

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

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

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

ОГРН 1247200009330

ИНН 7203575487 / КПП 720301001

ОКВЭД 72.12.2 / ОКПО 50730672 / ОКОПФ 12300 / ОКФС 16

Размер уставного капитала по состоянию на 31.12.2025 составляет 10 тыс. руб. Величина уставного капитала соответствует стоимости, определенной Уставом Общества. Уставный капитал полностью оплачен.

Общество зарегистрировано по адресу – 625051, Тюменская обл., г Тюмень, ул. Николая Гондатти, дом 2, помещение 5. Фактическое месторасположение совпадает с адресом регистрации.

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика.

Период с 24.05.2024 по 31.12.2024 является первым отчетным периодом, второй отчетный период с 01.01.2025 по 31.12.2025.

Информация о численности персонала и структурных подразделениях

Среднесписочная численность работников составила два человека за 2024, два человека за 2025 отчетные периоды. Территориально обособленные структурные подразделения (филиалы и представительства) у Общества отсутствуют. Фонд заработной платы Общества формирован с момента подписания кредитной линии на проектное финансирование строительства жилого комплекса (май 2025).

Информация об исполнительных и контрольных органах

Единоличным исполнительным органом управления Общества является директор Бронников Павел Сергеевич, назначенный в соответствии с Решением № 1 от 20.05.2024 года и Приказом № 1 от 20 мая 2024 года. Лицом, ответственным за организацию и ведение бухгалтерского учета и составление отчетности, является уполномоченное лицо – исполнитель по договору возмездного оказания услуг бухгалтерского и налогового сопровождения №14-05 от 01.09.2025 - Индивидуальный предприниматель Землянская Елена Николаевна.

Информация об участниках Общества и бенефициарных владельцах

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

Информация по операциям с основным управленческим персоналом и аффилированных лицах

К основному управленческому персоналу относится учредитель и директор ООО СЗ «Родина-2» Бронников Павел Сергеевич.

В отчетном периоде основному управленческому персоналу займов не выдавалось. Долгосрочных вознаграждений (вознаграждения по окончании трудовой деятельности,

вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном капитале и выплаты на их основе) основному управленческому персоналу действующими трудовыми соглашениями не предусмотрено.

**Список аффилированных лиц ООО СЗ «Родина-2»
по состоянию на 31.12.2025**

№ п/п	Наименование (ФИО) аффилированного лица	ОГРН юридического лица/ ИНН физического лица	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале Общества
1	ООО СЗ «Родина-Тюмень», директор Бронников П. С.	1227200021883	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	80%
2	ООО СЗ «Родина», директор Бронников П. С.	1117232030156	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100 %
3	ООО СЗ «Родина-1»	1237200010850	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	80%
4	ООО СЗ «Родина-2»	1247200009330	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100%
5	ООО СЗ «Родина-3»	1247200009320	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100%
6	ООО «Куб», генеральный директор Бронников П. С.	1177232022538	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100%
7	ООО «Куб-М», директор Бронников П. С.	1227200007770	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100%
8	ИП Бронников Павел Сергеевич	317723200051206	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100%
9	ООО «Штакуль», директор Масленников П. Г.	1187232025364	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	25%

Всего за 2025 год по аффилированным лицам произведено операций на сумму **159 116 тыс. руб.**, а именно:

- получены заемные денежные средства на сумму **93 200 тыс. руб.**, в том числе от ООО СЗ «Родина» на сумму 71 200 тыс. руб., от ООО СЗ «Родина-Тюмень» на сумму 22 000 тыс. руб.;
- начислены проценты по заемным обязательствам на сумму **2 900 тыс. руб.** (займодавец – ИП Бронников П. С.);
- принято работ и услуг на сумму **31 000 тыс. руб.** (подрядчик – ООО «Куб»);
- принято материалов на сумму **41 тыс. руб.** (поставщик – ООО СЗ «Родина-Тюмень»);

- принято финансовых обязательств в виде дебиторской задолженности на сумму **650** тыс. руб. (от ООО СЗ «Родина-Тюмень»);
- оплачено за принятые работы, товары услуги на сумму **31 000** тыс. руб. (ООО «Куб»);
- проведено оплат неденежными средствами (путем зачета встречных требований) на сумму **325** тыс. руб. с 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 24.05.2024 «Об утверждении и применении учетной политики».

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

Нематериальные активы

По состоянию на 31.12.2024 нематериальных активов у Общества не было. В 2025 году были приобретены три нематериальных актива – программа ЭВМ «Интерактивная модель ЖК Хито» в первой и второй версии приложения общей первоначальной стоимостью 6 717 тыс. руб., а также программа «Интерактивные планировки» на сайте; сумма начисленной амортизации за отчетный период составила 544 тыс. руб., остаточная стоимость НМА по состоянию на 31.12.2025 оставляет 9 385 тыс. руб. (строка 1110 Бухгалтерского баланса). Информация о НМА отражена в Пояснении 3.1 «Наличие и движение нематериальных активов» и 3.5 «Капитальные вложения в нематериальные активы».

Результаты исследований и разработок

Общество в 2025 году не проводило научных исследований и разработок.

Учет основных средств

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

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

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

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

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

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

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

Основные средства у Общества по состоянию на 31.12.2024 отсутствовали. В 2025 году были введены в эксплуатацию два основных средства:

- Блочное-модульное здание «Офис продаж» (7-ая амортизационная группа), срок полезного использования 181 месяц, первоначальная стоимость 7 571 297 руб. 28 коп.;
- Станция графическая ПК с интерактивным столом и сенсорным экраном (2-ая амортизационная группа), срок полезного использования 25 месяцев, первоначальная стоимость 1 270 500 руб.

Общая сумма начисленной амортизации 388 580 руб. 74 коп. Общая остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2025 составляет 8 453 216 руб. 54 коп. (строка 1150 Бухгалтерского баланса). Информация об основных средствах организации отражена в Пояснении 4.1 «Наличие и движение основных средств», 4.5 «Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)».

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 вложения во внеоборотные активы у Общества отсутствуют.

Учет затрат незавершенного производства и готовой продукции

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

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

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

- Глава 1 «Стоимость земельного участка и расходы по его содержанию»:
 - 1.1 «Затраты на приобретение прав на земельный участок: собственность, аренда, субаренда, земельный налог»;
 - 1.2 «Прочие затраты на приобретение земельного участка».
- Глава 2 «Стоимость строительства»:
 - 2.1 «Подготовительные работы, в том числе устройство временных дорог и иных нетитульных сооружений, подкрановых путей, перебазировка вертикального транспорта, демонтажные работы, работы по выносу сетей»;
 - 2.2 «Общестроительные работы»;
 - 2.3 «Внутренние инженерные системы»;
 - 2.4 «Наружные инженерные сети, в том числе затраты на технологическое присоединение к инженерным сетям»;
 - 2.5 «Благоустройство и озеленение территории, объекты транспортного хозяйства»;
 - 2.6 «Содержание службы заказчика-застройщика, в том числе услуги технического заказчика и охрана объекта»;
 - 2.7 «Проектные и изыскательские работы, авторский надзор, экспертиза проекта, экспертное сопровождение»;
 - 2.8 «Непредвиденные расходы».
- Глава 3 «Коммерческие расходы»
 - 3.1 «Расходы на рекламу и продвижение Проекта»;
 - 3.2 «Риэлторские услуги»;
 - 3.3 «Организация финансирования Проекта».

Затраты, относящиеся к нескольким проектам, распределяются пропорционально продаваемым (реализуемым) площадям жилых комплексов. До момента формирования технико-экономических показателей проекта (ТЭПов) затраты принимаются к учету по номенклатурной группе «Общие затраты».

После формирования инвентарной стоимости Объекта затраты, сформированные на счете 20.01 «Основное производство» списываются в дебет счета 43 «Готовая продукция» (в части затрат, соответствующим критериям ст.18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ), в дебет счета 90.02 «Себестоимость продаж» (в части услуг заказчика-застройщика) и в дебет счета 44.02 «Коммерческие расходы» (в части коммерческих расходов Проекта).

Затраты, сформированные на счете 43 «Готовая продукция», распределяются в дебет счета 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления» (в части реализованных объектов долевого участия участникам долевого строительства) и в дебет счета 41 «Товары

на складе» (в части объектов недвижимости для дальнейшей реализации по договорам купли-продажи).

Товары на складе учитываются по фактической себестоимости. При дальнейшей продаже построенной недвижимости (после ввода объекта строительства в эксплуатацию) по договорам купли-продажи себестоимость реализованных квартир, офисов, кладовок, машино-мест списывается с кредита счета 41 «Товары» в дебет счета 90.02 «Себестоимость продаж».

Незавершенное производство ООО СЗ «Родина-2» строительства ЖК «Хито»

Главы РСС	Общие затраты проекта	
	по состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2025
Глава 1 «Стоимость земельного участка и расходы по его содержанию»	475 465-67	1 200 263-97
Глава 2.1 «Подготовительные работы»		137 846 494-95
Глава 2.2 «Общестроительные работы»		314 793 873-20
Глава 2.3 «Внутренние инженерные системы»		
Глава 2.4 «Наружные инженерные сети»		2 863 446-42
Глава 2.5 «Благоустройство»		33 000-00
Глава 2.6 «Содержание службы заказчика-застройщика»	160 300-00	29 769 442-99
Глава 2.7 «Проектные и изыскательские работы»	8 000 000-00	57 652 000-00
Глава 3.1 «Расходы на рекламу и продвижение Проекта»		25 879 118-55
Глава 3.2 «Риэлторские услуги»		27 137 225-00
Глава 3.3 «Организация финансирования Проекта»	70 744 386-90	410 765 046-20
ВСЕГО	79 380 152-57	1 007 939 910-28

По состоянию на 31.12.2024 затраты на строительство ЖК «Хито» составили **79 380 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2025 – 1 007 940 тыс. руб.** (в составе строки 1210 Бухгалтерского баланса) и включают в себя затраты, связанные с содержанием земельного участка, проектированием жилого комплекса, содержанием службы заказчика-застройщика, организацией финансирования проекта (плата за открытие аккредитива, плата за пользование лимитом по кредитным договорам, плата за резервирование, отложенные проценты по банковскому бридж-кредитованию и проектному финансированию, начисленные проценты по целевым займам), подготовительными, общестроительными и иными строительно-монтажными работами.

Запасы

Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15.11.2019 №180н.

К бухгалтерскому учету в качестве материально-производственных запасов (далее – МПЗ) принимаются активы, принадлежащие Обществу на правах собственности:

- используемые в качестве сырья, материалов при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг, в том числе переданные подрядным организациям для производства строительно-монтажных работ (давальческие материалы);
- используемые для управленческих нужд Общества;

Материально-производственные запасы Общества включают в себя:

- товары – МПЗ, приобретенные или полученные от других юридических и физических лиц, предназначенные для продажи;
- инвентарь, инструмент, хозяйственные принадлежности и прочие материалы со сроком службы менее одного года, и стоимостью менее 100 000,00 рублей.

- прочие материалы, которые используются в текущей деятельности общества (для проведения текущего ремонта, обслуживания нежилых помещений)

Материально-производственные запасы приняты к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Оценка материалов при отпуске в производство, списание на нужды Общества производится по методу ФИФО, включая группу «Давальческие материалы».

Товары, приобретенные для продажи, оцениваются и отражаются в учете по стоимости их приобретения (покупной себестоимости). При продаже товаров их стоимость списывается по фактической оценке.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей Обществом не создается.

По строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса отражаются товары (в том числе зарегистрированные объекты недвижимости, предназначенные для продажи), материалы (в том числе строительные и переданные подрядчикам на давальческой основе) затраты на строительство объекта (до постановки объекта строительства на кадастровый учет), затраты на приобретение и обслуживание земельного участка для строительства жилого комплекса.

В отчетном периоде Обществом был приобретен земельный участок под строительство жилого комплекса «Хито» с КН 72:17:1313004:29346 (Тюменская область, Тюменский район, деревня Дударева, Московское МО). Стоимость актива 1 054 200 тыс. руб.

Размер запасов по состоянию на 31.12.2024 – 1 133 580 тыс. руб. (строка 1210 Бухгалтерского баланса), в том числе НЗП (затраты на строительство объекта ЖК «Хито») на сумму 79 380 тыс. руб., иные виды запасов (земельный участок) на сумму 1 025 200 тыс. руб.

Размер запасов по состоянию на 31.12.2025 – 2 093 014 тыс. руб. (строка 1210 Бухгалтерского баланса), в том числе сырье и материалы (строительные, давальческие, тарные, прочие) на сумму 30 874 тыс. руб., НЗП (затраты на строительство объекта ЖК «Хито») на сумму 1 007 940 тыс. руб., иные виды запасов (земельный участок) на сумму 1 025 200 тыс. руб.

Данные о запасах отражены в составе строки 1210 Бухгалтерского баланса и в Пояснении 6.1 «Наличие и движение запасов».

Расходы будущих периодов

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

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

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.

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

подрядчикам 1 074 640 тыс. руб. (строка 4121 Отчета), налоговые платежи 232 тыс. руб., услуги банков 4 434 тыс. руб. Сальдо денежных потоков (отрицательное) по текущим операциям за 2024 год составило (1 079 306) тыс. руб. (строка 4100 Отчета).

Размер поступлений от инвестиционных операций за отчетный период составил 222 835 тыс. руб. (строка 4210 Отчета): возврат денежных средств с краткосрочных банковских депозитов – 221 835 тыс. руб. (строка 4213 Отчета), проценты, полученные за размещение временно свободных денежных средств на депозитах, - 278 тыс. руб. (строка 4214 Отчета). Размер платежей по инвестиционным операциям за 2024 год составил 221 835 тыс. руб. (строки 4220, 4223 Отчета) – размещение денежных средств на депозитных счетах. Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций за 2024 год составляет 278 тыс. руб. (строка 4200 Отчета).

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

Финансирование основной деятельности заказчика-застройщика в 2024 году осуществлялось за счет денежных потоков от инвестиционных и финансовых операций. Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2024 составляет 2 840 тыс. руб. (строка 4500 Отчета о движении денежных средств, строка 1250 Бухгалтерского баланса).

За 2025 год размер поступлений в рамках текущей деятельности (возвраты денежных средств от поставщиков) составил 567 тыс. руб. (строка 4119 Отчета). Размер платежей по текущей деятельности в 2025 году составил 581 981 тыс. руб. (строка 4120 Отчета о движении денежных средств), в том числе оплата поставщикам и подрядчикам 405 888 тыс. руб. (строка 4121 Отчета), налоговые платежи 952 тыс. руб., услуги банков (расчетно-кассовое обслуживание, плата за резервирование, плата за аккредитив, комиссии за открытие счетов эскроу) на сумму 28 208 тыс. руб., платежи связанные с оплатой труда работников (заработная плата, НДФЛ, страховые взносы) на сумму 105 тыс. руб. (строка 4122 Отчета, оплата банковских процентов по кредитным обязательствам на сумму 141 336 тыс. руб. (строка 4123 Отчета), прочие платежи (страхование, субсидии) на сумму 5 492 тыс. руб. (строка 4129 Отчета). Сальдо денежных потоков (отрицательное) по текущим операциям за 2025 год составило (581 414) тыс. руб. (строка 4100 Отчета).

Размер поступлений от инвестиционных операций за отчетный период составил 1 242 701 тыс. руб. (строка 4210 Отчета): возврат денежных средств с краткосрочных банковских депозитов – 1 241 835 тыс. руб. (строка 4213 Отчета), проценты, полученные за размещение временно свободных денежных средств на депозитах, - 866 тыс. руб. (строка 4214 Отчета). Размер платежей по инвестиционным операциям за 2025 год составил 1 241 835 тыс. руб. (строки 4220, 4223 Отчета) – размещение денежных средств на депозитных счетах. Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций за 2025 год составляет 866 тыс. руб. (строка 4200 Отчета).

Поступления от финансовых операций за 2025 год составили 1 471 425 тыс. руб. (строка 4310 Отчета): получение кредитов и займов на 1 468 133 тыс. руб. (строка 4311 Отчета), поступления по сделкам хеджирования на 3 292 тыс. руб. Платежи по инвестиционным операциям составили 893 664 тыс. руб. (строка 4320 Отчета): гашение кредитов на сумму 887 864 тыс. руб. (строка 4323 Отчета), покупка опциона на сумму 5 800 тыс. руб. Сальдо денежных потоков от финансовых операций за 2025 год составляет 577 761 тыс. руб. (строка 4300 Отчета).

Финансирование основной деятельности заказчика-застройщика в 2025 году осуществлялось за счет денежных потоков от инвестиционных и финансовых

операций. Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2025 составляет 53 тыс. руб. (строка 4500 Отчета о движении денежных средств, строка 1250 Бухгалтерского баланса).

Учет финансирования строительства

ООО СЗ «Родина-2» реализует строительство жилого комплекса с коммерческим названием «Хито»:

- 1-ая очередь строительства – один жилой дом (ГП-1) общей полезной (реализуемой) площадью 31 344 кв. м., в том числе: жилые помещения (635 квартир) на 29 414,97 кв. м., помещения свободного назначения (8 коммерческих помещений) на 959,06 кв. м., 279 кладовых помещений площадью 969,97 кв. м.;
- 2-ая очередь строительства – два жилых дома (ГП-2.1 и ГП-2.2) и один паркинг общей полезной (реализуемой) площадью 42 124,45 кв. м., в том числе: жилые помещения (741 квартира) на 35 139,99 кв. м., помещения свободного назначения (16 коммерческих помещений) на 1 737,67 кв. м., 348 кладовых помещений на 1 192,29 кв. м., многоуровневый паркинг на 306 машино-мест площадью 4 054,50 кв.м.

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

Для реализации проекта застройщик приобрел земельный участок стоимостью 1 054 200 тыс. руб. с КН 72:17:1313004:29346 по договору купли-продажи от 10.06.2024 (продавец – ИП Беличенко Виктор Алексеевич). На покупку земельного участка и проектирование жилого комплекса был заключен с ПАО СБЕРБАНК кредитный договор (бридж-кредит) № 60F011U8HRDLim-001 от 04.10.2024. на 941 906 000 руб.

16.05.2025 бридж-кредит был погашен за счет средств проектного финансирования строительства жилого комплекса в рамках кредитного договора №160B019HY2LZMF от 12.05.2025, заключенного Обществом с ПАО СБЕРБАНК на общую сумму 4 045 941 321 руб.

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

№ п/п	Займодавец	Договор	Сумма задолженности по основному долгу, руб.	Сумма задолженности по начисленным процентам, руб.	Итого
1	ПАО СБЕРБАНК	Кредитный договор № 60F011U8HRDLim-001 от 04.10.2024	867 032 231-78	43 284 894-77	910 317 126-55
ВСЕГО, в том числе:			867 032 231-78	43 284 894-77	910 317 126-55
<i>краткосрочные обязательства (строка 1510 Бухгалтерского баланса)</i>					910 317 126-55
<i>долгосрочные обязательства (строка 1410 Бухгалтерского баланса)</i>					0-00

Кредиты, полученные ООО СЗ «Родина-2» по состоянию на 31.12.2025:

№ п/п	Займодавец	Договор	Задолженность по основному долгу, руб.	Отложенные проценты, руб.	Итого
1	ПАО СБЕРБАНК	Кредитный договор № 60F011U8HRDLim-001 от 04.10.2024	0-00	0-00	0-00
2	ПАО СБЕРБАНК	Кредитный договор № 160B019HY2LZMF от 12.05.2025	1 354 101 311-01	164 057 332-83	1 518 158 643-02
ВСЕГО, в том числе:			1 354 101 311-01	164 057 332-83	1 518 158 643-02
<i>краткосрочные обязательства (строка 1510 Бухгалтерского баланса)</i>					0-00
<i>долгосрочные обязательства (строка 1410 Бухгалтерского баланса)</i>					1 518 158 643-02

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

№ п/п	Займодавец	Договор	Задолженность по основному долгу, руб.	Отложенные проценты, руб.	Итого
1	ООО СЗ «Родина»	Договор процентного займа №01101-РД24 от 01.10.2024	106 500 000-00	5 740 737-70	112 240 737-70
2	ООО «СК СТРОЙМОНТАЖ»	Договор процентного займа №01101РД24 от 01.10.2024	100 000 000-00	5 461 748-63	105 461 748-63
3	ИП Бронников П.С.	Договор процентного займа №0506 от 05.06.2024	16 110 000-00	1 474 913-11	17 584 913-11
ВСЕГО, в том числе:			222 610 000-11	12 677 399-44	235 287 399-04
<i>краткосрочные обязательства (строка 1510 Бухгалтерского баланса)</i>					0-00
<i>долгосрочные обязательства (строка 1410 Бухгалтерского баланса)</i>					325 287 399-04

Займы, полученные ООО СЗ «Родина-2» по состоянию на 31.12.2025:

№ п/п	Займодавец	Договор	Сумма задолженности по основному долгу, руб.	Сумма задолженности по начисленным процентам, руб.	Итого
1	ООО СЗ «Родина»	Договор процентного займа №01101-РД24 от 01.10.2024	107 700 000-00	5 740 737-71	113 440 737-71
		Договор займа №21031-РД25 от 13.05.2028	70 000 000-00	0-00	70 000 000-00
2	ООО СЗ «Родина-Тюмень»	Договор займа №13051-РТ25 от 13.05.2025	22 000 000-00	0-00	22 000 000-00
3	ООО «СК СТРОЙМОНТАЖ»	Договор процентного займа №01101РД24 от 01.10.2024	100 000 000-00	26 637 091-11	126 637 091-11
4	ИП Бронников П.С.	Договор процентного займа №0506 от 05.06.2024	16 110 000-00	4 374 713-10	20 484 713-10
5	ООО «Бетонные технологии»	Соглашение о новации №1 от 01.04.2025	76 887 650-00		76 887 650-00
		Соглашение о новации №2 от 01.05.2025	10 626 800-00		10 626 800-00
ВСЕГО, в том числе:			403 324 450-00	36 752 541-92	440 076 991-92
краткосрочные обязательства (строка 1510 Бухгалтерского баланса)					0-00
долгосрочные обязательства (строка 1410 Бухгалтерского баланса)					440 076 991-92

Проценты, начисленные по полученным кредитам и займам, отражаются по строкам 1410 (долгосрочные кредиты и займы) и 1510 (краткосрочные кредиты и займы) Бухгалтерского баланса, а также в Пояснении 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств) к Бухгалтерскому балансу.

Сумма долгосрочных заемных обязательств по состоянию на 31.12.2024 составила 235 287 тыс. руб. (строка 1410 Бухгалтерского баланса), в том числе задолженность по займам в части основного долга 222 610 тыс. руб., в части начисленных процентов - 12 677 тыс. руб. Сумма краткосрочных заемных обязательств по состоянию на 31.12.2024 составила 910 317 тыс. руб. (строка 1510 Бухгалтерского баланса), в том числе задолженность по кредитам в части основного долга 867 032 тыс. руб., задолженность по начисленным процентам 43 285 тыс. руб.

Сумма долгосрочных заемных обязательств по состоянию на 31.12.2025 составила 1 958 236 (строка 1410 Бухгалтерского баланса), в том числе задолженность по кредитам в части основного долга 1 354 101 тыс. руб., задолженность по займам в части основного долга 403 325 тыс. руб., задолженность по начисленным процентам по кредитам и займам 200 810 тыс. руб. Краткосрочных заемных обязательств по состоянию на 31.12.2025 у Общества нет.

Средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу в соответствии со ст. 15.4 Федерального закона №214-ФЗ, Общество признает целевым финансированием. Денежные средства участников долевого строительства, поступающие на счета эскроу, отражаются по дебету забалансового счета 009.01 «Средства дольщиков на счетах эскроу» в разрезе Проектов, участников долевого строительства и договоров участия в долевом строительстве. Начисленная стоимость долевого участия отражается ежемесячно в разрезе каждого проекта по дебету счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» в корреспонденции с кредитом счета 86 «Целевое финансирование». Стоимость долевого участия в соответствии с заключенными договорами в бухгалтерской отчетности не отражается до момента раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств участников долевого строительства на расчетный счет заказчика застройщика.

По состоянию на 31.12.2024 у Общества не было заключенных договоров участия в долевом строительстве. **По состоянию на 31.12.2025 общая стоимость долевого участия по заключенным договорам составляет 891 656 тыс. руб.** При этом на общую сумму счетов эскроу составляет 348 508 тыс. руб. за счет предоставляемых застройщиком рассрочек по оплате.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок её обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен.

Если требования и обязательства на начало отчетного периода классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что произойдет погашение дебиторской и кредиторской задолженности в течение 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация указанной дебиторской (кредиторской) задолженности в краткосрочную.

Авансы, выданные подрядным организациям и поставщикам для строительства жилых комплексов, отражаются в балансе в составе дебиторской задолженности.

По состоянию на 31.12.2024 размер краткосрочной дебиторской задолженности Общества составил 12 192 тыс. руб. (строка 1230 Бухгалтерского баланса) - авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на строительство. Долгосрочной и просроченной дебиторской задолженности у Общества по состоянию на 31.12.2024 нет.

По состоянию на 31.12.2025 размер дебиторской задолженности составил 51 675 тыс. руб. (строка 1230 Бухгалтерского баланса): авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на сумму 48 961 тыс. руб., расходы будущих периодов на сумму 2 714 тыс. руб. (расчеты по страхованию, ограниченное право доступа с базе «Объектив»).

Информация о дебиторской задолженности Общества за 2024 и 2025 годы раскрывается в Пояснении 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» к Бухгалтерскому балансу.

По состоянию на 31.12.2024 общий размер обязательств Общества составил 1 146 080 тыс. руб., в том числе долгосрочная задолженность на сумму 235 287 тыс. руб. (строка 1410 Бухгалтерского баланса), краткосрочная задолженность на сумму 910 793 тыс. руб. (сумма строк 1510 и 1520 Бухгалтерского баланса).

Долгосрочная кредиторская задолженность включает в себя полученные на строительство жилого комплекса и приобретение земельного участка под строительство

объекта целевые займы на сумму 222 610 тыс. руб. и проценты, начисленные по долгосрочным займам, в размере 12 677 тыс. руб.

Краткосрочная кредиторская задолженность включает в себя задолженность по налогам и сборам на сумму 288 тыс. руб., задолженность перед прочими кредиторами (отложенная плата ПАО СБЕРБАНК за пользование лимитом по кредитному договору) на сумму 188 тыс. руб., банковские кредиты со сроком гашения до 28.03.2025 на сумму 867 032 тыс. руб. по бридж-финансированию покупки земельного участка, начисленные проценты по банковским кредитам со сроком гашения до 28.03.2025 на сумму 43 285 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 общий размер Обязательств Общества составил 2 159 307 тыс. руб., в том числе долгосрочная задолженность на сумму 1 958 236 тыс. руб. (строка 1410 Бухгалтерского баланса), краткосрочная задолженность на сумму 201 071 тыс. руб. (строка 1520 Бухгалтерского баланса).

Долгосрочная кредиторская задолженность включает в себя обязательства по гашению кредитных средств перед банком с отложенными процентами на общую сумму 1 518 158 тыс. руб., обязательства по полученным заемным денежным средствам и отложенным процентам по ним на общую сумму 440 078 тыс. руб.

Краткосрочная задолженность включает в себя кредиторскую задолженность перед поставщиками и подрядчиками за выполненные работы, поставленные материалы, размер гарантийных удержаний по условиям договоров на сумму 182 321 тыс. руб., задолженность по налогам и сборам (земельный налог к уплате до 25.02.2026) на сумму 156 тыс. руб., задолженность перед прочими кредиторами (отложенная плата ПАО СБЕРБАНК за пользование лимитом по кредитному договору) на сумму 18 594 тыс. руб.

Информация о краткосрочных и долгосрочных обязательствах Общества за 2024 и 2025 годы раскрывается в Пояснении 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» к Бухгалтерскому балансу.

Оценочные обязательства

За 2024 год Общество не создавало оценочных обязательств.

В 2025 году, руководствуясь положениями ПБУ 8/2010, Обществом создан резерв ежегодных отпусков. Отчисления в резерв отражаются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в корреспонденции с кредитом счета 96.01. «Оценочные обязательства по вознаграждениям работников». Сумма отчислений в резерв определяется ежемесячно в соответствии с п.15 ПБУ 8/2010 на последнее число месяца, исходя из ФОТ с учетом страховых взносов по следующей формуле:

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

По состоянию на 31.12.2025 размер резерва составляет 23 тыс. руб., в том числе в части оплаты труда 17 тыс. руб., в части страховых взносов 6 тыс. руб.

Отложенные налоги

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов» на основании п. 1 ст. 346.14 Налогового кодекса РФ в связи с чем нормы ПБУ 18/02 (утв. Приказом Минфина от 19.11.2002 № 114н) не применяет.

Признание выручки и доходов

Выручкой по основному виду деятельности Общество признает экономию заказчика застройщика, полученную по договорам участия в долевом строительстве, и стоимость

объектов недвижимости, реализуемых по договорам купли-продажи (после ввода объекта строительства в эксплуатацию).

Расчет экономии заказчика-застройщика осуществляется на основании реализованной (проданной) участникам долевого строительства площади Объекта, указанной в договорах участия в долевом строительстве. При этом себестоимость Объекта формируют затраты по проекту, сформированные на счете 20.01 за исключением главы 3 «Коммерческие расходы» и пункта 2.6 «Содержание службы заказчика-застройщика» главы 2 «Стоимость строительства», так как данные расходы напрямую не связаны с организацией самого процесса строительства.

Экономия заказчика-застройщика формируется по каждому объекту долевого участия в соответствии с датами подписания актов приема-передачи объектов долевого участия участникам долевого строительства и отражается по дебету счета 86.02 в корреспонденции с кредитом счета 90.01 «Выручка».

В составе прочих доходов Общества признаются прибыль прошлых лет, признанная в отчетном году и иные доходы.

В 2024 году выручки по основному виду деятельности у Общества не было. За отчетный период получены **проценты за размещение временно свободных денежных средств на краткосрочных депозитах в размере 279 тыс. руб.** (строка 2320 Отчета о финансовых результатах). **Размер дохода по прочим видам деятельности составил 2 376 тыс. руб.** (строка 2340 Отчета о финансовых результатах) - доход по сделкам ПФИ (покупка опциона кеп – максимального уровня ключевой ставки).

В 2025 году выручки по основному виду деятельности у Общества не было. За отчетный период получены **проценты за размещение временно свободных денежных средств на краткосрочных депозитах в размере 866 тыс. руб.** (строка 2320 Отчета о финансовых результатах). **Размер дохода по прочим видам деятельности составил 3 332 тыс. руб.** (строка 2340 Отчета о финансовых результатах): доход по сделкам ПФИ (покупка опциона кеп – максимального уровня ключевой ставки) на сумму 3 292 тыс. руб., неустойки и штрафные санкции, начисленные за нарушение условий договоров подряда, на сумму 40 тыс. руб.

Признание расходов

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

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

Коммерческие расходы включают затраты на рекламу и продвижение Проектов, риэлторские услуги и расходы, связанные с организацией финансирования проекта: банковские услуги по обслуживанию кредитной линии на финансирование проекта (плата за резервирование, оплате премии ПФИ (покупка опционов), проценты по целевым кредитам и займам, расходы, связанные с организацией работы офиса продаж и регистрацией договоров участия в долевом строительстве и договоров купли-продажи недвижимости и прочие расходы.

Управленческие расходы включают затраты на содержание службы заказчика-застройщика: зарплата, налоги, содержание офиса.

Коммерческие и управленческие расходы формируют финансовый результат после объекта строительства (жилого комплекса) в эксплуатацию и постановки его на кадастровый учет.

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

В 2024 и 2025 годах коммерческие и управленческие расходы финансовый результат не формировали, прочих расходов не было. **В 2025 году расходы от операционной деятельности составили 3 301 тыс. руб.:** штрафы и неустойки к уплате, начисленные за нарушение договорных отношений, на сумму 17 тыс. руб., стоимость сделки валютного хеджирования на сумму 630 тыс. руб., расходы на страхование 2 654 тыс. руб.

Финансовый результат отчетного периода

Прочие доходы 2024 года составили 2 376 тыс. руб., проценты к получению 279 тыс. руб., размер прибыли до налогообложения 2 655 тыс. руб. Налог, начисленный в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2024 год составил 133 тыс. руб. (строка 2410 Отчета о финансовых результатах). Размер чистой прибыли Общества за 2024 год 2 522 тыс. руб. (строка 2400 Отчета о финансовых, строка 3200 Отчета об изменении капитала).

Прочие доходы 2025 года составили 3 332 тыс. руб., проценты к получению 866 тыс. руб., прочие расходы 3 301 тыс. руб., размер прибыли до налогообложения 897 тыс. руб. Налог, начисленный в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2025 год составил 178 тыс. руб. (строка 2410 Отчета о финансовых результатах). Размер чистой прибыли Общества за 2025 год 719 тыс. руб. (строка 2400 Отчета о финансовых результатах, строка 3200 Отчета об изменении капитала).

Информация о наличии обеспечений, отраженных на забалансовых счетах

По состоянию на 31.12.2024 обязательств у Общества на забалансовых счетах не было. **По состоянию на 31.12.2025 размер выданных обеспечений составляет 3 617 75 тыс. руб.,** в том числе: залог доли в уставном капитале на сумму 10 тыс. руб.; залог имущественных прав в пользу ПАО СБЕРБАНК по договору №Д301-160B019HY2LZMF от 12.05.2025 на сумму 3 269 227 тыс. руб.; общий размер денежных средств на эскроу счетах участников долевого строительства 348 508 тыс. руб. Полученных обеспечений по обязательствам у Общества нет. Информация по обеспечениям обязательств раскрыта в Пояснении 9 «Обеспечения обязательств» к Бухгалтерскому балансу.

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

Условных фактов хозяйственной деятельности (событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО СЗ «Родина-2», состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует. Крупные судебные разбирательства и случаи исполнительного производства на отчетную дату отсутствуют.

Информация об экологической деятельности

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

Раскрытие информации по имуществу, полученному в лизинг

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

Риски хозяйственной деятельности

Руководство ООО СЗ «Родина-2» полагает о том, что у Общества отсутствуют потенциально существенные кредитные, правовые, страховые, репутационные риски хозяйственной деятельности. Факты неприменения правил бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности отсутствуют.

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

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

Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики, в том числе финансовых рынков Российской Федерации. 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 31.12.2025, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение ООО СЗ «Родина-2», отсутствуют.

На момент составления годовой отчетности Общества факты хозяйственной деятельности, которые оказали влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества отсутствуют.

У руководства нет сомнений в способности Общества осуществлять деятельность как минимум 12 месяцев после отчетной даты и в значительном сокращении балансовых активов и обязательств, отражённых в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Директор ООО СЗ «Родина-2»

Бронников П. С.



11 февраля 2025