нет. Движение кредиторской задолженности отражено в Пояснении 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств) к Бухгалтерскому балансу».

Оценочные обязательства

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

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

Размер резерва на оплату отпусков по состоянию на 31.12.2023 составил 234 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024 – 129 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2025 166 тыс. руб. (срока 1540 Бухгалтерского баланса, Пояснение 8.3 «Оценочные обязательства»).

Отложенные налоги

Общество находится на общей системе налогообложения, является плательщиком налога на прибыль (ежемесячно, исходя из фактической прибыли) и применяет нормы ПБУ 18/02. По состоянию на 31.12.2025 отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства у Общества отсутствуют.

С 01.01.2026 Общество переходит на упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов» на основании п. 1 ст. 346.14 Налогового кодекса РФ.

Признание доходов и расходов. Финансовый результат отчетного периода

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

Расчет экономии заказчика-застройщика осуществляется на основании реализованной (проданной) участникам долевого строительства площади Объекта, указанной в договорах участия в долевом строительстве. При этом себестоимость Объекта формируют затраты по проекту, сформированные на счете 20.01 за исключением главы 3 «Коммерческие расходы» и пункта 2.6 «Содержание службы заказчика-застройщика»

главы 2 «Стоимость строительства», так как данные расходы напрямую не связаны с организацией самого процесса строительства. Экономия заказчика-застройщика отражается по дебету счета 86.02 в корреспонденции с кредитом счета 90.01 «Выручка».

В составе прочих доходов Общества признаются прибыль прошлых лет, признанная в отчетном году, доходы, связанные с реализацией прочего имущества, и иные доходы.

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

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

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

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

В 2024 году **выручка по основному виду деятельности составила 701 172 тыс. руб.** (строка 2110 Отчета о финансовых результатах), в том числе: продажа объектов недвижимости по договорам купли-продажи 57 099 тыс. руб., экономия заказчика-застройщика по введенным объектам 643 539 тыс. руб., в том числе по ЖК ОК!LAND ГП-2 на сумму 393 678 тыс. руб., по ЖК ОК!LAND ГП-3 (3.1 и 3.2) – 249 861 тыс. руб., выполненные отделочные работы по договору подряда на сумму 534 тыс. руб.

Себестоимость продаж за 2024 год (себестоимость реализованных объектов недвижимости) составила **39 995 тыс. руб.** (строка 2120 Отчета о финансовых результатах).

Размер валовой прибыли за 2024 год составил **661 177 тыс. руб.** (строка 2100 Отчета о финансовых результатах).

Коммерческие расходы за 2024 год (услуги, связанные с реализацией объектов недвижимости) составили **168 315 тыс. руб.** (строка 2210 Отчета о финансовых результатах),

размер управленческих расходов (услуги, связанные с содержанием заказчика застройщика, технического заказчика, охраной объектов и пр.) – **79 975** тыс. руб. (строка 2220 Отчета о финансовых результатах).

Прибыль от продаж за 2024 год составила **412 887** тыс. руб. (строка 2200 Отчета о финансовых результатах).

За 2024 год Общество получило **доход от полученных процентов** на сумму **30 466** тыс. руб. (строка 2320 Отчета о финансовых результатах), в том числе в виде процентов, полученных за размещение денежных средств на краткосрочных банковских депозитах в размере 12 579 тыс. руб., в виде процентов, начисленных за предоставленные другим организациям займы на сумму 17 887 тыс. руб. (ООО СЗ «Родина-Тюмень» - 12 147 тыс. руб., ООО СЗ «Родина-2» - 5 740 тыс. руб.)

Размер процентов, начисленных к уплате, за 2024 год составил **48 735** тыс. руб. (строка 2330 Отчета о финансовых результатах), в том числе проценты по банковским кредитам (проектное финансирование) на сумму 36 102 тыс. руб., проценты по целевым займам на сумму 12 633 тыс. руб.

Размер прочих доходов за 2024 год составил **8 664** тыс. руб. (строка 2340 Отчета о финансовых результатах), в том числе: доходы, связанные с реализацией прочего имущества, на сумму 1 558 тыс. руб., начисленные по договорам подряда штрафные санкции на сумму 3 645 тыс. руб., доходы от обратной реализации материалов (поддонов) на сумму 159 тыс. руб., доходы от перевыставления подрядным организациям электроэнергии на сумму 369 тыс. руб., компенсация затрат на обучение на сумму 2 930 тыс. руб., прочие доходы на сумму 3 тыс. руб.

Размер прочих расходов за 2024 год составил **127 955** тыс. руб. (строка 2350 Отчета о финансовых результатах), в том числе: начисленные к уплате штрафы и неустойки за нарушение договорных обязательств на сумму 115 тыс. руб., расходы, понесенные после ввода объектов в эксплуатацию, на сумму 109 510 тыс. руб. (в том числе после ввода ЖК ОК!LAND ГП-1 – 393 тыс. руб., ЖК ОК!LAND ГП-2 – 37 532 тыс. руб., ОК!LAND ГП-3 – 71 585 тыс. руб.), расходы на оплату услуг банков на сумму 10 279 тыс. руб. (включая расходы на расчетно-кассовое обслуживание, комиссии банку за открытие аккредитивов, плату за пользование лимитом по кредитному договору), прочие расходы на сумму 8 051 тыс. руб. (включая госпошлину, регистрационные расходы, стоимость реализованных материалов, стоимость перевыставленных затрат)

Прибыль до налогообложения за 2024 год составила **275 327** тыс. руб. (строка 2300 Отчета о финансовых результатах).

Сумма налога на прибыль за 2024 год составила **21 559** тыс. руб. (строка 2410 Отчета о финансовых результатах). **Сумма налога, уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения**, за 1 квартал 2024 года составила **8 493** тыс. руб. (строка 2461 Отчета о финансовых результатах).

Размер чистой прибыли Общества за 2024 год – **245 275** тыс. руб. (строки 2400 и 2500 Отчета о финансовых результатах, строки 3310 и 3311 Отчета об изменениях капитала). **Размер нераспределенной прибыли** Общества по состоянию на 31.12.2024 составил **308 653** тыс. руб. (строка 1370 Бухгалтерского баланса, строка 3201 Отчета об изменениях капитала).

В 2025 году выручка по основному виду деятельности Общества составила 165 768 тыс. руб. (строка 2110 Отчета о финансовых результатах), в том числе: продажа объектов недвижимости по договорам купли-продажи 147 276 тыс. руб., экономия заказчика-застройщика по переданным объектам долевого участия ЖК ОК!LAND ГП-3 18 492 тыс. руб.

Себестоимость продаж за 2025 год (себестоимость реализованных объектов недвижимости) составила **116 603** тыс. руб. (строка 2120 Отчета о финансовых результатах).

Размер валовой прибыли за 2025 год составил **49 165** тыс. руб. (строка 2100 Отчета о финансовых результатах).

Коммерческие расходы за 2025 год (услуги, связанные с реализацией объектов недвижимости) составили **8 342** тыс. руб. (строка 2210 Отчета о финансовых результатах), **размер управленческих расходов** (услуги, связанные с содержанием заказчика застройщика, технического заказчика, охраной объектов и пр.) – **7 665** тыс. руб. (строка 2220 Отчета о финансовых результатах).

Прибыль от продаж за 2025 год составила **33 158** тыс. руб. (строка 2200 Отчета о финансовых результатах).

За 2025 год Общество получило **доход от процентов** на сумму **8 883** тыс. руб. (строка 2320 Отчета о финансовых результатах), в том числе в виде процентов, полученных за размещение денежных средств на краткосрочных банковских депозитах в размере 8 876 тыс. руб., в виде процентов, начисленных за предоставленные другим организациям займы на сумму 7 тыс. руб.

Размер процентов, начисленных к уплате по целевым займам за 2025 год, составил **1 270** тыс. руб. (строка 2330 Отчета о финансовых результатах).

Размер прочих доходов за 2025 год составил **5 215** тыс. руб. (строка 2340 Отчета о финансовых результатах), в том числе: доходы, связанные с реализацией прочего имущества, на сумму 2 076 тыс. руб., начисленные по договорам подряда штрафные санкции на сумму 125 тыс. руб., компенсация затрат на обучение на сумму 3 014 тыс. руб.

Размер прочих расходов за 2025 год составил **30 857** тыс. руб. (строка 2350 Отчета о финансовых результатах), в том числе: начисленные к уплате штрафы и неустойки за нарушение договорных обязательств на сумму 178 тыс. руб., расходы, понесенные после ввода объектов в эксплуатацию, на сумму 11 100 тыс. руб. (в том числе после ввода ЖК OK!LAND ГП-1 – 35 тыс. руб., ЖК OK!LAND ГП-2 – 580 тыс. руб., OK!LAND ГП-3 – 21 485 тыс. руб.), расходы на оплату услуг банков на сумму 2 081 тыс. руб. (включая расходы на расчетно-кассовое обслуживание, комиссии банку за открытие аккредитивов, плату за пользование лимитом по кредитному договору, оплата банковских субсидий), прочие расходы на сумму 6 498 тыс. руб. (включая госпошлину, регистрационные расходы, стоимость реализованных материалов, стоимость перевыставленных затрат)

Прибыль до налогообложения за 2025 год составила **15 129** тыс. руб. (строка 2300 Отчета о финансовых результатах).

Сумма налога на прибыль за 2025 год составила **4 846** тыс. руб. (строка 2410 Отчета о финансовых результатах).

Размер чистой прибыли Общества за 2025 год – **10 283** тыс. руб. (строки 2400 и 2500 Отчета о финансовых результатах, строки 3310 и 3311 Отчета об изменениях капитала).

Размер нераспределенной прибыли Общества по состоянию на 31.12.2025 составил **318 936** тыс. руб. (строка 1370 Бухгалтерского баланса, строка 3300 Отчета об изменениях капитала).

Информация о наличии обеспечений, отраженных на забалансовых счетах

По состоянию на 31.12.2024, 31.12.2025 открытых счетов эскроу и залоговых обязательств у Общества нет.

Оценочные и условные обязательства по судебным разбирательствам. Процедуры правового характера

Условных фактов хозяйственной деятельности (событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО СЗ «Родина», состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия

данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

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

Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств. Деятельность Общества в 2025 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства.

Общество придерживается экологической политики и политики в области охраны труда и промышленной безопасности. Принципы компании в области охраны окружающей среды: соблюдение применимых норм и требований; соблюдение прав человека; обеспечение прозрачности информации о воздействии компании на окружающую среду; принцип инклюзивности; презумпция экологической опасности; приоритет сохранения естественных экологических систем и природных ландшафтов; принцип предосторожности.

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

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

Раскрытие информации по имуществу, полученному в лизинг

По состоянию на 31.12.2024, 31.12.2025 имущество, приобретенное по договору лизинга, у Общества отсутствует.

Риски хозяйственной деятельности

Руководство ООО СЗ «Родина» полагает, что у Общества отсутствуют потенциально существенные рыночные, кредитные, правовые, страховые, региональные, репутационные

риски хозяйственной деятельности. Факты неприменения правил бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности отсутствуют.

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

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

Директор ООО «Родина»



Бронников П. С.

03 февраля 2026

