

№ ЧО-33 от 04 марта 2024 года

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Компания Синара-Девелопмент"

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Компания Синара-Девелопмент" (ОГРН 1196658078847), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года;
- отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года;
- отчета об изменениях капитала за январь-декабрь 2023 года;
- отчета о движении денежных средств за январь-декабрь 2023 года;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Компания Синара-Девелопмент" по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе "Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### Ответственность руководства и лиц, ответственных за корпоративное управление, аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, ответственные за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

### Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, ответственными за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Директор ООО "Листик и Партнеры",  
руководитель аудита, по результатам  
которого составлено аудиторское  
заключение



Лукиянов Дмитрий Андреевич  
ОРНЗ 21706016782

#### Аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью "Листик и Партнеры"  
454091, Российская Федерация, г. Челябинск, ул. Пушкина, д.6-В  
ОРНЗ 11606060856

04 марта 2024 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

|  |   |                |                      |             |
|--|---|----------------|----------------------|-------------|
|  |   | <b>Коды</b>    |                      |             |
|  |   | <b>0710001</b> |                      |             |
|  |   | <b>31</b>      | <b>12</b>            | <b>2023</b> |
| Форма по ОКУД  |   |                |                      |             |
| Дата (число, месяц, год)   |   |                |                      |             |
| Организация  | <b>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПАНИЯ СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ"</b> |                | по ОКПО              |             |
| Идентификационный номер налогоплательщика  |   |                | ИНН                  |             |
| Вид экономической деятельности   | <b>Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества</b>  |                | по ОКВЭД 2           |             |
| Организационно-правовая форма / форма собственности  | <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>                                     |                | по ОКОПФ / ОКФС      |             |
| Единица измерения: в тыс. рублей   |   |                | по ОКЕИ              |             |
| Местонахождение (адрес)  | <b>620026, Свердловская обл, Екатеринбург г, Розы Люксембург ул, строение 51, помещение 274</b>             |                |                      |             |
| Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту   | <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ   |                |                      |             |
| Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора | <b>ООО "ЛИСТИК И ПАРТНЕРЫ"</b>  |                |                      |             |
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора         |   |                | ИНН                  |             |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора    |   |                | ОГРН/ОГРНИП          |             |
|  |   |                | <b>7447032686</b>    |             |
|  |   |                | <b>1027402317920</b> |             |

| Пояснения | Наименование показателя   | Код         | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-----------|---|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>  |             |                       |                       |                       |
|           | <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>   |             |                       |                       |                       |
|           | Нематериальные активы   | 1110        | -                     | -                     | -                     |
|           | Результаты исследований и разработок  | 1120        | -                     | -                     | -                     |
|           | Нематериальные поисковые активы   | 1130        | -                     | -                     | -                     |
|           | Материальные поисковые активы   | 1140        | -                     | -                     | -                     |
|           | Основные средства   | 1150        | -                     | -                     | -                     |
|           | Доходные вложения в материальные ценности   | 1160        | -                     | -                     | 699 836               |
|           | в том числе:  |             |                       |                       |                       |
|           | Материальные ценности предоставленные во временное пользование                    | 11601       | -                     | -                     | 699 836               |
|           | Финансовые вложения   | 1170        | -                     | -                     | -                     |
| 3.2.5.    | Отложенные налоговые активы   | 1180        | 9 609                 | 27 309                | 1 120                 |
|           | Прочие внеоборотные активы  | 1190        | -                     | -                     | -                     |
|           | <b>Итого по разделу I</b>   | <b>1100</b> | <b>9 609</b>          | <b>27 309</b>         | <b>700 956</b>        |
|           | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>   |             |                       |                       |                       |
| 3.1.2.    | Запасы  | 1210        | 2 091 096             | 2 470 899             | 796 618               |
|           | в том числе:  |             |                       |                       |                       |
|           | Материалы   | 12101       | 2                     | -                     | 498                   |
|           | Готовая продукция   | 12102       | -                     | 3 787                 | -                     |
|           | Расходы будущих периодов  | 12103       | 167                   | 56                    | 69                    |
|           | Затраты на строительство ЖК "Новый свет" 5-я очередь строительства, г. Волгоград, |             | -                     | 117 079               | 198 053               |
|           | Затраты на строительство объекта в районе "Солнечный", Блок 3.5, г. Екатеринбург  |             | -                     | 466 090               | 342 832               |

|        |   |       |            |            |           |
|--------|---|-------|------------|------------|-----------|
|        | Затраты на строительство ЖК "Botanika Green House", г. Екатеринбург |       | 1 576 396  | 1 696 061  | 255 166   |
|        | Затраты на строительство ЖК "Level Up", г. Волгоград,               |       | 194 651    | 79 658     | -         |
|        | Затраты на строительство ЖК "Университетский", г. Волгоград         |       | 262 305    | 108 168    | -         |
|        | Затраты на строительство ЖК по ул. Полоненко, д.12, г. Волгоград,   |       | 57 575     | -          | -         |
|        | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям           | 1220  | 45 034     | 36 570     | 30 793    |
| 3.1.3. | Дебиторская задолженность   | 1230  | 7 694 955  | 7 745 574  | 2 872 693 |
|        | в том числе:  |       |            |            |           |
|        | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                               | 12301 | 218 274    | 139 850    | 62 496    |
|        | Расчеты с покупателями и заказчиками                                | 12302 | 65 131     | 5 610      | 144       |
|        | Расчеты по налогам и сборам   | 12303 | 97 345     | 8 414      | -         |
|        | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                          | 12304 | 5 404 154  | 4 872 970  | 2 223 215 |
|        | Расходы будущих периодов  | 12305 | 550        | 570        | 83        |
|        | Выполненные этапы по незавершенным работам                          | 12306 | 1 909 476  | 2 718 160  | 586 755   |
|        | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)          | 1240  | -          | -          | -         |
| 3.1.1. | Денежные средства и денежные эквиваленты                            | 1250  | 1 075 942  | 2 390 169  | 1 303 575 |
|        | в том числе:  |       |            |            |           |
|        | Расчетные счета   | 12501 | 532 365    | 23 935     | 216 056   |
|        | Аккредитивы   | 12502 | 543 577    | 2 366 233  | 1 087 519 |
|        | Прочие оборотные активы   | 1260  | -          | -          | -         |
|        | Итого по разделу II   | 1200  | 10 907 027 | 12 643 212 | 5 003 679 |
|        | <b>БАЛАНС</b>   | 1600  | 10 916 637 | 12 670 521 | 5 704 635 |

| Пояснения | Наименование показателя  | Код   | На 31 декабря<br>2023 г. | На 31 декабря<br>2022 г. | На 31 декабря<br>2021 г. |
|-----------|--|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>  |       |                          |                          |                          |
|           | <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>  |       |                          |                          |                          |
| 3.1.4.    | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)   | 1310  | 495 000                  | 495 000                  | 495 000                  |
|           | Собственные акции, выкупленные у акционеров  | 1320  | -                        | -                        | -                        |
|           | Переоценка внеоборотных активов  | 1340  | -                        | -                        | -                        |
|           | Добавочный капитал (без переоценки)  | 1350  | -                        | -                        | -                        |
|           | Резервный капитал  | 1360  | -                        | -                        | -                        |
|           | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)   | 1370  | 2 029 799                | 519 632                  | 282 198                  |
|           | Итого по разделу III   | 1300  | 2 524 799                | 1 014 632                | 777 198                  |
|           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>  |       |                          |                          |                          |
| 3.1.5.    | Заемные средства   | 1410  | 1 779 459                | 3 208 569                | 2 918 085                |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
|           | Долгосрочные кредиты   | 14101 | 1 543 871                | 2 741 625                | 2 685 782                |
|           | Долгосрочные займы   | 14102 | 181 660                  | 389 649                  | 210 629                  |
|           | Проценты по долгосрочным займам  |       | 50 612                   | 75 376                   | 21 674                   |
|           | Проценты по долгосрочным кредитам  |       | 3 316                    | 1 919                    | -                        |
|           | Отложенные налоговые обязательства   | 1420  | -                        | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства  | 1430  | -                        | -                        | -                        |
| 3.1.6.    | Прочие обязательства   | 1450  | 3 907 932                | 1 809 082                | 981 096                  |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
|           | Задолженность перед участниками долевого строительства "ЖК "Новый свет", 5-я очередь строительства, г. Волгоград |       | -                        | -                        | 234 828                  |
|           | Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Солнечный", Блок 3.5, г. Екатеринбург                 |       | -                        | -                        | 476 338                  |
|           | Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Botanika Green House", г. Екатеринбург                |       | 2 225 034                | 1 521 037                | 269 930                  |
|           | Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Level Up", г. Волгоград                               |       | -                        | 62 626                   | -                        |
|           | Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Университетский", г. Волгоград                        |       | 1 682 898                | 225 419                  | -                        |
|           | Итого по разделу IV  | 1400  | 5 687 391                | 5 017 651                | 3 899 181                |
|           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>  |       |                          |                          |                          |
| 3.1.5.    | Заемные средства   | 1510  | 1 700 205                | 3 933 281                | 371 130                  |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
|           | Краткосрочные кредиты  | 15101 | 1 689 610                | 3 811 292                | -                        |
|           | Краткосрочные займы  | 15102 | -                        | -                        | 339 649                  |
|           | Проценты по краткосрочным кредитам   | 15103 | 10 595                   | 121 988                  | -                        |
|           | Проценты по долгосрочным кредитам  | 15104 | -                        | -                        | 42                       |
|           | Проценты по краткосрочным займам   | 15105 | -                        | -                        | 31 439                   |
| 3.1.7.    | Кредиторская задолженность   | 1520  | 970 020                  | 2 692 293                | 651 525                  |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
|           | Расчеты с поставщиками и подрядчиками  | 15201 | 84 422                   | 104 379                  | 20 575                   |
|           | Расчеты по налогам и сборам  | 15202 | 741                      | 720                      | 1 625                    |
|           | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению   | 15203 | 609                      | 1 876                    | 373                      |
|           | Расчеты с персоналом по оплате труда   | 15204 | 1 672                    | 1 363                    | 1 002                    |
|           | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами   | 15205 | 193 522                  | 184 509                  | 15 725                   |
|           | Задолженность перед участниками долевого строительства "ЖК "Новый свет", 5-я очередь строительства, г. Волгоград |       | -                        | 813 793                  | -                        |

|        |  |       |            |            |           |
|--------|--|-------|------------|------------|-----------|
|        | Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Солнечный", Блок 3.5, г. Екатеринбург |       | -          | 1 585 654  | 612 225   |
|        | Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Level Up", г. Волгоград               |       | 689 054    | -          | -         |
|        | Доходы будущих периодов  | 1530  | -          | -          | -         |
| 3.1.8. | Оценочные обязательства  | 1540  | 34 222     | 12 664     | 5 600     |
|        | Оценочные обязательства по вознаграждениям работников  | 15401 | 15 485     | 7 708      | 4 434     |
|        | Резервы предстоящих расходов прочие  | 15402 | 18 737     | 4 956      | 1 166     |
|        | Прочие обязательства   | 1550  | -          | -          | -         |
|        | Итого по разделу V   | 1500  | 2 704 447  | 6 638 238  | 1 028 256 |
|        | <b>БАЛАНС</b>  | 1700  | 10 916 637 | 12 670 521 | 5 704 635 |


  
 Руководитель \_\_\_\_\_ Уфимцев Тимур Александрович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

4 марта 2024 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

|   |   |                          |            |    |      |
|---|---|--------------------------|------------|----|------|
|   |   | Дата (число, месяц, год) | Коды       |    |      |
|   |   | Форма по ОКУД            | 0710002    |    |      |
|   |   | Дата (число, месяц, год) | 31         | 12 | 2023 |
| Организация   | <b>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПАНИЯ СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ"</b> | по ОКПО                  |            |    |      |
| Идентификационный номер налогоплательщика           |   | ИНН                      | 6685169140 |    |      |
| Вид экономической деятельности                      | <b>Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества</b>  | по ОКВЭД 2               | 68.10.1    |    |      |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>                                     | по ОКОПФ / ОКФС          | 12300      | 16 |      |
| Единица измерения:                                  | в тыс. рублей   | по ОКЕИ                  | 384        |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                 | Код  | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| 3.2.1.    | Выручка                                 | 2110 | 5 780 029                   | 3 135 326                   |
| 3.2.1.    | Себестоимость продаж                    | 2120 | (3 533 681)                 | (2 432 374)                 |
|           | Валовая прибыль (убыток)                | 2100 | 2 246 348                   | 702 952                     |
| 3.2.2.    | Коммерческие расходы                    | 2210 | (251 968)                   | (123 449)                   |
| 3.2.2.    | Управленческие расходы                  | 2220 | (108 738)                   | (88 150)                    |
|           | Прибыль (убыток) от продаж              | 2200 | 1 885 642                   | 491 353                     |
|           | Доходы от участия в других организациях | 2310 | -                           | -                           |
| 3.2.3.1.  | Проценты к получению                    | 2320 | 20 366                      | 6 426                       |
| 3.2.3.3.  | Проценты к уплате                       | 2330 | (175 317)                   | (170 615)                   |
| 3.2.3.2.  | Прочие доходы                           | 2340 | 2 899                       | 153                         |
| 3.2.3.4.  | Прочие расходы                          | 2350 | (153 668)                   | (32 230)                    |
|           | Прибыль (убыток) до налогообложения     | 2300 | 1 579 922                   | 295 087                     |
|           | Налог на прибыль                        | 2410 | (69 755)                    | 25 752                      |
|           | в том числе:                            |      |                             |                             |
| 3.2.4.    | текущий налог на прибыль                | 2411 | (52 055)                    | (438)                       |
|           | отложенный налог на прибыль             | 2412 | (17 700)                    | 26 189                      |
|           | Прочее                                  | 2460 | -                           | -                           |
|           | Чистая прибыль (убыток)                 | 2400 | 1 510 167                   | 320 839                     |

| Пояснения | Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода   | 2510 | -                           | -                           |
|           | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода                   | 2520 | -                           | -                           |
|           | Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода | 2530 | -                           | -                           |
|           | Совокупный финансовый результат периода   | 2500 | 1 510 167                   | 320 839                     |
|           | Справочно   |      |                             |                             |
|           | Базовая прибыль (убыток) на акцию   | 2900 | -                           | -                           |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию  | 2910 | -                           | -                           |



Руководитель

Уфимцев Тимур Александрович

(подпись) 6685169140 (расшифровка подписи) 1196658078

4 марта 2024 г.



**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

|            |         |
|------------|---------|
| Коды       |         |
| 0710004    |         |
| 31         | 12 2023 |
| 6685169140 |         |
| 68.10.1    |         |
| 12300      | 16      |
| 384        |         |

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)  
по ОКПО  
ИНН  
по  
ОКВЭД 2  
по ОКОПФ / ОКФС  
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
Организация **ЗАСТРОЙЩИК "КОМПАНИЯ СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

| Наименование показателя                                     | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого   |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|---------|
| Величина капитала на 31 декабря 2021 г.                     | 3100 | 495 000          | -   | -                  | -                 | 282 198                                      | 777 198 |
| Увеличение капитала - всего:                                | 3210 | -                | -   | -                  | -                 | 237 434                                      | 237 434 |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |         |
| чистая прибыль  | 3211 | X                | X   | X                  | X                 | 237 434                                      | 237 434 |
| переоценка имущества  | 3212 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -       |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала  | 3213 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -       |
| дополнительный выпуск акций                                 | 3214 | -                | -   | -                  | X                 | X  | -       |
| увеличение номинальной стоимости акций                      | 3215 | -                | -   | -                  | X                 | -  | X       |
| реорганизация юридического лица                             | 3216 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -       |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3220 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -       |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |         |
| убыток  | 3221 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -       |
| переоценка имущества  | 3222 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -       |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -       |
| уменьшение номинальной стоимости акций                      | 3224 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -       |
| уменьшение количества акций                                 | 3225 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -       |
| реорганизация юридического лица                             | 3226 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -       |
| дивиденды   | 3227 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -       |

| Наименование показателя                                     | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого     |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|-----------|
| Изменение добавочного капитала                              | 3230 | X                | X   | -                  | -                 | -  | X         |
| Изменение резервного капитала                               | 3240 | X                | X   | X                  | -                 | -  | X         |
| Величина капитала на 31 декабря 2022 г.<br>За 2023 г.       | 3200 | 495 000          | -   | -                  | -                 | 519 632                                      | 1 014 632 |
| Увеличение капитала - всего:                                | 3310 | -                | -   | -                  | -                 | 1 510 167                                    | 1 510 167 |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |           |
| чистая прибыль  | 3311 | X                | X   | X                  | X                 | -  | 1 510 167 |
| переоценка имущества  | 3312 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала  | 3313 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| дополнительный выпуск акций                                 | 3314 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -         |
| увеличение номинальной стоимости акций                      | 3315 | -                | -   | -                  | X                 | -  | X         |
| реорганизация юридического лица                             | 3316 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -         |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3320 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -         |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |           |
| убыток  | 3321 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -         |
| переоценка имущества  | 3322 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| уменьшение номинальной стоимости акций                      | 3324 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -         |
| уменьшение количества акций                                 | 3325 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -         |
| реорганизация юридического лица                             | 3326 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -         |
| дивиденды   | 3327 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -         |
| Изменение добавочного капитала                              | 3330 | X                | X   | -                  | -                 | -  | X         |
| Изменение резервного капитала                               | 3340 | X                | X   | X                  | -                 | -  | X         |
| Величина капитала на 31 декабря 2023 г.                     | 3300 | 495 000          | -   | -                  | -                 | 2 029 799                                    | 2 524 799 |

**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

| Наименование показателя                       | Код  | Изменения капитала за 2022 г. |                                 |                       |
|---|------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
|   |      | На 31 декабря 2021 г.         | за счет чистой прибыли (убытка) | за счет иных факторов |
| <b>Капитал - всего</b>                        |      |                               |                                 |                       |
| до корректировок                              | 3400 | -                             | -                               | -                     |
| корректировка в связи с:                      |      |                               |                                 |                       |
| изменением учетной политики                   | 3410 | -                             | -                               | -                     |
| исправлением ошибок                           | 3420 | -                             | -                               | -                     |
| после корректировок                           | 3500 | -                             | -                               | -                     |
| в том числе:                                  |      |                               |                                 |                       |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): |      |                               |                                 |                       |
| до корректировок                              | 3401 | -                             | -                               | -                     |
| корректировка в связи с:                      |      |                               |                                 |                       |
| изменением учетной политики                   | 3411 | -                             | -                               | -                     |
| исправлением ошибок                           | 3421 | -                             | -                               | -                     |
| после корректировок                           | 3501 | -                             | -                               | -                     |
| по другим статьям капитала                    |      |                               |                                 |                       |
| до корректировок                              | 3402 | -                             | -                               | -                     |
| корректировка в связи с:                      |      |                               |                                 |                       |
| изменением учетной политики                   | 3412 | -                             | -                               | -                     |
| исправлением ошибок                           | 3422 | -                             | -                               | -                     |
| после корректировок                           | 3502 | -                             | -                               | -                     |

3. Чистые активы

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы           | 3600 | 2 524 799             | 1 014 632             | 777 198               |



Руководитель Уфимцев Тимур Александрович  
 (подпись) / 7966590130 (расшифровка подписи)

4 марта 2024 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПАНИЯ СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной**

**ответственностью**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

| Коды       |    |      |
|------------|----|------|
| 0710005    |    |      |
| 31         | 12 | 2023 |
| 6685169140 |    |      |
| 68.10.1    |    |      |
| 12300      | 16 |      |
| 384        |    |      |

| Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Денежные потоки от текущих операций</b>  |      |                             |                             |
| Поступления - всего   | 4110 | 4 072 736                   | 773 872                     |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг  | 4111 | 4 042 390                   | 452 919                     |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей  | 4112 | 7 557                       | 40 919                      |
| от перепродажи финансовых вложений  | 4113 | -                           | -                           |
| прочие поступления  | 4119 | 22 789                      | 280 034                     |
| Платежи - всего   | 4120 | (4 310 183)                 | (3 905 637)                 |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги   | 4121 | (3 791 919)                 | (3 650 345)                 |
| в связи с оплатой труда работников  | 4122 | (52 847)                    | (40 432)                    |
| процентов по долговым обязательствам  | 4123 | (236 073)                   | (23 285)                    |
| налога на прибыль организаций   | 4124 | (141 057)                   | (9 833)                     |
| прочие платежи  | 4129 | (88 287)                    | (181 742)                   |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций   | 4100 | (237 447)                   | (3 131 765)                 |
| <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>   |      |                             |                             |
| Поступления - всего   | 4210 | 20 481                      | 6 461                       |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)   | 4211 | -                           | -                           |
| от продажи акций других организаций (долей участия)   | 4212 | -                           | -                           |
| от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)              | 4213 | -                           | -                           |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях          | 4214 | 20 481                      | 6 461                       |
| прочие поступления  | 4219 | -                           | -                           |
| Платежи - всего   | 4220 | -                           | -                           |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов                | 4221 | -                           | -                           |
| в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)  | 4222 | -                           | -                           |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | -                           | -                           |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива   | 4224 | -                           | -                           |
| прочие платежи  | 4229 | -                           | -                           |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций  | 4200 | 20 481                      | 6 461                       |

| Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь<br>2023 г. | За Январь - Декабрь<br>2022 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>   |      |                                |                                |
| Поступления - всего   | 4310 | 1 641 299                      | 4 372 527                      |
| в том числе:  |      |                                |                                |
| получение кредитов и займов   | 4311 | 1 641 299                      | 4 372 527                      |
| денежных вкладов собственников (участников)   | 4312 | -                              | -                              |
| от выпуска акций, увеличения долей участия  | 4313 | -                              | -                              |
| от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.   | 4314 | -                              | -                              |
| прочие поступления  | 4319 | -                              | -                              |
| Платежи - всего   | 4320 | (2 738 560)                    | (160 629)                      |
| в том числе:  |      |                                |                                |
| собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников | 4321 | -                              | -                              |
| на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)                         | 4322 | -                              | -                              |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов                         | 4323 | (2 738 560)                    | (160 629)                      |
| прочие платежи  | 4329 | -                              | -                              |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций  | 4300 | (1 097 261)                    | 4 211 898                      |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период  | 4400 | (1 314 227)                    | 1 086 594                      |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода  | 4450 | 2 390 169                      | 1 303 575                      |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода   | 4500 | 1 075 942                      | 2 390 169                      |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю  | 4490 | -                              | -                              |

Руководитель

Уфимцев Тимур  
Александрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

4 марта 2024 г.

## **ПОЯСНЕНИЯ**

### **К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

**ЗА ПЕРИОД С 01.01.2023 Г. ПО 31.12.2023 ГОДА**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК**  
**«КОМПАНИЯ СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

# ОГЛАВЛЕНИЕ

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА.....</b>  | <b>6</b>  |
| 2.1. Основа составления .....  | 6         |
| 2.2. Активы и обязательства в иностранных валютах .....  | 6         |
| 2.3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства.....  | 6         |
| 2.4. Нематериальные активы .....   | 6         |
| 2.5. Основные средства .....   | 7         |
| 2.6. Материально-производственные запасы.....  | 9         |
| 2.7. Финансовые вложения.....  | 9         |
| 2.8. Расходы будущих периодов .....  | 9         |
| 2.9. Задолженность покупателей и заказчиков .....  | 10        |
| 2.10. Оценка задолженность по уплаченным (полученным) авансам (предварительной) оплате .....   | 10        |
| 2.11. Кредиты и займы полученные .....   | 10        |
| 2.12. Оценочные обязательства.....   | 10        |
| 2.13. Признание доходов .....  | 11        |
| 2.14. Признание расходов .....   | 12        |
| 2.15. Учет договоров аренды .....  | 13        |
| <b>3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ .....</b>   | <b>14</b> |
| 3.1. БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС .....  | 14        |
| 3.1.1. <i>Денежные средства и их эквиваленты.....</i>  | <i>14</i> |
| 3.1.2. <i>Запасы.....</i>  | <i>15</i> |
| 3.1.2.1. Наличие и движение запасов:.....  | 15        |
| 3.1.2.2. Затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы инвесторам .....  | 16        |
| 3.1.3. <i>Дебиторская задолженность .....</i>  | <i>16</i> |
| 3.1.3.1. Наличие дебиторской задолженности: .....  | 16        |
| 3.1.4. <i>Уставный капитал .....</i>   | <i>17</i> |
| 3.1.5. <i>Кредиты и займы .....</i>  | <i>17</i> |
| 3.1.5.1. Кредиты.....  | 17        |
| 3.1.5.2. Займы .....   | 18        |
| 3.1.6. <i>Обязательства перед участниками долевого строительства .....</i>   | <i>18</i> |
| 3.1.7. <i>Кредиторская задолженность.....</i>  | <i>19</i> |
| 3.1.7.1. Наличие краткосрочной кредиторской задолженности: .....   | 19        |
| 3.1.8. <i>Оценочные обязательства и условные обязательства .....</i>   | <i>19</i> |
| 3.1.9. <i>Обеспечения обязательств.....</i>  | <i>19</i> |
| 3.1.10. <i>Расчеты по счетам-эскроу .....</i>  | <i>20</i> |
| 3.2. ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ.....   | 21        |
| 3.2.1. <i>Выручка от продаж и себестоимость продаж .....</i>   | <i>21</i> |
| 3.2.2. <i>Коммерческие и управленческие расходы .....</i>  | <i>21</i> |
| 3.2.3. <i>Прочие доходы и прочие расходы .....</i>   | <i>22</i> |
| 3.2.3.1. Проценты к получению.....   | 22        |
| 3.2.3.2. Прочие доходы.....  | 22        |
| 3.2.3.3. Проценты к уплате .....   | 22        |
| 3.2.3.4. Прочие расходы.....   | 22        |
| 3.2.4. <i>Расчет текущего налога на прибыль с учетом влияния постоянных и временных разниц .....</i>   | <i>23</i> |
| 3.2.5. <i>Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства .....</i>   | <i>23</i> |
| 3.3. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ .....   | 23        |
| 3.4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ .....   | 24        |
| 3.4.1. <i>Информация об основном управленческом персонале:.....</i>  | <i>24</i> |
| 3.4.2. <i>Информация о связанных сторонах, с которыми в отчетном периоде осуществлялись хозяйственные операции (либо имеются задолженности).....</i> | <i>24</i> |
| 3.4.3. <i>Информация о связанных сторонах, с которыми в отчетном периоде осуществлялись хозяйственные операции (либо имеются задолженности).....</i> | <i>25</i> |
| 3.4.4. <i>Информация о кредитах и займах, полученных от связанных сторон .....</i>   | <i>26</i> |
| 3.4.5. <i>Информация о денежных потоках по операциям со связанными сторонами .....</i>   | <i>27</i> |
| <b>4. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, УСЛОВНЫХ ФАКТАХ И СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ .....</b>                                       | <b>27</b> |



|     |   |    |
|-----|---|----|
| 3.1 | Информация о рисках хозяйственной деятельности.....           | 27 |
| 3.2 | Информация по событиям после отчетной даты .....              | 28 |
| 3.3 | Информация об условных фактах хозяйственной деятельности..... | 28 |

# ПОЯСНЕНИЯ

## к бухгалтерской отчетности за 2023 год

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

**Полное фирменное наименование Общества:**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент».

**Сокращенное наименование:**

ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент»

**Юридический адрес/адрес места нахождения:**

620026, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Р. Люксембург, д. 51, пом. 274

**Дата регистрации:** 20 ноября 2019 года

**ОГРН:** 1196658078847

**ИНН/КПП:** 6685169140/668501001

В соответствии с решением единственного учредителя от 15.11.2019 г. было учреждено Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Синара-Девелопмент «Солнечный».

06.03.2020 г. ИФНС по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга зарегистрировано изменение фирменного наименования Общества. Новое фирменное наименование ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент».

**Филиалы и представительства Общества:**

В соответствии с приказом № 8 от 31.07.2023 г. создано обособленное подразделение по месту нахождения стационарных рабочих мест. Обособленное подразделение расположено по адресу: г. Волгоград, ул. Карская, д. 50.

**Виды деятельности:**

- выполнение функций Застройщика;
- управление недвижимым имуществом;
- предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом, в том числе при покупке, продаже и аренде недвижимого имущества.

**Орган управления Общества:**

В соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 19.11.2019 г. ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» приняла на себя права и обязанности управляющей организации сроком на 3 года. 10.11.2022 г. действие договора продлено до 19.11.2025 г.

**Информация об аудиторе Общества:**

В соответствии с протоколом очередного (годового) общего собрания участников ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» от 25.04.2022 г. аудитором

общества утверждено Общество с ограниченной ответственностью «Листик и Партнеры» (ОГРН 1027402317920).

Сокращенное наименование: ООО «Листик и Партнеры»;

Местонахождение: 454090, г. Челябинск, ул. Пушкина, 6-В

Компания является корпоративным членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ-11606060856

В течение 2023 г. г. ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» являясь субъектом инвестиционной деятельности выполняло функции застройщика по следующим объектам:

- жилой комплекс в районе «Солнечный» (блок 3.5), г. Екатеринбург;
- жилой комплекс, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. 8 Марта 204;
- жилой комплекс «Новый свет», 5 очередь строительства, г. Волгоград;
- жилой комплекс «Level up», расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. Селенгинская;
- жилой комплекс «Университетский», расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. Владимира Петровского.

Деятельность ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» в области инвестиционной деятельности в течение 2023 г. характеризуются следующими событиями:

1. Во 1-2 квартале 2023 г. осуществлялась передача помещений участникам долевого строительства в объекте «Два 23-х этажных жилых дома в составе комплексной застройки по ул. Им. Малиновского в г. Волгограде. 1 этап. Жилой дом № 2» .
2. В 1-3 квартале 2023 г. осуществлялась передача помещений участникам долевого строительства в объекте «Жилой дом – три многоэтажных жилых секции со встроенными помещениями общественного назначения (№№ 4-11 по ПЗУ) и подземным техническим коридором (в осях Ж-Л) одиннадцатисекционного жилого дома – 2 этап строительства, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург и строящийся на земельном участке площадью 10 281 кв.м. с кадастровым номером 66:41:0511021:3303».
3. Во 4 квартале 2023 г. получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию «Двухсекционный дом переменной этажности с крышной газовой котельной и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№1 по ПЗУ) – 1 этап строительства» по адресу: город Екатеринбург, ул. 8 марта 204 г. (Жилой комплекс «Botanika Green House»).

**Численность персонала Общества** по состоянию на 31 декабря 2023 г. составила 9 человек (на 31 декабря 2022 г. – 7 человек, на 31 декабря 2021 г. – 6 человек).

## 2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики, утвержденной Приказом генерального директора № 17 от 30.12.22 г.

### 2.1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» (с изменениями и дополнениями) и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утв. Приказом Министерства Финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г. (с изменениями и дополнениями), а также действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости.

Организация является существенным компонентом группы, материнская компания которой раскрывает составленную в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности консолидированную финансовую отчетность. В связи с этим организация вправе при формировании учетной политики руководствоваться федеральными стандартами бухгалтерского учета с учетом требований Международных стандартов финансовой отчетности. Организация вправе не применять способ ведения бухгалтерского учета, установленный федеральным стандартом бухгалтерского учета, когда такой способ приводит к несоответствию учетной политики организации требованиям Международных стандартов финансовой отчетности (п. 7 «Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008)).

### 2.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Стоимость денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на 31 декабря 2023 г.

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета в рубли (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте или рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета в рубли (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте или рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

### 2.3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

### 2.4. Нематериальные активы

Первоначальная оценка НМА производится в сумме фактических затрат на приобретение (создание). Переоценка и обесценение НМА не производится.

Срок полезного использования вновь приобретаемых нематериальных активов определяется на основании первичных документов либо самостоятельно организацией. Определение срока полезного использования НМА производится исходя из срока действия прав на результат интеллектуальной деятельности, ожидаемого срока использования этого объекта, в течение которого организация может получать экономические выгоды (доход).

Амортизация начисляется линейным способом. Погашение стоимости нематериальных активов производится путем накопления амортизационных отчислений на отдельном счете (счет 05).

## 2.5. Основные средства

Объектом основных средств считается актив, отвечающий одновременно следующим признакам:

- а) имеет материально-вещественную форму;
- б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев;
- г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).

При этом учету в составе основных подлежат активы отвечающие поименованным выше признаками и стоимость 40 000 руб. и более.

Активы отвечающие признакам основного средства, но стоимостью менее 40 000 рублей при принятии их к учету одновременно списываются на затраты. Учет таких активов организован по средствам использования счета 10.21. После списания таких активов на затраты организуется их забалансовый учет.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом при удовлетворении одновременно следующих критериев:

- срок полезного использования такой отдельной части отличается от общего срока ОС более чем в два раза;
- стоимость такой части составляет 10% и более % от первоначальной стоимости ОС.

Выделение и оценка отдельных частей основного средства при разукрупнении производится на основании данных первичных документов либо данных производителя о составе основного средства решением комиссии. Данные по оценке отражаются в акте на разукрупнение. Основные средства подразделяют по видам: недвижимость, машины и оборудование, транспортные средства, производственный и хозяйственный инвентарь

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Оценка основных средств, стоимость которых выражена в иностранной валюте производится в рублях путем пересчета суммы в иностранной валюте по курсу ЦБ РФ, действующему на дату принятия объекта к бухгалтерскому учету на счет 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Начисленные до принятия объекта основных средств, признаваемых инвестиционным активом, к бухгалтерскому учету проценты по заемным средствам, если средства привлечены для приобретения, сооружения или изготовления этого объекта, включаются в его первоначальную стоимость. Инвестиционными активами признаются объекты основных средств, подготовка которых к предполагаемому использованию превышает 6 месяцев (без учета периода приостановки приобретения, изготовления, сооружения) с момента начала приобретения, сооружения, изготовления. Ввозные таможенные пошлины и сборы включаются в первоначальную стоимость основного средства.

При осуществлении капитальных вложений с отсрочкой платежа более 12 месяцев капитальные вложения учитываются по дисконтированной стоимости. Разница между дисконтированной и номинальной стоимостью капитальных вложений учитывается в порядке аналогичном для учета процентов по займам в соответствии с ПБУ 15/2008.

Ликвидационной стоимостью объекта основных средств считается величина, которую организация получила бы в случае выбытия данного объекта. Ликвидационная стоимость считается несущественной и не выделяется в первоначальной стоимости основных средств, в любом из следующих случаев:

- первоначальная стоимость ОС равна или менее 1 млн. руб.;
- ликвидационная стоимость равна или менее 100 тыс. руб.

После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка основных средств не производится.

При одновременном выполнении следующих критериев, затраты на ремонт, техническое обслуживание подлежат учету как отдельные инвентарные объекты в составе основных средств (капитализируются):

- ремонт носит капитальный характер и/или результатом ремонта, технического обслуживания является улучшение или восстановление (в т.ч. реконструкция, модернизация) основного средства;
- периодичность проведения аналогичных ремонтов, технического обслуживания превышает 12 месяцев;
- стоимость ремонтов, технического обслуживания превышает 1 млн.руб.

Текущие ремонты, а также ремонты и техническое обслуживание, которые не удовлетворяют перечисленным критериям, учитываются в текущих расходах.

Начисление амортизации производится линейным способом начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств в конце каждого отчетного года. Возникшие в связи с этим изменения отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из ожидаемого периода эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта, ожидаемого физического и морального износа, планов по замене и т.п., на основании заключения комиссии по вводу основных средств в эксплуатацию и утверждается ответственным сотрудником.

Затраты на капитальные ремонты, учтенные как отдельные инвентарные объекты, подлежат амортизации в течении периода с даты окончания ремонта и до начала предполагаемого аналогичного ремонта.

Капитальные вложения в арендованные объекты основных средств в форме неотделимых улучшений включаются в состав основных средств и амортизируются в течение срока действия договора аренды.

Учет основных средств ведется на счете 01 "Основные средства". На отдельном субсчете счета 01, отражаются основные средства переданные в аренду.

На счете 03 "Доходные вложения в материальные ценности" учитываются основные средства включенные в группу "инвестиционная недвижимость".

Начисление амортизации по основным средствам, производится на соответствующие счета затрат в зависимости от использования основных средств .

Остаточная стоимость основных средств при выбытии формируется на счете 01 «Основные средства» субсчет «Выбытие основных средств».

Расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств признаются прочими расходами.

## **2.6. Материально-производственные запасы**

Материально-производственные запасы принимаются к учету по фактической себестоимости.

Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Транспортно-заготовительные расходы, прочие отклонения в стоимости материально-производственных запасов включаются в цену их приобретения.

Фактическая себестоимость списываемых материально-производственных запасов определяется по средней себестоимости исходя из среднемесячной фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количества и стоимость материалов на начало месяца и все поступления за месяц (отчетный период).

Товары для перепродажи (Жилые и нежилые помещения) учитываются на счете 41 "Товары" по стоимости приобретения с момента государственной регистрации права собственности на них. В момент реализации (регистрации права) и признания выручки (дохода) списываются по стоимости приобретения в полной сумме.

## **2.7. Финансовые вложения**

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Ценные бумаги, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в отчетности на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости путем корректировки (переоценки) их оценки на предыдущую отчетную дату, которая производится ежеквартально.

Ценные бумаги, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражены в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости.

По ценным бумагам, по которым в установленном порядке определяется текущая рыночная стоимость, стоимость выбытия определяется исходя из последней оценки.

По ценным бумагам, рыночная стоимость которых не определяется, стоимость выбытия определяется в следующем порядке:

- по векселям – по первоначальной стоимости каждой единицы;
- по прочим – по средней первоначальной стоимости.

Доходы и расходы по финансовым вложениям (в части реализации акций, долей) учитываются в составе прочих доходов (расходов).

## **2.8. Расходы будущих периодов**

Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания активов данного вида.

К расходам будущих периодов, в частности, относятся:

- объекты интеллектуальной собственности, в отношении которых Общество не обладает исключительным имущественным правом (обладает правами по лицензионным либо сублицензионным договорам);

- получение товарного знака по лицензионному соглашению;

- лицензии на осуществление видов деятельности (если лицензия получена на определенный срок);

- сертификация товаров, выпуск которых планируется в следующих отчетных периодах;

- расходы, понесенные в связи с предстоящими работами по договорам строительного подряда.

В случае, если период списания расходов документально не подтвержден, такие расходы списываются в течение срока, определенного Обществом.

Расходы будущих периодов подлежат отражению в составе бухгалтерской отчетности по строке «Запасы», «Дебиторская задолженность» или «Прочие внеоборотные активы» в зависимости от оставшегося срока использования.

## **2.9. Задолженность покупателей и заказчиков**

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Нереальная к взысканию задолженность списывалась с баланса по мере признания ее таковой.

Задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

## **2.10. Оценка задолженность по уплаченным (полученным) авансам (предварительной) оплате**

1. Аванс, выданный при условии применения права на вычет НДС с аванса:

- дебиторская задолженность в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, в отчетности отражается за минусом суммы НДС, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством.

2. Аванс, выданный при условии, когда не применяется право на вычет НДС с аванса:

- дебиторская задолженность в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, в отчетности отражается в полной сумме аванса.

3. Полученный аванс:

- кредиторская задолженность в отчетности отражается за минусом суммы НДС, подлежащей уплате (уплаченной) в бюджет в соответствии с налоговым законодательством

## **2.11. Кредиты и займы полученные**

Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную производится организацией на отчетную дату, когда по условиям договора займа и кредита до возврата основной суммы долга остается менее года.

Оценка обязательств по выданным вексям и займам производится с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов.

Проценты по полученным займам и кредитам признаются прочими расходами и включаются в их состав равномерно (ежемесячно до даты погашения), за исключение той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. Проценты по долговым обязательствам учитываются в составе текущей задолженности.

## **2.12. Оценочные обязательства**

Общество создает следующие оценочные обязательства:

- резерв на компенсацию за неиспользованные отпуска. (Величина резервов на конец отчетного года определена в соответствии с утвержденной методикой);

- резерв по сомнительным долгам (Величина резервов на конец отчетного года определена в соответствии с утвержденной методикой);



- резерв по выплате премии по итогам работы за год (Величина определена в фактически утвержденном руководителем Общества размере);
  - резерв по гарантийному ремонту (величина резерва на конец отчетного года определена в соответствии с утвержденной методикой);
  - резерв по выплате бонусов по результатам работы за год. (Величина резервов на конец отчетного года определена в соответствии с утвержденной методикой).
- Резервы создаются с учетом страховых взносов.  
Резервы создаются только в бухгалтерском учете, в налоговом учете резервы не создаются.

### 2.13. Признание доходов

В российских бухгалтерских стандартах отсутствуют прямые указания на организацию бухгалтерского учета фактов хозяйственной жизни Застройщиков по договорам долевого участия. При этом п.13 ПБУ 9/99 «Доходы организации» предусматривают возможность организации признавать доходы от оказания работ, услуг с длительным производственным циклом по мере их готовности. Одновременно, схожая по характеристикам и отдельным аспектам деятельность подрядчиков в сфере строительства урегулирована ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда». ПБУ 2/2008 так же предусматривает способ признания выручки «по мере готовности».

В связи с тем, что исполнение обязательств по договорам долевого участия в строительстве носят длительный характер доходы и расходы признаются в бухгалтерском учете равномерно способом по «мере готовности» исходя из доли фактически понесенных затрат в общей величине плановых затрат на строительство объекта.

При осуществлении расчета доли фактически понесенных расходов в плановых затратах на строительство объекта из состава расходов в фактических и плановых данных исключаются расходы на приобретение земельных участков.

Определение доходов и расходов «по мере готовности» производится ежемесячно на основании следующего расчета:

- 1) Распределяются фактически понесенные за месяц общие расходы по номенклатурным группам;
- 2) Нарастающим итогом определяется доля фактически понесенных расходов с начала строительства объекта в плановой себестоимости строительства объекта;
- 3) В доле фактически понесенных расходов в плановой себестоимости строительства признается выручка по зарегистрированным договорам долевого участия за вычетом признанного дохода в предыдущих периодах

Выручка, признанная нарастающим итогом с даты регистрации договора долевого участия в строительстве, не должна превышать общую стоимость, по данным договора долевого участия в строительстве.

- 4) В части, относящейся к признанной выручке, признается себестоимость по зарегистрированным договорам долевого участия за вычетом признанных расходов в предыдущих периодах.

В случае, если имеются затраты на приобретение земельных участков, такие затраты списываются на себестоимость в доле фактически понесенных расходов в плановой себестоимости строительства и в части, относящейся к зарегистрированным договорам долевого участия в строительстве.

- 5) По окончании строительства, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, НДС, предъявленный подрядчиками и учтенный на отдельном счете 19.33, списывается на затраты (уменьшение экономии застройщика), в доле, относящейся к зарегистрированному договору долевого участия в строительстве.
- 6) По окончании строительства, Общество получает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и после этого осуществляет регистрацию прав собственности, помещений,

составляющих объект строительства, на участников долевого строительства.

В периоде, когда была осуществлена регистрация прав собственности, Общество определяет окончательный финансовый результат от строительства (экономия застройщика). Финансовый результат определяется отдельно по каждому договору долевого участия в строительстве.

Финансовый результат представляет собой разницу между фактически понесенными в период строительства затратами Общества и стоимостью объекта строительства, установленной в договоре долевого участия в строительстве. При этом сравнивается сумма по договору (цена реализации объекта) и выручка, признанная способом «по мере готовности» за весь период строительства по данному договору. Если на момент подписания акта приема-передачи по какой-либо причине выручка была признана в меньшем размере, чем стоимость объектов, указанная в заключенных договоре долевого участия в строительстве, Общество отражает непризнанную сумму в доходах от обычных видов деятельности. Если затраты на строительство превысят стоимость объектов, указанную в заключенных договорах долевого участия в строительстве, то эту разницу Общество классифицирует в расходах, как убыток от основного вида деятельности (дополнительная запись в бухгалтерском учете не делается).

Выручка от оказания услуг (выполнение функций Заказчика, консультационные услуги, агентское вознаграждение) признается по мере оказания услуг покупателям и предъявления им расчетных документов.

Выручка по видам деятельности, факт отражения по которым требует государственной регистрации (продажа жилой и нежилой недвижимости, уступка права (требования) по договорам долевого участия) признается по дате регистрации.

Выручка по всем видам деятельности отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

#### **2.14. Признание расходов**

Все расходы подразделяются на прямые и косвенные.

К прямым расходам относятся расходы по основным видам деятельности:

- затраты, связанные с деятельностью по сдаче имущества в аренду/субаренду (арендная плата, налог на имущество, земельный налог, амортизация);
- затраты, связанные с деятельностью застройщика (строительно-монтажные работы после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, страхование гражданской ответственности застройщика, страхование оборудования и строительно-монтажных работ, вознаграждение заказчика и т.п.);
- затраты, связанные с оказанием консультационных услуг (консультационные услуги, командировочные расходы и т.п.);
- затраты, связанные с реализацией недвижимости (стоимость жилой и не жилой недвижимости (товар));

К косвенным расходам относятся все иные суммы расходов отчетного периода.

Прямые и косвенные расходы в полном объеме относятся на уменьшение доходов отчетного периода.

Расходы, которые не могут быть непосредственно отнесены на затраты по конкретному виду деятельности, распределяются пропорционально выручке отчетного месяца.

Общехозяйственные (управленческие) расходы ежемесячно признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

Расходы на продажу признаются в качестве прямых расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

## 2.15. Учет договоров аренды

Арендатор не признает в учете предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательства по аренде при одновременном выполнении следующих условий:

а) договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

И дополнительном выполнении одного из условий ниже:

а) срок аренды не превышает 12 месяцев;

б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;

в) арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета.

При выполнении этих условий арендатор признает в учете равномерно (ежемесячно) расходы от арендных платежей.

Доходы по операционной аренде признаются арендодателем равномерно в течение срока действия договора аренды в составе доходов по обычным видам деятельности.

### 3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

#### 3.1. Бухгалтерский баланс

##### 3.1.1. Денежные средства и их эквиваленты

Денежными эквивалентами признаются:

- открытые в кредитных организациях кредиты до востребования;
- краткосрочные (сроком не более 3 календарных месяцев) депозиты;
- процентные и беспроцентные краткосрочные векселя кредитных организаций (по предъявлению, сроком предъявления не более 3 календарных месяцев);

(тыс. руб.)

| Наименование показателя                  | на 31 декабря 2023 г. | на 31 декабря 2022 г. | на 31 декабря 2021 г. |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Денежные средства на расчетных счетах    | 532 365               | 23 935                | 216 056               |
| Денежные средства на прочих спец. счетах | 543 577               | 2 366 233             | 1 087 519             |
| Итого                                    | 1 075 942             | 2 390 169             | 1 303 575             |

В составе денежных средств по строке 12502 бухгалтерского баланса «Аккредитивы» учтены средства на отзывном покрытом аккредитиве сроком действия:

- до 31.03.2024 г. в сумме 114 561 тыс. руб.;
- до 28.09.2024 г. в сумме 90 261 тыс. руб.;
- до 28.12.2024 г. в сумме 338 755 тыс. руб.

### 3.1.2. Запасы

#### 3.1.2.1. Наличие и движение запасов:

| Наименование показателя  | Период    | На начало года |   | Изменения за период   |               |                               |                               |   | На конец периода |   |
|--|-----------|----------------|---|-----------------------|---------------|-------------------------------|-------------------------------|---|------------------|---|
|  |           | себестоимость  | величина резерва под снижение стоимости | поступления и затраты | выбыло        |                               | убытков от снижения стоимости | оборот запасов между их группами (видами) | себестоимость    | величина резерва под снижение стоимости |
|  |           |                |   |                       | себестоимость | резерв под снижение стоимости |                               |   |                  |   |
| Запасы - всего   | за 2023г. | 2 470 899      | -                                       | 3 093 727             | (3 473 530)   | -                             | X                             | 2 091 096                                 | -                |   |
|  | за 2022г. | 796 618        | -                                       | 4 090 112             | (2 415 831)   | -                             | X                             | 2 470 899                                 | -                |   |
| Материалы  | за 2023г. | -              | -                                       | 4 028                 | (4 026)       | -                             | -                             | 2   | -                |   |
|  | за 2022г. | 498            | -                                       | 1 607                 | (2 105)       | -                             | -                             | -   | -                |   |
| Готовая продукция  | За 2023г. | 3 787          | -                                       | 59 285                | (63 072)      | -                             | -                             | -   | -                |   |
|  | За 2022г. | -              | -                                       | 95 798                | (92 011)      | -                             | -                             | 3 787                                     | -                |   |
| Затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы инвесторам                 | за 2023г. | 2 467 056      | -                                       | 3 029 577             | (3 405 706)   | -                             | -                             | 2 090 927                                 | -                |   |
|  | за 2022г. | 796 051        | -                                       | 3 992 440             | (2 321 435)   | -                             | -                             | 2 467 056                                 | -                |   |
| Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов») | за 2023г. | 56             | -                                       | 837                   | (726)         | -                             | -                             | 167                                       | -                |   |
|  | за 2022г. | 69             | -                                       | 267                   | (280)         | -                             | -                             | 56  | -                |   |

### 3.1.2.2. Затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы инвесторам

(тыс. руб.)

| Наименование показателя   | Период    | На начало года | Изменения за период |                | На конец периода |
|---|-----------|----------------|---------------------|----------------|------------------|
|   |           |                | Затраты за периоды  | Прочее выбытие |                  |
| <b>Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. ОС, всего, -</b><br>в том числе: | За 2023г. | 2 467 056      | 3 029 576           | (3 405 705)    | 2 090 927        |
|   | За 2022г. | 796 051        | 4 002 685           | (2 331 680)    | 2 467 056        |
| Строительство жилых домов проект «Новый свет» 5-я очередь строительства, г. Волгоград   | За 2023г. | 117 079        | 75 726              | (192 805)      | -                |
|   | За 2022г. | 198 053        | 410 310             | (491 284)      | 117 079          |
| Затраты на строительство жилого дома проект «Солнечный» (Блок 3.5), г. Екатеринбург   | За 2023г. | 466 090        | 207 554             | (673 644)      | -                |
|   | За 2022г. | 342 832        | 1 348 514           | (1 225 256)    | 466 090          |
| Затраты на строительство жилого дома по ул. 8 марта 204г, г. Екатеринбург   | За 2023г. | 1 696 061      | 1 768 903           | (1 888 568)    | 1 576 396        |
|   | За 2022г. | 255 166        | 2 049 588           | (608 693)      | 1 696 061        |
| Строительство жилого дома по ул. Селенгинская, г. Волгоград   | За 2023г. | 79 658         | 399 435             | (284 442)      | 194 651          |
|   | За 2022г. | -              | 82 327              | (2 669)        | 79 658           |
| Строительство жилых домов «Университетский», г. Волгоград   | За 2023г. | 108 168        | 520 383             | (366 246)      | 262 305          |
|   | За 2022г. | -              | 111 946             | (3 778)        | 108 168          |
| Строительство жилых домов «Полоненко 12», г. Волгоград  | За 2023г. | -              | 57 575              | -              | 57 575           |
|   | За 2022г. | -              | -                   | -              | -                |

### 3.1.3. Дебиторская задолженность

#### 3.1.3.1. Наличие дебиторской задолженности:

(тыс. руб.)

| Наименование показателя   | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021г. |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Краткосрочная дебиторская задолженность (со сроком погашения менее 12 месяцев) - всего,</b><br>в том числе                       | 4 454 985             | 5 130 386             | 1 637 156            |
| Покупатели и заказчики  | 65 131                | 5 610                 | 144                  |
| Авансы выданные (не включая авансы под внеоборотные активы)   | 204 386               | 130 444               | 62 496               |
| Расчеты по налогам и сборам   | 97 345                | 8 414                 | -                    |
| Расчеты с прочими дебиторами  | 2 855 822             | 3 063 888             | 1 242 119            |
| Расчеты с подотчетными лицами   | 25                    | -                     | -                    |
| Расходы будущих периодов  | 550                   | 570                   | 83                   |
| Выполненные этапы по незавершенным работам (начисленная по договорам долевого участия в строительстве выручка по «мере готовности») | 1 231 726             | 1 921 460             | 332 314              |

|   |           |           |           |
|---|-----------|-----------|-----------|
| <b>Долгосрочная дебиторская задолженность (со сроком погашения более 12 месяцев) - всего, в том числе</b>                           | 3 239 970 | 2 615 188 | 1 235 537 |
| Авансы выданные (не включая авансы под внеоборотные активы)   | 13 888    | 9 406     | 0         |
| Расчеты с прочими дебиторами  | 2 548 332 | 1 809 082 | 981 096   |
| Выполненные этапы по незавершенным работам (начисленная по договорам долевого участия в строительстве выручка по «мере готовности») | 677 750   | 796 700   | 254 441   |

### **3.1.4. Уставный капитал**

Уставный капитал на 31.12.2023 г. составляет 495 000 000,00 руб. и оплачен в полном объеме.

Участники общества:

- ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» (99,9%);
- ООО «СД-Финанс» (0,01%).

### **3.1.5. Кредиты и займы**

#### **3.1.5.1. Кредиты**

Общая сумма кредитов, полученных в течение 2023 г., составила 1 641 299 тыс. руб. Общая сумма кредитов, погашенных в течение 2023 г., составила 2 530 571 тыс. руб.

Задолженность по долгосрочным кредитам на 31.12.2023 г. составила 1 543 871 тыс. руб. и отражена по строке 1410 Бухгалтерского баланса в составе долгосрочных обязательств по займам и кредитам.

Задолженность по уплате процентов по долгосрочным кредитам на 31.12.2023 г. составила 3 316 тыс. руб. и отражена по строке 1410 Бухгалтерского баланса в составе долгосрочных обязательств по займам и кредитам.

Сумма начисленных процентов по долгосрочным кредитам за отчетный период составила 15 022 тыс. руб., в том числе включена:

- в стоимость инвестиционного актива 0 тыс. руб.;
- в состав расходов отчетного периода 15 022 тыс. руб.

Задолженность по краткосрочным кредитам на 31.12.2022 г. составила 1 689 610 тыс. руб. и отражена по строке 1510 Бухгалтерского баланса в составе краткосрочных обязательств по займам и кредитам.

Задолженность по уплате процентов по краткосрочным кредитам на 31.12.2023 г. составила 10 595 тыс. руб. и отражена по строке 1510 Бухгалтерского баланса в составе краткосрочных обязательств по займам и кредитам.

Сумма начисленных процентов по краткосрочным кредитам за отчетный период составила 131 360 тыс. руб., в том числе включена:

- в стоимость инвестиционного актива 0 тыс. руб.;
- в состав расходов отчетного периода 131 360 тыс. руб.

### 3.1.5.2. Займы

Общая сумма займов, полученных в течение 2023 г., составила 0 тыс. руб.. Общая сумма займов, погашенных в течение 2023 г., составила 207 989 тыс. руб.

Задолженность по долгосрочным займам на 31.12.2023 г. составила 181 660 тыс. руб. и отражена по строке 1410 Бухгалтерского баланса в составе долгосрочных обязательств по займам и кредитам.

Задолженность по уплате процентов по долгосрочным займам на 31.12.2023 г. составила 50 612 тыс. руб. и отражена по строке 1410 Бухгалтерского баланса в составе долгосрочных обязательств по займам и кредитам.

Сумма начисленных процентов по долгосрочным займам за отчетный период составила 28 936 тыс. руб., в том числе включена:

- в стоимость инвестиционного актива 0 тыс. руб.;
- в состав расходов отчетного периода 28 936 тыс. руб.

### 3.1.6. Обязательства перед участниками долевого строительства

Обязательства перед участниками долевого строительства отражаются в составе долгосрочной или краткосрочной кредиторской задолженности в зависимости от установленных в договорах долевого участия в строительстве сроков передачи объекта.

тыс. руб.

| Наименование показателя  | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021г. |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Долгосрочные обязательства перед участниками долевого строительства – всего,</b><br>В том числе:                      | 3 907 932             | 1 809 082             | 981 096              |
| Задолженность перед участниками долевого строительства по объекту ЖК «Солнечный» Блок 3.5, г. Екатеринбург               | -                     | -                     | 476 338              |
| Задолженность перед участниками долевого строительства по объекту ЖК «Новый свет» 5-я очередь строительства г. Волгоград | -                     | -                     | 234 828              |
| Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Botanika Green House", г. Екатеринбург                        | 2 225 034             | 1 521 037             | 269 930              |
| Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК по ул. Селенгинская, г. Волгоград                              | -                     | 62 626                | -                    |
| Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК по пер. Университетский, г. Волгоград                          | 1 682 898             | 225 419               | -                    |
| <b>Краткосрочные обязательства перед участниками долевого строительства – всего,</b><br>В том числе:                     | 689 054               | 2 399 447             | 612 225              |
| Задолженность перед участниками долевого строительства по объекту ЖК «Солнечный» Блок 3.5, г. Екатеринбург               | -                     | 1 585 654             | 612 225              |
| Задолженность перед участниками долевого строительства по объекту ЖК «Новый свет» 5-я очередь строительства г. Волгоград | -                     | 813 793               | -                    |
| Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК по ул. Селенгинская, г. Волгоград                              | 689 054               | -                     | -                    |



### 3.1.7. Кредиторская задолженность

#### 3.1.7.1. Наличие краткосрочной кредиторской задолженности:

(тыс. руб.)

| Наименование показателя                                     | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Кредиторская задолженность - всего,<br/>в том числе:</b> | <b>280 966</b>        | <b>292 847</b>        |
| Поставщики и подрядчики                                     | 84 422                | 104 379               |
| Задолженность по налогам и сборам                           | 741                   | 720                   |
| Задолженность по социальному страхованию и обеспечению      | 609                   | 1 876                 |
| Задолженность по оплате труда                               | 1 672                 | 1 363                 |
| Прочие кредиторы  | 193 522               | 184 509               |

#### 3.1.8. Оценочные обязательства и условные обязательства

(тыс. руб.)

| Наименование показателя                                  | Остаток на начало года | Признано      | Погашено     | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|--|------------------------|---------------|--------------|------------------------------|--------------------------|
| <b>Оценочные обязательства, - всего<br/>в том числе:</b> | <b>12 664</b>          | <b>29 554</b> | <b>7 936</b> | <b>60</b>                    | <b>34 222</b>            |
| Резерв на компенсацию по неиспользованным отпускам       | 2 740                  | 1 418         | 174          | -                            | 3 984                    |
| Резерв на выплату премий по результатам работы за год    | 7 708                  | 15 485        | 7 648        | 60                           | 15 485                   |
| Резерв на гарантийный ремонт                             | 2 216                  | 10 521        | 114          | -                            | 12 623                   |
| Резерв на судебные расходы                               | -                      | 2 130         | -            | -                            | 2 130                    |

#### 3.1.9. Обеспечения обязательств

(тыс. руб.)

| Наименование показателя                    | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Полученные, всего,<br/>в том числе:</b> | <b>4 460 663</b>      | <b>4 132 141</b>      |
| залог недвижимого имущества                | -                     | -                     |
| залог имущественных прав                   | -                     | -                     |
| поручительство                             | -                     | -                     |
| гарантия                                   | -                     | -                     |

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| средства на счетах-эскроу                | 4 460 663         | 4 132 141         |
| <b>Выданные, всего,<br/>в том числе:</b> | <b>14 306 716</b> | <b>19 609 026</b> |
| залог недвижимого имущества              | 1 819 288         | 2 742 541         |
| залог имущественных прав                 | 10 370 428        | 14 749 484        |
| поручительство                           | 2 117 000         | 2 117 000         |
| гарантия                                 | -                 | -                 |

### *3.1.10. Расчеты по счетам-эскроу*

Средства участников долевого строительства по объектам ЖК "Botanika Green House", г. Екатеринбург, ЖК «Университетский», г. Волгоград, ЖК «Level Up», г. Волгоград привлекаются на счета-эскроу и отражаются за балансом в составе «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Всего по итогам 2023 г. на счета-эскроу зачислены денежные средства в размере 6 750 682 тыс. руб.

В апреле 2023 г. в связи со вводом в эксплуатацию второго этапа ЖК «Солнечный» Блок 3.5, г. Екатеринбург и первого этапа ЖК "Botanika Green House", г. Екатеринбург произведено раскрытие счетов-эскроу. Средства участников долевого строительства со счетов-эскроу зачислены на расчетный счет и в счет погашения задолженности по кредиту и начисленным процентам.

Сумма обязательств, которой они обеспечивают задолженность перед участниками долевого строительства отражена по строке 12304 бухгалтерского баланса «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» и составляет 4 597 573 тыс. руб. Задолженность участников долевого строительства и перед участниками долевого строительства по объекту отражаются в Бухгалтерском балансе развернуто.

### 3.2. Отчет о финансовых результатах

#### 3.2.1. Выручка от продаж и себестоимость продаж

##### Информация о выручке (нетто) и себестоимости продаж

| Вид деятельности  | Показатель       |            |                  |            |
|---|------------------|------------|------------------|------------|
|   | 2023 г.          |            | 2022 г.          |            |
|   | в тыс. руб.      | в %        | в тыс. руб.      | в %        |
| <b>Выручка</b>  |                  |            |                  |            |
| Сдача имущества в аренду/субаренду  | 37 315           | 0,65       | 42 559           | 1,36       |
| Реализация жилой/не жилой недвижимости  | 114 305          | 1,98       | 171 324          | 5,46       |
| Выручка от реализации недвижимости по договорам долевого участия в строительстве исходя из степени готовности объектов        | 5 601 999        | 96,92      | 2 894 523        | 92,32      |
| Прочие услуги   | 26 410           | 0,45       | 26 920           | 0,86       |
| <b>Всего выручка</b>  | <b>5 780 029</b> | <b>100</b> | <b>3 135 326</b> | <b>100</b> |
| <b>Себестоимость</b>  |                  |            |                  |            |
| Сдача имущества в аренду/субаренду  | 35 207           | 1,00       | 39 273           | 1,61       |
| Реализация жилой/не жилой недвижимости  | 63 072           | 1,78       | 87 584           | 3,60       |
| Себестоимость недвижимости, реализованной по договорам долевого участия в строительстве исходя из степени готовности объектов | 3 409 002        | 96,47      | 2 278 913        | 93,69      |
| Прочие услуги   | 26 400           | 0,75       | 26 604           | 1,10       |
| <b>Всего себестоимость</b>  | <b>3 533 681</b> | <b>100</b> | <b>2 432 374</b> | <b>100</b> |

#### 3.2.2. Коммерческие и управленческие расходы

(тыс. руб.)

| Вид расхода по обычным видам деятельности  | 2023 г.        | 2022 г.        |
|--|----------------|----------------|
| Агентское вознаграждение   | 78 420         | 35 575         |
| Расходы на рекламу и маркетинг   | 82 713         | 55 392         |
| Прочие   | 90 835         | 32 482         |
| <b>ИТОГО по строке 2210 «Коммерческие расходы» отчета о финансовых результатах</b>   | <b>251 968</b> | <b>123 449</b> |
| Оплата труда   | 35 981         | 30 660         |
| Страховые взносы   | 8 154          | 6 872          |
| Оценочные обязательства  | 16 902         | 9 570          |
| Информационно-консультационные услуги  | 12 002         | 12 000         |
| Аренда   | 28 287         | 21 402         |
| Нотариальные услуги  | 57             | 86             |
| Расходы по использованию программ  | 163            | 97             |
| Прочие   | 7 192          | 7 463          |
| <b>ИТОГО по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах</b> | <b>108 738</b> | <b>88 150</b>  |

Общая сумма доходов от операционной аренды за отчетный год

|                               |   |  |  |
|-------------------------------|---|--|--|
| Доходы от операционной аренды | Сумма арендных платежей всего за отчетный год, тыс. руб.: | в т.ч. сумма постоянной части арендных платежей, тыс. руб. | в т.ч. сумма переменной части арендных платежей, тыс. руб. |
|                               | 37 315  | 37 315   |  |

### 3.2.3. Прочие доходы и прочие расходы

#### 3.2.3.1. Проценты к получению

Проценты к получению Отчета о финансовых результатах за 2023 г. строка 2320 составляют 20 366 тыс. руб. в том числе:

(тыс. руб.)

| Проценты к получению  | 2023 г.       | 2022 г.      |
|---|---------------|--------------|
| Проценты по размещенным депозитам, проценты, начисленные на остатки на расчетных счетах | 20 366        | 6 426        |
| <b>ИТОГО проценты к получению</b>   | <b>20 366</b> | <b>6 426</b> |

#### 3.2.3.2. Прочие доходы

Прочие доходы Отчета о финансовых результатах за 2023 г. строка 2340 составляют 2 899 тыс. руб., в том числе:

(тыс. руб.)

| Прочие доходы                         | 2023 г.      | 2022 г.    |
|---------------------------------------|--------------|------------|
| Восстановление оценочных обязательств | 60           | -          |
| Штрафы, пени, неустойки               | 26           | 134        |
| Прочие                                | 2 813        | 19         |
| <b>ИТОГО прочие доходы</b>            | <b>2 899</b> | <b>153</b> |

#### 3.2.3.3. Проценты к уплате

Проценты к уплате Отчета о финансовых результатах за 2023 г. строка 2330 составляют 175 317 тыс. руб., в том числе:

(тыс. руб.)

| Проценты к уплате                 | 2023 г.        | 2022 г.        |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Проценты по кредитам полученным   | 146 381        | 138 448        |
| Проценты по займам полученным     | 28 936         | 32 167         |
| <b>ИТОГО проценты к получению</b> | <b>175 317</b> | <b>170 615</b> |

#### 3.2.3.4. Прочие расходы

Прочие расходы Отчета о финансовых результатах за 2023 г. строка 2350 составляют 153 668 тыс. руб. в том числе:

(тыс. руб.)

| Прочие расходы               | 2023 г. | 2022 г. |
|------------------------------|---------|---------|
| Услуги кредитных организаций | 299     | 18 299  |
| Государственная пошлина      | 4 340   | 3 267   |

|  |                |               |
|--|----------------|---------------|
| Благотворительность                              | 24 265         | 0             |
| Расходы на поручительство                        | 108 357        | 0             |
| Расходы на создание резервов                     | 2 130          | 0             |
| Прочие   | 14 277         | 10 664        |
| <b>ИТОГО прочие расходы</b>                      | <b>153 668</b> | <b>32 230</b> |
| в т. ч.  |                |               |
| принимаемые для целей налогообложения прибыли    | <b>114 149</b> | <b>27 590</b> |
| Не принимаемые для целей налогообложения прибыли | <b>39 519</b>  | <b>4 640</b>  |

### 3.2.4. Расчет текущего налога на прибыль с учетом влияния постоянных и временных разниц

(тыс. руб.)

| Показатели                                   | 2023 г.       | 2022 г.    |
|--|---------------|------------|
| Условный расход по налогу на прибыль         | 315 984       | 59 017     |
| Постоянный налоговый расход                  | (246 229)     | (84 768)   |
| Отложенный налог на прибыль                  | (17 700)      | 26 189     |
| <b>Текущий налог на прибыль (ставка 20%)</b> | <b>52 055</b> | <b>438</b> |

### 3.2.5. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства

| Виды активов и обязательств                                       | Остаток на 01.01.2023 г. | Признание отложенных налоговых активов / обязательств | Погашение отложенных налоговых активов / обязательств | Остаток на 31.12.2023 г. |
|---|--------------------------|---|---|--------------------------|
| Оценочные обязательства и резервы                                 | 2 533                    | 4 311   | -   | 6 844                    |
| Временные разницы в связи с различным порядком признания расходов | 24 776                   | 18 036  | 40 047  | 2 765                    |
| <b>Итого отложенные налоговые активы</b>                          | <b>27 309</b>            | <b>22 347</b>   | <b>40 047</b>   | <b>9 609</b>             |

### 3.3. Отчет о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств составлен в соответствии с положениями ПБУ 23/2011, утвержден Приказом Минфина РФ от 02.02.2011г. № 11н

Свернуто показаны денежные потоки, которые характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов или когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам по таким взаимоотношениям как:

- возвраты полученных/перечисленных платежей.

Результат от сворачивания встречных денежных потоков по таким операциям отражен по строке 4129 «прочие платежи» раздела Денежные потоки от текущих операций.

Платежи по сделкам с покупателями и продавцами показаны в Отчете без НДС. НДС представлен результирующим потоком в строке 4129 «прочие платежи» раздела «Денежные потоки от текущих операций».

Для более адекватного представления в Отчете о движении денежных средств расчетов с подрядными организациями в строительстве по договорам долевого участия, оплаты за 2023 год отражены по строке Отчета о движении денежных средств 4121 «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги». Для обеспечения сопоставимости внесены изменения в показатели Отчет о движении денежных средств за 2022 год. Аналогичные показатели так же отражены по данной строке.

Информация о корректировке приведена в таблице.

| Сравнение платежей по текущей деятельности по состоянию на 31.12.2023 г. |   |           |  |   |           |             |
|--|---|-----------|--|---|-----------|-------------|
| По данным бухгалтерской отчетности за 2022 год                           |   |           | По данным бухгалтерской отчетности за 2023 год |   |           | Отклонения  |
| Код строки   | Наименование показателя                                       | Сумма     | Код строки                                     | Наименование показателя                                       | Сумма     |             |
| Денежные потоки от текущих операций                                      |   |           | Денежные потоки от текущих операций            |   |           |             |
| 4121   | Поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 544 796   | 4121   | Поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 3 650 345 | - 3 105 549 |
| 4129   | Прочие платежи  | 3 287 291 | 4129   | Прочие платежи  | 181 742   | 3 105 549   |

### 3.4. Связанные стороны

#### 3.4.1. Информация об основном управленческом персонале:

У Общества отсутствуют бенефициарные владельцы - физические лица, которым в конечном счете прямо или косвенно принадлежит более 25 процентов в капитале Общества либо которые имеют возможность контролировать его действия.

Размер вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу, в отчетном периоде:

- краткосрочные вознаграждения (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде, и прочие платежи в пользу основного управленческого персонала) – 9 664 тыс. руб.;

- долгосрочные вознаграждения - отсутствуют.

- вознаграждения по окончании трудовой деятельности - отсутствуют;

- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе - отсутствуют.

Все обеспечения выданные являются обеспечениями, выданными связанным сторонам.

Вознаграждение по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 19.11.2019 г. ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» составило 14 400 тыс. руб., в т.ч. НДС.

#### 3.4.2. Информация о связанных сторонах, с которыми в отчетном периоде осуществлялись хозяйственные операции (либо имеются задолженности)

| № п/п  | Полное фирменное наименование юридического лица / фамилия, имя, отчество физического лица - связанной стороны | Место нахождения юридического лица / место жительства физического лица – связанной стороны          | Основание (основания), в силу которого сторона признается связанной |
|--|---|---|---|
| 1  | 2   | 3   | 4   |
| <b>Основное хозяйственное общество / контролирующее лицо</b> |   |   |   |
| 1  | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»                  | 620026, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Розы Люксембург, дом 51, помещение 271 | Общество контролируется данным лицом                                |
| <b>Дочерние хозяйственные общества</b>                       |   |   |   |
| -  | -   | -   | -   |
| <b>Другие связанные стороны</b>                              |   |   |   |
| 1  | Акционерное общество «Синара-Девелопмент»   | 620026, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Розы Люксембург, дом 51                | Общество и данное лицо контролируются одним и тем же лицом          |
| 2  | Общество с ограниченной ответ-  | 400087, Россия, Волгоградская об-   | Общество и данное лицо контро-                                      |

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|   | ственностью «фирма «КОМ-БИЛДИНГ»                                     | ласть, г. Волгоград, Центральный район, улица Новороссийская, дом 11                        | лируются одним и тем же лицом                              |
| 3 | Акционерное общество Группа Синара                                   | 620026, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Розы Люксембург, дом 51        | Общество и данное лицо контролируются одним и тем же лицом |
| 4 | Общество с ограниченной ответственностью «Синара-Девелопмент-Проект» | 620026, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 51, кабинет 305 | Общество и данное лицо контролируются одним и тем же лицом |
| 5 | Акционерное общество «Пансионат «Бургас»                             | 354364, Россия, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Ленина, д. 233                             | Общество и данное лицо контролируются одним и тем же лицом |

### 3.4.3. Информация о связанных сторонах, с которыми в отчетном периоде осуществлялись хозяйственные операции (либо имеются задолженности)

| N п/п  | Группа связанных сторон                                 | Объем совершенных операций, тыс. руб. | Задолженность по операциям, исполнение которых на конец отчетного периода не завершено, тыс. руб. |                | Условия и сроки осуществления расчетов по операциям, форма расчетов                                   |
|--|---|---------------------------------------|---|----------------|---|
|  |   |                                       | Дебиторская   | Кредиторская   |   |
| 1  | 2   | 3                                     | 4   | 5              | 6   |
| <b>Вид операции</b>  |   |                                       |   |                |   |
| <b>Выручка от реализации продукции, товаров, работ и услуг</b>   |   |                                       |   |                |   |
|  | - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо | 73 798                                | 62 408  | -              | Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов |
|  | - дочерние хозяйственные общества                       | -                                     | -   | -              |   |
|  | - другие связанные стороны                              | 42                                    | 217   | -              |   |
| Итого по виду операций   |   | 73 840                                | 62 625  | -              |   |
| <b>Приобретение товаров, работ и услуг</b>   |   |                                       |   |                |   |
|  | - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо | 93 499                                | -   | 47 608         | Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов |
|  | - дочерние хозяйственные общества                       | -                                     | -   | -              |   |
|  | - другие связанные стороны                              | 137 389                               | -   | 10 393         |   |
| Итого по виду операций   |   | 230 888                               | -   | 58 001         |   |
| <b>Расчеты со связанными сторонами по приобретению товаров, работ, услуг третьих лиц по договорам инвестирования</b> |   |                                       |   |                |   |
|  | - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо | -                                     | -   | -              | Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов |
|  | - дочерние хозяйственные общества                       | -                                     | -   | -              |   |
|  | - другие связанные стороны                              | 3 130 938                             | 601 836   | 217 258        |   |
| Итого по виду операций   |   | 3 130 938                             | 601 836   | 217 258        |   |
| <b>Прочие операции со связанными сторонами</b>   |   |                                       |   |                |   |
|  | - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо | 7 095                                 | -   | -              | Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов |
|  | - дочерние хозяйственные общества                       | -                                     | -   | -              |   |
|  | - другие связанные стороны                              | 24 278                                | 803   | -              |   |
| Итого по виду операций   |   | 31 373                                | 803   | -              |   |
| <b>Итого по всем видам операций</b>  |   | <b>3 467 039</b>                      | <b>665 264</b>  | <b>275 259</b> |   |

Резерв по сомнительным долгам в отношении дебиторской задолженности связанных сторон на 31.12.2022 г. составляет 0 тыс. руб.

3.4.4. Информация о кредитах и займах, полученных от связанных сторон

| Группа связанных сторон                                 | Объем операций, совершенных в отчетном периоде, тыс. руб. |                               |                     | Задолженность по операциям, исполнение которых на конец отчетного периода не завершено, тыс. руб. | Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов   |
|---|---|-------------------------------|---------------------|---|--|
|   | Получено  | Погашено (с учетом процентов) | Начислено процентов |   |  |
| 1   | 2   | 3                             | 4                   | 5   | 6  |
| - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо | -   | 261 688                       | 28 936              | 232 272   | Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договорами сроки, безналичная форма расчетов |
| - другие связанные стороны                              | -   | -                             | -                   | -   |  |



### 3.4.5. Информация о денежных потоках по операциям со связанными сторонами

тыс. руб.

| Наименование показателя  | за 2023 г.       |
|--|------------------|
| <b>Денежные потоки от текущих операций</b>   |                  |
| <b>Поступления</b>   | <b>36 269</b>    |
| <b>От продажи продукции, товаров, работ и услуг</b>  | <b>6 476</b>     |
| - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо  | 6 476            |
| - дочернее хозяйственное общество  | -                |
| - другие связанные стороны   | -                |
| <b>Арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионный и иных аналогичных платежей</b>        | <b>7 393</b>     |
| - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо  | 7 393            |
| - дочернее хозяйственное общество  | -                |
| - другие связанные стороны   | -                |
| <b>Прочие поступления</b>  | <b>22 400</b>    |
| - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо  | -                |
| - дочернее хозяйственное общество  | -                |
| - другие связанные стороны   | 22 400           |
| <b>Платежи</b>   | <b>2 116 480</b> |
| <b>поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги</b>                                     | <b>255 001</b>   |
| - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо  | 55 719           |
| - дочернее хозяйственное общество  | -                |
| - другие связанные стороны   | 199 282          |
| <b>процентов по долговым обязательствам</b>  | <b>53 699</b>    |
| - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо  | 53 699           |
| - дочернее хозяйственное общество  | -                |
| - другие связанные стороны   | -                |
| <b>прочие платежи</b>  | <b>1 325 795</b> |
| - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо  | 1 291            |
| - дочернее хозяйственное общество  | -                |
| - другие связанные стороны   | 1 324 504        |
| <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>  |                  |
| <b>Платежи</b>   | <b>207 989</b>   |
| <b>в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов</b> | <b>207 989</b>   |
| - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо  | 207 989          |
| - дочернее хозяйственное общество  | -                |
| - другие связанные стороны   | -                |

## 4. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, УСЛОВНЫХ ФАКТАХ И СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

### 3.1 Информация о рисках хозяйственной деятельности

Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, введенные против России некоторыми странами в начале 2022 года.

Указанный фактор привел к снижению доступности капитала и неопределенности относительно экономического роста, что может негативно повлиять на перспективы развития бизнеса.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране, однако в случае отрицательного влияния и изменения ситуации в стране и регионе Общество предпримет все меры, по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В настоящее время Общество не испытывает финансовых затруднений, связанных с геополитической нестабильностью.

### **3.2 Информация по событиям после отчетной даты**

Событий после отчетной даты, имеющих существенное влияние на деятельность организации – не выявлено.

### **3.3 Информация об условных фактах хозяйственной деятельности**

По состоянию на 31.12.2023 г. условных фактов хозяйственной деятельности, имеющих существенное влияние на деятельность организации в следующем отчетном периоде – не выявлено.

По состоянию на 31.12.2023 г. судебных разбирательств и исков, которые могут оказать существенное влияние на деятельность компании нет.

Генеральный директор  
Управляющей организации Общества –  
ООО "Специализированный застройщик  
"Синара-Девелопмент"



Уфимцев Т.А.

Главный бухгалтер  
ООО "Специализированный застройщик  
"Компания Синара-Девелопмент"  
04.03.2024 г.

Долгих И.М.

Прошнуровано-пронумеровано-  
скреплено печатью  
47 (срок дав) ..... страниц  
ООО «Листик и Партнеры» ОИ. 03. 1024  
Директор \_\_\_\_\_  
Лукьянов Д.А.

