

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

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

**за 2025 год**

*город Тюмень*

## **1. Общая информация**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Сибирь» (далее – ООО СЗ «Сибирь» или Общество) учреждено в соответствии с Решением единственного участника Общества от 26 ноября 2018 года.

Дата государственной регистрации Общества 07 декабря 2018 года. Свидетельство о государственной регистрации выдано 07.12.2018 года.

ОГРН 1187232029885

ИНН 7203463938 / КПП 720301001

ОКВЭД 72.12.2 / ОКПО 34791823 / ОКОПФ 12300 / ОКФС 16

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

Общество зарегистрировано по адресу – 625049, Тюменская обл., г Тюмень, ул. Кремлевская дом 85, корпус 1, кв.69.

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика.

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

Среднесписочная численность работников составила 4 (четыре) человека за 2023, 9 (Девять) человек за 2024 год, 7 (семь) человек за 2025 год.

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

## **3. Информация об исполнительных и контрольных органах**

Единоличным исполнительным органом управления Общества является генеральный директор Чупин Юрий Сергеевич, назначенный в соответствии с Решением № 1 от 07 декабря 2018 года и Приказом № 1 от 07 декабря 2018 года. Лицом, ответственным за организацию и ведение бухгалтерского учета и составление отчетности, является главный бухгалтер Никитина Ольга Викторовна (Приказ №3/1 от 01 августа 2023).

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

Единственным участником и бенефициарным владельцем Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Сибирь» является Чупин Юрий Сергеевич с долей участия 100%.

## **5. Информация по операциям с основным управленческим персоналом и аффилированных лицах**

К основному управленческому персоналу относится учредитель и генеральный директор ООО СЗ «Сибирь» Чупин Юрий 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 «Сибирь» по состоянию на 31.12.2025**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование (ФИО)</b>	<b>ОГРН</b>	<b>Основание, в силу которого лицо признается аффилированным</b>	<b>Доля участия в УК</b>
1	ООО «СЗ «ЭХО» Генеральный директор Чупин Ю.С.	1247200013829	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100%
2	ООО СЗ «ЭХО-2» Генеральный директор Чупин Ю.С.	1247200021034	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100%
3	ООО «СЗ ЭХО.ПРОЕКТ» Генеральный директор Чупин Ю.С.	1257200000067	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100%
4	ООО «СЗ ЭХО- СИБИРИ» Генеральный директор Чупин Ю.С.	1257200020956	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100%
5	ООО «СЗ ЭХО- ТЮМЕНЬ» Генеральный директор Чупин Ю.С.	1253800006921	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100%
6	ИП Чупин Юрий Сергеевич	324723200098788	Лицо, которое имеет право распоряжаться более, чем 20% общего количества голосов	100%

За 2025 год по аффилированным лицам произведено финансово-хозяйственных операций на сумму **400** тыс. руб., а именно:

- оплачено за оказанные услуги аренды на сумму 400 тыс. руб. (контрагент – ИП Чупин Юрий Сергеевич).

### **Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности**

## **6. Основа составления Учетной политики**

Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена в соответствии с Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н, Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Ежегодная обязательная инвентаризация проводится в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

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

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

## **7. Нематериальные активы**

По состоянию на 31.12.2025 нематериальных активов у Общества нет.

## **8. Результаты исследований и разработок**

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

## **9. 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.

У Общества отсутствуют основные средства по состоянию на 01.01.2025.

В 2025 году основные средства Обществом не приобретались. Амортизации за 2025 год не начислялась.

У Общества отсутствуют основные средства по состоянию на 31.12.2025.

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.

## **10. 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.

## **11. Учет затрат незавершенного производства и готовой продукции**

Общехозяйственные и управленческие расходы отражаются на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств». Затраты по строительству собираются на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» в течении всего срока строительства. В отчетном периоде Общество осуществляло функций заказчика-застройщика и выполняло строительно-монтажные работы.

На счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» отражаются расходы на строительство в разрезе Проектов накопительным способом до момента постановки Объекта строительства на кадастровый учет.

Учет затрат по счету 08.03 «Строительство объектов основных средств» 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 08.03 «Строительство объектов основных средств» 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, нежилых помещений списывается с кредита счета 41 «Товары» в дебет счета 90.02 «Себестоимость продаж».

**Незавершенное производство ООО СЗ «Сибирь» строительства ЖК «СОСНОВЫЙ» по состоянию на 31.12.2025**

Главы РСС	Общие затраты проекта
Глава 1 «Стоимость земельного участка и расходы по его содержанию»	11 017 639,39
Глава 2.1 «Подготовительные работы»	23 665 583,55
Глава 2.2 «Общестроительные работы»	300 484 107,41
Глава 2.3 «Внутренние инженерные системы»	26 584 130,80
Глава 2.4 «Наружные инженерные сети»	17 752 014,96
Глава 2.5 «Благоустройство»	26 191 855,99
Глава 2.6 «Содержание службы заказчика-застройщика»	11 753 733,02
Глава 2.7 «Проектные и изыскательские работы»	10 580 000,00
Глава 3.1 «Расходы на рекламу и продвижение Проекта»	17 200 438,56
Глава 3.2 «Риэлторские услуги»	7 393 757,14
Глава 3.3 «Организация финансирования Проекта»	72 476 603,33
<b>ВСЕГО</b>	<b>525 099 864,15</b>

По состоянию на 31.12.2025 затраты на строительство ЖК СОСНОВЫЙ составили 525 100 тыс. руб. (строка 1210 Бухгалтерского баланса) и включают в себя затраты, связанные с содержанием земельного участка, проектированием жилого комплекса и

организацией финансирования проекта (плата за открытие аккредитива, плата за пользование лимитом по кредитному договору, плата за резервирование, премия по сделке хеджирования, отложенные проценты по банковскому бридж-кредитованию, начисленные проценты по целевым займам).

## 12. 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 57 694 тыс. руб. За 2024 год запасы увеличились на 163 646 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 стоимость запасов составила 221 340 тыс. руб., а именно:

- материалы (строительные, давальческие, тарные, прочие) – 18 660 тыс. руб.
- НЗС ЖК СОСНОВЫЙ – 202 680 тыс. руб.

За 2025 год размер запасов увеличился на 303 760 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2025 стоимость запасов Общества оставила 525 100 тыс. руб., а именно:

- НЗС ЖК СОСНОВЫЙ – 525 100 тыс. руб.

### **13. 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 - 0 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024 - 0 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2025 - 0 тыс. руб. (строка 1260 Бухгалтерского баланса).

### **14. 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 – 2 485 тыс. руб., на 31.12.2024 – 8 110 тыс. руб., на 31.12.2025 – 280 тыс. руб. В том числе денежные средства в кассе и на специальных счетах (включая аккредитив) по состоянию на 31.12.2025 – 198 тыс. руб.

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 2 485 тыс. руб. (строка

4500 Отчета).

За 2024 год поступления в рамках текущей (основной) деятельности у Общества составили 84 805 тыс. руб. (строка 4110 Отчета ), в том числе поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг – 84 244 тыс. руб. (строка 4111 Отчета), прочие поступления – 561 тыс. руб. (строка 4119 Отчета).

Текущие платежи в 2024 году составили 169 208 тыс. руб. (строка 4120 Отчета), в том числе оплата поставщикам и подрядчикам 136 690 тыс. руб. (строка 4121 Отчета), платежи, связанные с оплатой труда работников (аванс, заработная плата, НДФЛ, страховые взносы) – 10 707 тыс. руб. (строка 4122 Отчета), гашение процентов по долговым обязательствам 44 тыс. руб. (строка 4123 Отчета), уплата налога, уплачиваемого в связи с применением УСН – 5 625 тыс. руб. (строка 4124 Отчета), прочие платежи – 16 142 тыс. руб. (строка 4129 Отчета).

Сальдо денежных потоков от текущих операций за 2024 год – отрицательное – минус 84 403 тыс. руб. (строка 4100 Отчета).

Поступления от инвестиционных операций за 2024 год составили 100 тыс. руб. (строка 4210 Отчета), в том числе поступления от возврата предоставленных займов 100 тыс. руб. (строка 4213 Отчета).

Платежи по инвестиционной деятельности в отчетном периоде составили 0 тыс. руб. (строка 4220 Отчета): приобретение внеоборотных активов – 0 тыс. руб. (срока 4221 Отчета), размещение денежных средств на депозитах – 0 тыс. руб. (строка 4223 Отчета).

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций за 2024 год – положительное – 100 тыс. руб. (строка 4200 Отчета).

Поступления от финансовых операций за 2024 год составили 98 528 тыс. руб. – получение кредитов и заемов (строка 4310, 4311 Отчета). Платежи по финансовой деятельности за 2024 год составили 8 600 тыс. руб. (строка 4320, 4322 Отчета). Сальдо денежных потоков от финансовых операций в 2024 году составило 89 928 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 8 110 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 13 696 тыс. руб. (строка 4110 Отчета ), в том числе поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг – 9 610 тыс. руб. (строка 4111 Отчета), прочие поступления – 4 086 тыс. руб. (строка 4119 Отчета).

Текущие платежи в 2025 году составили 367 855 тыс. руб. (строка 4120 Отчета), в том

числе оплата поставщикам и подрядчикам 349 712 тыс. руб. (строка 4121 Отчета), платежи, связанные с оплатой труда работников (аванс, заработная плата, НДФЛ, страховые взносы) – 11 184 тыс. руб. (строка 4122 Отчета), гашение процентов по долговым обязательствам 0 тыс. руб. (строка 4123 Отчета), уплата налога, уплачиваемого в связи с применением УСН – 273 тыс. руб. (строка 4124 Отчета), уплата прочих налогов (НДС, госпошлина) – 5 715 тыс. руб., оплата банковских услуг - 126 тыс. руб., прочие платежи – 845 тыс. руб. (строка 4129 Отчета).

Сальдо денежных потоков от текущих операций за 2025 год – отрицательное – минус 354 159 тыс. руб. (строка 4100 Отчета).

Поступления от инвестиционных операций за 2025 год составили 0 тыс. руб. (строка 4210 Отчета), в том числе поступления от возврата предоставленных займов с депозитных счетов 0 тыс. руб. (строка 4213 Отчета), получение процентов по размещенным депозитам 0 тыс. руб. (строка 4214 Отчета).

Платежи по инвестиционной деятельности в отчетном периоде составили 0 тыс. руб. (строка 4220 Отчета).

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций за 2025 год – 0 тыс. руб. (строка 4200 Отчета).

Поступления от финансовых операций за 2025 год составили 346 329 тыс. руб. – получение кредитов и заимствований (строка 4310, 4311 Отчета). Платежи по финансовой деятельности за 2025 год составили 0 тыс. руб. – возврат кредитов и займов (строка 4320, 4323 Отчета). Сальдо денежных потоков от финансовых операций в 2025 году составило 346 329 тыс. руб. (строка 4300 Отчета).

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

## **15. Учет финансирования строительства**

ООО СЗ «Сибирь» в 2025 году осуществлял строительство 1-ой очереди жилого комплекса с коммерческим названием «Сосновый»:

- 1 очередь строительства – Многоквартирные жилые дома ГП-1, ГП-2, ГП-3, расположенные по адресу: Тюменская область, Тюменский район, р.п. Винзили, на земельному участку 72:17:0301008:1088. Разрешение на строительство №72-17-36-2024 выдано Администрацией Тюменского муниципального района 28.05.2024. Срок действия разрешения – 11.01.2027. Жилой дом ГП-1 включает площадь застройки 918,19 м<sup>2</sup>, площадь жилых помещений 2224,48 м<sup>2</sup>. Жилой дом ГП-2 включает площадь застройки 426,07 м<sup>2</sup>, площадь жилых помещений 2224,48 м<sup>2</sup>. Жилой дом ГП-3 включает площадь застройки

614,67 м2, площадь жилых помещений 1212,33 м2, площадь нежилых помещений 421,32 м2.

Для реализации проекта был заключен договор аренды на земельный участок с арендной платой в год 4 833 тыс. руб. с КН 72:17:0301008:1088 по договору аренды от 02.08.2023 (арендодатель – Администрация Винзилинского муниципального образования).

Финансирование строительства осуществлялось банковскими кредитными ресурсами. По состоянию на 01.01.2024 у Общества отсутствовали кредитные договоры.

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

№ п/п	Займодавец	Договор	Сумма займа, руб.	Начисленные проценты, руб.	Итого
<b>ВСЕГО, в том числе:</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>краткосрочные обязательства (строка 1510 Баланса, Пояснение 8.1)</i>					<b>0,00</b>
<i>долгосрочные обязательства (строка 1410 Баланса, Пояснение 8.1)</i>					<b>0,00</b>

В 2024 году Общество получило заемные денежные средства на сумму 98 528 256,91 руб. (строка 4311 Отчета о движении денежных средств), в том числе:

- по кредитному договору 160B00ZSYMF от 30.07.2024 на сумму 98 528 256,91 руб. (займодавец – ПАО СБЕРБАНК),

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

№ п/п	Займодавец	Договор	Сумма займа, руб.	Начисленные проценты, руб.	Итого
1	ПАО СБЕРБАНК	Кредитный договор 160B00ZSYMF от 30.07.2024	98 528 256,91	5 200 725,06	103 728 981,97
<b>ВСЕГО, в том числе:</b>			<b>98 528 256,91</b>	<b>5 200 725,06</b>	<b>103 728 981,97</b>
<i>краткосрочные обязательства (строка 1510 Баланса, Пояснение 8.1)</i>					<b>5 200 725,06</b>
<i>долгосрочные обязательства (строка 1410 Баланса, Пояснение 8.1)</i>					<b>98 528 256,91</b>

В 2025 году Общество получило заемные денежные средства на сумму 346 328 865,52 руб. (строка 4311 Отчета о движении денежных средств), в том числе:

- по кредитному договору 160B00ZSYMF от 30.07.2024 на сумму 334 078 865,52 руб. (займодавец – ПАО СБЕРБАНК),
- по договору займа №5 от 01.09.2025 на сумму 12 250 000 руб. (займодавец ООО "СИБИРЬ СТРОЙ")

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

№ п/п	Займодавец	Договор	Сумма займа, руб.	Начисленные проценты, руб.	Итого
1	ПАО СБЕРБАНК	Кредитный договор 160B00ZSYMF от 30.07.2024	432 607 122,43	71 894 185,52	504 501 307,95

2	ООО "СИБИРЬ СТРОЙ"	Договор займа №5 от 01.09.2025	12 250 000,00	582 417,81	12 832 417,81
<b>ВСЕГО, в том числе:</b>			<b>444 857 122,43</b>	<b>72 476 603,33</b>	<b>517 333 725,76</b>
<i>краткосрочные обязательства (строка 1510 Баланса, Пояснение 8.1)</i>					<b>72 476 603,33</b>
<i>долгосрочные обязательства (строка 1410 Баланса, Пояснение 8.1)</i>					<b>444 857 122,43</b>

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 008.01 «Средства дольщиков на счетах эскроу» в разрезе Проектов, участников долевого строительства и договоров участия в долевом строительстве.

По состоянию на 01.01.2024 на счета эскроу привлечено 0 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 на счета эскроу привлечено 32 122 тыс. руб. в том числе по проекту «Сосновый» (ГП-1) на сумму 14 467 тыс. руб., (ГП-2) на сумму 17 655 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2025 на счета эскроу привлечено 134 875 тыс. руб. в том числе по проекту «Сосновый» (ГП-1) на сумму 47 841 тыс. руб., (ГП-2) на сумму 69 636 тыс. руб., ГП-3) на сумму 17 398 тыс. руб.

## **16. 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.

**16.1. 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 40 708 тыс. руб., в том числе:

- Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 6 423 тыс. руб.,
- Расчеты с покупателями и заказчиками – 3 452 тыс. руб.,
- Расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 30 547 тыс. руб.,
- Расчеты по ЕНС – 286 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 размер краткосрочной дебиторской задолженности составил 81 363 тыс. руб., в том числе:

- Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 46 270 тыс. руб.,
- Расчеты с покупателями и заказчиками – 4 395 тыс. руб.,
- Расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 30 552 тыс. руб.,
- Расчеты по ЕНС – 85 тыс. руб.,
- Расчеты по налогам и сборам – 10 тыс. руб.,
- Расчеты с подотчетными лицами – 51 тыс. руб.

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

**16.2. 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 203 847 тыс. руб. (сумма строк 1400 и 1500 Бухгалтерского баланса), в том числе долгосрочная задолженность на сумму 98 528 тыс. руб., краткосрочная задолженность на сумму 105 319 тыс. руб.

Долгосрочная кредиторская задолженность в размере 98 528 тыс. руб. (строка 1400 Бухгалтерского баланса) включает в себя полученные на строительство жилого комплекса целевые кредиты на сумму 98 528 тыс. руб. (строка 1410 Бухгалтерского баланса).

Краткосрочная кредиторская задолженность в размере 105 319 тыс. руб. включает в себя:

- Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 75 115 тыс. руб.,
- Расчеты с покупателями и заказчиками – 24 321 тыс. руб.,
- Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками – 0 тыс. руб.,
- Проценты по займам и кредитам – 5 201 тыс. руб.,
- Расчеты по налогам и сборам – 109 тыс. руб.,
- Расчеты по социальному страхованию и обеспечению – 170 тыс. руб.,
- Расчеты с персоналом по оплате труда (за декабрь 2024) – 403 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 общий размер кредиторской задолженности составляет 530 015 тыс. руб. (сумма строк 1400, 1500 Бухгалтерского баланса), в том числе долгосрочная задолженность на сумму 444 857 тыс. руб., краткосрочная задолженность на сумму 85 158 тыс. руб.

Долгосрочная кредиторская задолженность на сумму 444 857 тыс. руб. включает в себя полученные долгосрочные кредиты на сумму 432 607 тыс. руб. и займы на сумму 12 250 тыс. руб.

Краткосрочная кредиторская задолженность в размере 85 158 тыс. руб. включает в себя:

- Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 11 507 тыс. руб.,
- Расчеты с покупателями и заказчиками – 22 тыс. руб.,
- Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками – 965 тыс. руб.,
- Проценты по займам и кредитам – 72 477 тыс. руб.,
- Расчеты по налогам и сборам – 15 тыс. руб.,
- Расчеты по социальному страхованию и обеспечению – 45 тыс. руб.,
- Расчеты с персоналом по оплате труда (за декабрь 2024) – 127 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.

## **17. Оценочные обязательства**

В 2025 году Общество оценочных обязательств не создавало.

## **18. Отложенные налоги**

В 2025 году 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 не применяет.

## **19. 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 08.03 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 123 186 тыс. руб.** (строка 2110 Отчета о финансовых результатах), в том числе: выполненные строительно-монтажные работы на сумму 123 186 тыс. руб.

**Себестоимость продаж** за 2024 год составила **55 355** тыс. руб. (строка 2120 Отчета о финансовых результатах), в том числе: себестоимость строительно-монтажных работ на сумму 54 812 тыс. руб.

**Размер валовой прибыли** за 2024 год составил **67 831** тыс. руб. (строка 2100 Отчета о финансовых результатах).

**Коммерческие расходы** за 2024 год **отсутствуют** (строка 2210 Отчета о финансовых результатах), **размер управленческих расходов** (услуги, связанные с содержанием заказчика застройщика, технического заказчика, охраной объектов и пр.) – **8 435** тыс. руб. (строка 2220 Отчета о финансовых результатах).

**Прибыль от продаж** за 2024 год составила **59 396** тыс. руб. (строка 2200 Отчета о финансовых результатах).

**Размер прочих доходов** за 2024 год составил **10 822** тыс. руб. (строка 2340 Отчета о финансовых результатах), в том числе: прочие доходы на сумму 10 822 тыс. руб.

**Размер прочих расходов** за 2024 год составил **33 771** тыс. руб. (строка 2350 Отчета о финансовых результатах), в том числе: расходы на оплату услуг банков на сумму 855 тыс. руб. (включая расходы на расчетно-кассовое обслуживание, комиссии банку за открытие аккредитивов, плату за пользование лимитом по кредитному договору), прочие расходы на сумму 32 916 тыс. руб.

**Прибыль до налогообложения** за 2024 год составила **36 447** тыс. руб. (строка 2300 Отчета о финансовых результатах).

**Сумма налога, уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения** за 2024 год составила **1 946** тыс. руб. (строка 2410 Отчета о финансовых результатах).

**Размер чистой прибыли** Общества за 2024 год – **34 501** 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 **66 301** тыс. руб. (строка 1370 Бухгалтерского баланса, строка 3201 Отчета об изменениях капитала).

**В 2025 году выручка по основному виду деятельности составила 33 467 тыс. руб.** (строка 2110 Отчета о финансовых результатах), в том числе: выполненные строительно-монтажные работы на сумму 33 392 тыс. руб.

**Себестоимость продаж** за 2025 год составила **19 462** тыс. руб. (строка 2120 Отчета о финансовых результатах), в том числе: себестоимость строительно-монтажных работ на сумму 19 358 тыс. руб.

**Размер валовой прибыли** за 2025 год составил **14 041** тыс. руб. (строка 2100 Отчета о финансовых результатах).

**Коммерческие расходы** за 2025 год отсутствуют (строка 2210 Отчета о финансовых результатах), **размер управленческих расходов** (услуги, связанные с содержанием заказчика застройщика, технического заказчика, охраной объектов и пр.) – **6 943** тыс. руб. (строка 2220 Отчета о финансовых результатах).

**Прибыль от продаж** за 2025 год составила **7 098** тыс. руб. (строка 2200 Отчета о финансовых результатах).

**Размер прочих доходов** за 2025 год составил **7 280** тыс. руб. (строка 2340 Отчета о финансовых результатах).

**Размер прочих расходов** за 2025 год составил **3 757** тыс. руб. (строка 2350 Отчета о финансовых результатах), в том числе: расходы на оплату услуг банков на сумму 128 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 3 629 тыс. руб.

**Прибыль до налогообложения** за 2025 год составила **10 418** тыс. руб. (строка 2300 Отчета о финансовых результатах).

**Сумма налога, уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения** за 2025 год 203 тыс. руб. (строка 2410 Отчета о финансовых результатах).

**Размер чистой прибыли** Общества за 2025 год – **10 418** 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 **76 718** тыс. руб. (строка 1370 Бухгалтерского баланса, строка 3300 Отчета об изменениях капитала).

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

По состоянию на 31.12.2024 открыты счетов эскроу на сумму 32 122 тыс. руб., на 31.12.2025 открытых счетов эскроу на сумму 134 875 тыс. руб.

## **21. Оценочные и условные обязательства по судебным разбирательствам.**

### **Процедуры правового характера**

Условных фактов хозяйственной деятельности (событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО СЗ «Сибирь», 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.

## **22. 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.

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

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

### **24. Риски хозяйственной деятельности**

Руководство ООО СЗ «Сибирь» 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.

Генеральный директор ООО СЗ «Сибирь»

Главный бухгалтер ООО СЗ «Сибирь»



Чушин Ю.С.

Никитина О.В.

30 марта 2026