



АССОЦИАЦИЯ · НАЛОГИ РОССИИ ·

Член международной сети аудиторско-консалтинговых фирм INTEGRAL[®] INTERNATIONAL[®]

Россия, 620014, Екатеринбург, Химиков, 3, тел.: (343) 378-93-33, факс (343) 378-93-32, e-mail: anr@anr.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

участнику

Общества с ограниченной ответственностью

**"Специализированный застройщик
"Синара-Девелопмент"**



Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности **ООО "Специализированный застройщик "Синара-Девелопмент"**, состоящей из:

- бухгалтерского баланса на 31 декабря 2021 года;
- отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2021 года;
- отчета об изменениях капитала за январь-декабрь 2021 года;
- отчета о движении денежных средств за январь-декабрь 2021 года;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение **ООО "Специализированный застройщик "Синара-Девелопмент"** по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 бухгалтерской (финансовой) 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, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом "Об аудиторской деятельности", и нами выполнены прочие 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, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке бухгалтерской (финансовой) 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) 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 бухгалтерской (финансовой) 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 бухгалтерской (финансовой) 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, и соответствующего раскрытия информации руководством;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством 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 бухгалтерской (финансовой) 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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.

Заместитель генерального директора
ЗАО "Ассоциация "Налоги России"
(квалификационный аттестат аудитора № 01-000884,
ОРНЗ 22006039386)

А.В. Никитенков

Руководитель аудиторской проверки
(квалификационный аттестат аудитора № 01-000885,
ОРНЗ 22006099901)

А.В. Рохлина

" 22 " марта 2022 г.



Сведения об аудируемом лице

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью
"Специализированный застройщик "Синара-Девелопмент"

Сокращенное наименование: ООО "Специализированный застройщик "Синара-Девелопмент"

Место нахождения: 620026, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, стр.51, пом.271

Основной государственный регистрационный номер: 1136685019723

Сведения об аудиторе

Полное наименование: Закрытое акционерное общество "Ассоциация "Налоги России"

Сокращенное наименование: ЗАО "Ассоциация "Налоги России"

Место нахождения: 620014, г. Екатеринбург, пер. Химиков, д. 3

Основной государственный регистрационный номер: 1026602338069

Наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудиторская организация: Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация "Содружество" (СРО ААС)

Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций: 12006025367

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»	ИНН	26436249		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	6685040700		
Вид экономической деятельности	ПОДГОТОВКА К ПРОДАЖЕ СОБСТВЕННОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	по ОКПОФ / ОКФС	68.10.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес)	620026, Свердловская обл, Екатеринбург г, Р. Люксембург, стр. № 51, пом. 271				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ЗАО "АССОЦИАЦИЯ НАЛОГИ РОССИИ"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	6658006940		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1026602338069		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1.1.	Нематериальные активы	1110	11 037	14 605	7 033
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	11 037	7 503	322
	Приобретение нематериальных активов	11102	-	7 102	6 711
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1.2.	Основные средства	1150	1 652	4 163	12 493
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	1 555	4 163	12 493
	Приобретение объектов основных средств	11502	96	-	-
3.1.2.	Доходные вложения в материальные ценности	1160	128 347	32 364	63 586
	в том числе:				
	Материальные ценности предоставленные во временное пользование	11601	128 347	32 364	63 586
3.1.5.	Финансовые вложения	1170	1 391 415	1 046 142	373 700
	в том числе:				
	Паи	11701	1 180 786	858 700	373 700
	Долгосрочные займы	11702	210 629	187 442	-
3.2.4.	Отложенные налоговые активы	1180	12 845	32 598	12 004
2.16	Прочие внеоборотные активы	1190	26 042	21 253	510
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	11901	266	388	510
	Право аренды земельных участков	11902	25 777	20 865	-
	Итого по разделу I	1100	1 571 337	1 151 125	469 326

II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
3.1.6.	Запасы	1210	6 395 561	2 399 446	4 636 138
	в том числе:				
	Материалы	12101	77	335	178
	Товары отгруженные	12102	-	31 099	8 798
	Товары	12103	12 905	2 879	55 601
	Готовая продукция	12104	118 866	146 254	133 036
	Расходы будущих периодов	12105	760	796	310
2.16	Затраты на строительство ЖК "Букатин луг", Волгоградская область	12106	1 724	1 683	148 850
2.16	Затраты на строительство ЖК "Новый свет", 4-я очередь строительства, г. Волгоград	12107	-	974	340 088
2.16	Затраты на строительство ЖК "Новый свет", 5-я очередь строительства, г. Волгоград	12108	-	-	17 232
2.16	Затраты на строительство ЖК "Гольфстрим", 3-я очередь строительства, г. Екатеринбург	12109	-	-	3 259
2.16	Затраты на строительство ЖК "Перемена", 3-я очередь строительства, г. Екатеринбург	12110	-	-	777 326
2.16	Затраты на строительство ЖК по ул. Ленина 99, г. Екатеринбург	12111	-	-	330 235
2.16	Затраты на строительство ЖК по ул. Краснолесья, г. Екатеринбург	12112	-	-	367 120
2.16	Затраты на строительство ЖК по ул. Д. Зверева-Бехтерева, г. Екатеринбург	12113	-	313 807	451 289
2.16	Затраты на строительство объекта в районе "Солнечный", Блок 3.4., г. Екатеринбург	12114	-	267 016	1 006 937
2.16	Затраты на строительство района "Новокольцовский", г. Екатеринбург	12115	488 733	529 272	499 350
2.16	Затраты на строительство ЖК "Романов", 2-я очередь строительства, г. Волгоград	12116	505 571	732 664	237 111
2.16	Затраты на строительство ЖК по ул. Д. Зверева 11, г. Екатеринбург	12117	589 125	209 938	182 383
2.16	Затраты на строительство ЖК по ул. Амундсена 57а, г. Екатеринбург	12118	478 358	77 481	2 603
2.16	Затраты на строительство ЖК "Романов", 3-я очередь строительства, г. Волгоград	12119	167 132	28 585	-
2.16	Затраты по проекту "Товарный двор", г. Екатеринбург	12120	3 850 731	-	-
2.16	Затраты по проекту "Университетский проспект", г. Волгоград	12121	88 085	-	-
2.16	Затраты по проекту "Селенгинская", г. Волгоград	12122	35 947	-	-
2.16	Затраты на строительство прочих объектов	12123	57 547	56 663	74 575
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	258 205	175 894	512 931
3.1.7.	Дебиторская задолженность	1230	2 144 678	944 980	2 067 283
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	140 536	127 527	89 839
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	23 695	37 168	20 999
	Расчеты по налогам и сборам	12303	4	1 086	7 894
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	953	456
	Расчеты с подотчетными лицами	12305	153	160	92
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	1 979 827	777 634	1 946 700
	Расходы будущих периодов	12307	463	451	1 302
3.1.5.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	343 915	8 356	12 200
	в том числе:				

	Предоставленные займы	12401	343 915	8 356	12 200
3.1.4.	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 295 971	679 835	791 973
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	1 051 827	679 835	223 347
	Аккредитивы	12502	1 244 144	-	568 627
	Прочие оборотные активы	1260	582	311	-
	в том числе:				
	НДС, начисленный по отгрузке	12601	-	311	-
	Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	12602	582	-	-
	Итого по разделу II	1200	11 438 912	4 208 822	8 020 525
	БАЛАНС	1600	13 010 249	5 359 947	8 489 851

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	929 428	929 428	929 428
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 401 047	1 057 669	748 468
	Итого по разделу III	1300	2 330 475	1 987 098	1 677 896
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.18	Заемные средства	1410	4 512 734	1 064 466	1 348 908
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	4 512 734	1 064 466	1 348 908
3.2.4.	Отложенные налоговые обязательства	1420	195	6 348	1 792
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.1.9.	Прочие обязательства	1450	1 433 283	332 681	212 028
	в том числе:				
	Задолженность перед участниками долевого строительства района "Новокольцовский", г. Екатеринбург	14501	5 237	5 532	5 532
	Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Романов", 2-я очередь строительства, г. Волгоград	14502	-	310 711	206 496
	Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК по ул. Д. Зверева 11, г. Екатеринбург	14503	741 194	7 757	-
	Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК по ул. Амундсена 57а, г. Екатеринбург	14504	485 213	8 681	-
	Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Романов", 3-я очередь строительства, г. Волгоград	14505	201 639	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 946 212	1 403 495	1 562 728
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.1.8.	Заемные средства	1510	755 259	154	400 880
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	400 317
	Краткосрочные займы	15102	750 000	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15104	1 451	154	563
	Проценты по краткосрочным займам	15105	3 808	-	-
3.1.10.	Кредиторская задолженность	1520	3 918 694	1 860 771	4 827 766
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	72 250	72 912	132 895
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	45 578	2 165	228 294
	Расчеты по налогам и сборам	15203	41 686	3 632	2 318
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	2 392	2 049	1 812
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	4 982	4 428	4 307
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	5	24
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	3 031 333	320 605	546 602
	Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Гольфстрим", 3-я очередь строительства, г. Екатеринбург	15208	-	-	5 760

	Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК по ул. Краснолесья, г. Екатеринбург	15209	-	-	442 658
	Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Солнечный", Блок 3.4, г. Екатеринбург	15210	-	362 894	1 618 793
	Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Перемена", 3-я очередь строительства, г. Екатеринбург	15211	-	-	789 304
	Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Новый свет", 4-я очередь строительства, г. Волгоград	15212	-	1 307	415 574
	Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК по ул. Д. Зверева-Бехтерева, г. Екатеринбург	15213	-	408 201	450 338
	Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК по ул. Ленина 99, г. Екатеринбург	15214	-	-	189 086
	Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Романов", 2-я очередь строительства, г. Волгоград	15215	720 472	682 575	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.1.11.	Оценочные обязательства	1540	59 609	108 429	20 581
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	9 384	13 097	10 781
	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	50 225	95 332	9 800
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 733 562	1 969 354	5 249 227
	БАЛАНС	1700	13 010 249	5 359 947	8 489 851



Руководитель

(подпись)

Пумпянский Александр
Александрович

(расшифровка подписи)

3 марта 2022 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»** по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН
 Вид экономической деятельности **ПОДГОТОВКА К ПРОДАЖЕ СОБСТВЕННОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА** по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2021
26436249		
6685040700		
68.10.1		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
3.2.1.	Выручка	2110	754 368	2 313 474
3.2.1.	Себестоимость продаж	2120	(171 958)	(1 073 462)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	582 410	1 240 012
3.2.2.	Коммерческие расходы	2210	(138 594)	(260 304)
3.2.2.	Управленческие расходы	2220	(231 707)	(263 935)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	212 109	715 773
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.2.3.1.	Проценты к получению	2320	88 726	9 217
3.2.3.3.	Проценты к уплате	2330	(157 341)	(62 788)
3.2.3.2.	Прочие доходы	2340	547 439	202 050
3.2.3.4.	Прочие расходы	2350	(261 548)	(318 582)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	429 385	545 670
	Налог на прибыль	2410	(91 592)	(116 460)
3.2.5.	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(77 992)	(132 497)
	отложенный налог на прибыль	2412	(13 600)	16 037
	Прочее	2460	5 585	(10)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	343 378	429 200

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 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	343 378	429 200
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Пумпянский Александр
Александрович

(расшифровка подписи)

3 марта 2022 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2021 г.

за Январь - Декабрь 2021 г.			
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»"	Форма по ОКУД	
		0710004	
		31	12
		2021	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	26436249	
		6685040700	
		68.10.1	
		по ОКВЭД 2	
Вид экономической деятельности	ПОДГОТОВКА К ПРОДАЖЕ СОБСТВЕННОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	по ОКЕИ	
		ОКВЭД 2	
		по ОКЕИ	
		ОКЕИ	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью	по ОКЕИ	
		ОКЕИ	
		ОКЕИ	
		ОКЕИ	
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 2019 г.	3100	929 428	-	-	-	748 468	1 677 896
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	429 201	429 201
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	429 201	429 201
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	-	-	-	-	(120 000)	(120 000)
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	(120 000)	(120 000)

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 2020 г.	3200	929 428	-	-	-	1 057 669	1 987 097
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	343 377	343 377
в том числе:							
чистая прибыль							
переоценка имущества	3311	X	X	X	X	343 377	343 377
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3312	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3313	X	X	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3314	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3316	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3320	-	-	-	-	-	-
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 2021 г.	3300	929 428	-	-	-	1 401 047	2 330 475

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	2 330 475	1 987 098	1 677 896



Пумпянский Александр
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

3 марта 2022 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик «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

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

Коды		
0710005		
31	12	2021
26436249		
6685040700		
68.10.1		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 967 534	3 512 213
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 044 597	1 360 112
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	4 187	1 191
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	1 918 750	2 150 910
Платежи - всего	4120	(5 521 981)	(2 726 297)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 434 333)	(635 698)
в связи с оплатой труда работников	4122	(139 698)	(150 176)
процентов по долговым обязательствам	4123	(167 945)	(75 082)
налога на прибыль организаций	4124	(42 327)	(126 484)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(1 737 678)	(1 738 857)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 554 447)	785 916
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	694 423	9 298
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	652 792	4 159
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	41 631	5 139
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 333 538)	(601 257)
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	(322 000)	(413 500)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 011 538)	(187 757)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(639 115)	(591 959)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	7 620 447	342 795
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 620 447	342 795
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 810 749)	(648 890)
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	-	(120 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 810 749)	(528 890)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 809 698	(306 095)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 616 136	(112 138)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	679 835	791 973
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 295 971	679 835
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель
(подпись)

Пумпянский Александр
Александрович
(расшифровка подписи)

3 марта 2022 г.

ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

ЗА 2021 ГОД

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА	7
2.1. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ	7
2.2. АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА В ИНОСТРАННЫХ ВАЛЮТАХ	7
2.3. КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	7
2.4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ	7
2.5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	8
2.6. МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАПАСЫ	8
2.7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	8
2.8. РАСХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ	9
2.9. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ЗАКАЗЧИКОВ	9
2.10. ОЦЕНКА ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО УПЛАЧЕННЫМ (ПОЛУЧЕННЫМ) АВАНСАМ (ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ) ОПЛАТЕ	9
2.11. УСТАВНЫЙ, ДОБАВОЧНЫЙ И РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ	10
2.12. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ	10
2.13. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	10
2.14. ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ	10
2.15. ПРИЗНАНИЕ РАСХОДОВ	10
2.16. СОПОСТАВЛЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В СВЯЗИ С ПРИМЕНЕНИЕМ ФСБУ 5/2019 «ЗАПАСЫ»	11
3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	13
3.1. БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС	13
3.1.1. Нематериальные активы	13
3.1.1.1. Наличие и движение нематериальных активов	13
3.1.1.2. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью	13
3.1.1.3. Незаконченные и неоформленные операции по приобретению нематериальных активов	14
3.1.2. Основные средства	15
3.1.2.1. Наличие и движение основных средств	15
3.1.3. Незавершенное капитальное строительство	16
3.1.4. Денежные средства и их эквиваленты	16
3.1.5. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	17
3.1.5.1. Наличие и движение финансовых вложений (за исключением денежных эквивалентов)	17
3.1.5.1. Операции с финансовыми вложениями	18
3.1.5.1.1. Предоставленные займы	18
3.1.5.1.2. Вклады в уставные капиталы организаций	18
3.1.6. Запасы	19
3.1.6.1. Наличие и движение запасов	19
3.1.6.2. Затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы Инвесторам	20
3.1.7. Дебиторская задолженность	21
3.1.7.1. Наличие дебиторской задолженности	21
3.1.7.1.1. Просроченная дебиторская задолженность	22
3.1.8. Кредиты и займы	22
3.1.8.1. Кредиты	22
3.1.8.2. Займы	23
3.1.9. Обязательства перед участниками долевого строительства	23
3.1.10. Кредиторская задолженность	24
3.1.10.1. Наличие краткосрочной кредиторской задолженности	24
3.1.11. Оценочные обязательства	25
3.1.12. Обеспечения обязательств	25
3.1.13. Расчеты по счетам-эскроу	25
3.2. ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ	26
3.2.1. Выручка от продаж и себестоимость продаж	26
3.2.2. Коммерческие и управленческие расходы	26
3.2.3. Прочие доходы и прочие расходы	27
3.2.3.1. Проценты к получению	27
3.2.3.2. Прочие доходы	27
3.2.3.3. Проценты к уплате	27
3.2.3.4. Прочие расходы	27
3.2.4. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства	28
3.2.5. Расчет текущего налога на прибыль с учетом влияния постоянных и временных разниц	28
3.3. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	29
3.4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	29
3.4.1. Информация о бенефициаре и вознаграждении основного управленческого персонала	29

3.4.2.	Информация о связанных сторонах, с которыми в отчетном периоде осуществлялись хозяйственные операции (либо имеются задолженности).....	30
3.4.3.	Информация о связанных сторонах, с которыми в отчетном периоде осуществлялись хозяйственные операции (либо имеются задолженности).....	31
3.4.4.	Информация о кредитах (депозитах) и займах, предоставленных связанным сторонам.....	33
3.4.5.	Информация о кредитах и займах, полученных от связанных сторон.....	33
3.4.6.	Информация о денежных потоках по операциям со связанными сторонами	34
4.	ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	35

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерской отчетности за 2021 год

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» за 2021 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Полное фирменное наименование Общества:

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

Сокращенное наименование:

ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»

Юридический адрес/адрес места нахождения:

620026, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Р. Люксембург, д. 51, пом. 271

Дата регистрации: 10 сентября 2013 года

Свидетельство о регистрации: серия 66 № 007397068

ОГРН: 1136685019723

ИНН/КПП: 6685040700/668501001

Уставный капитал:

По состоянию на 31.12.2021 г. уставный капитал составил 929 428 299,00 руб. Уставный капитал Общества оплачен полностью.

Филиалы и представительства Общества:

Решением единственного участника б/н от 28.04.2016 г. создан филиал ООО «Синара-Девелопмент» в г. Волгограде ООО «Синара-Девелопмент-Юг», о внесении изменений в учредительные документы 23.05.2016 г. внесена запись в ЕГРЮЛ.

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;
- оказание консультационных услуг;

Единственным участником Общества до 27.12.2021 г. являлся Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ЭФФЕКТ».

27.12.2021 г. 100% долей ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» были внесены в уставный капитал ООО «СД-финанс».

На 31.12.2021 г. единственным участником ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» является ООО «СД-Финанс».

Орган управления Общества:

- общее собрание участников (высший орган управления);
- совет директоров;
- единоличный исполнительный директор (генеральный директор).

Единоличный исполнительный орган (генеральный директор).

Протоколом заочного голосования Совета директоров ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» от 30.04.2020 г. прекращены полномочия Пумпянского Александра Александровича в качестве генерального директора, на должность генерального директора избран Пумпянский Александр Александрович сроком на 3 года с 06 мая 2020 г. по 05 мая 2023 г. (включительно).

В состав Совета директоров Общества по состоянию на 31.12.2021 г. входят:

Ф.И.О.
Пумпянский Александр Александрович
Омельченко Ярослав Владимирович
Скибицкая Екатерина Павловна
Неуступов Сергей Вадимович
Будалин Евгений Владимирович

Информация об аудиторе Общества:

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» подлежит обязательному аудиту.

Решением общего собрания участников от 05.07.2021 г. аудитором общества утверждено Закрытое акционерное общество «Ассоциация «Налоги России» (ОГРН 1026602338069, ИНН 6658006940).

Сокращенное наименование: ЗАО «Ассоциация Налоги России»;

Местонахождение: 620014, г. Екатеринбург, пер. Химиков, 3

Компания является корпоративным членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ-12006025367

Общество является корпоративным членом СРО:

Саморегулируемая организация «Ассоциация строителей Урала» и имеет свидетельство о допуске к определенным видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 23.04.2014 г. №0381.01-2013-6685040700-С-103 (получено взамен ранее выданного от 11.10.2013 г. № 0381.00-2013-6685040700-С-103)

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2021 г. составила 72 человека, на 31 декабря 2020 г. составила 71 человек, на 31 декабря 2019 г. составила 61 человек.

В течение 2021 г. ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» являясь субъектом инвестиционной деятельности выполняло функции застройщика по следующим объектам:

- жилой район «Новокольцовский» в г. Екатеринбург;
- жилого дома по ул. Амундсена 57а, г. Екатеринбург;
- жилого дома по ул. Д. Зверева 11, г. Екатеринбург;
- жилой дом «Романов», 2-я очередь строительства, г. Волгоград;
- жилой дом «Романов», 3-я очередь строительства, г. Волгоград.

Деятельность ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» в области инвестиционной деятельности в течение 2021 года характеризуются следующими событиями:

1. В 1 квартале 2021 г. закончилась передача объектов недвижимости участникам долевого строительства в секциях 9-13 13-ти секционного жилого комплекса в районе Сол-

- нечный (блок 3.4.), г. Екатеринбург, жилом доме по ул. Д. Зверева-Бехтерева, г. Екатеринбург.
2. В течение 2021 г. осуществлялась передача объектов недвижимости участникам долевого строительства в 1-ой очереди жилого комплекса «Романов», г. Волгоград. По состоянию на 31.12.2021 г. участникам долевого строительства не переданы 14 объектов недвижимого имущества.
 3. Во 2 квартале 2021 г. получено разрешение на строительство жилого дома по ул. Полоненко 10, г. Волгоград («Романов» 3-я очередь строительства).
 4. В 4 квартале 2021 г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию 2-ой очереди ЖК «Романов», г. Волгоград. По состоянию на 31.12.2021 г. передано 28 объектов недвижимости участникам долевого строительства. В 4 квартале 2021 г. и 1 квартале 2022 г. зарегистрировано право собственности на 41 объект недвижимого имущества, не реализованных в период строительства жилого комплекса.
 5. В 4 квартале 2021 г. получены разрешения на строительство двух 3-х секционных домов в районе Новоколыцковский, зарегистрированы договоры долевого участия в строительстве.
 6. В течение 2021 г. продолжалось строительство жилых комплексов, расположенных на ул. Д. Зверева 11, Амундсена 57а, г. Екатеринбург.

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики, утвержденной Приказом генерального директора № 67 от 30.12.2020 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.

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 2021 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

В составе основных средств отражены земельные участки, здания, машины, оборудование, транспортные средства и другие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью до 40 тыс. руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Учетной политикой предприятия не предусмотрена переоценка основных средств.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, производится в случае достройки, дооборудования, реконструкции, частичной ликвидации.

Амортизация объектов основных средств производится в течение всего срока их полезного использования линейным способом начисления в соответствии с «Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Начисленные до принятия объекта основных средств, признаваемых инвестиционным активом, к бухгалтерскому учету проценты по заемным средствам, дополнительные расходы по займам, 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.

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. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости вкладов участников. Величина уставного капитала соответствует сумме установленной в уставе Общества.

2.12. 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 векселям 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.

Дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов и кредитов, отражаются в составе прочих расходов по мере возникновения.

2.13. 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 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.

2.14. Признание доходов

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 виду деятельности Вознаграждение Застройщика определяется в соответствии с утвержденной методикой (приложение к Учетной политике).

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

2.15. 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.

2.16. Сопоставление показателей в связи с применением ФСБУ 5/2019 «Запасы»

С годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год вступил в силу приказ Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы"».

Начиная с отчетности за 2021 год затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы участникам долевого строительства отражены в составе «Запасов» по строке 1210 Бухгалтерского баланса.

Для сопоставимости показателей бухгалтерского баланса реклассификация затрат на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы участникам долевого строительства произведена ретроспективно, т.е. откорректированы показатели строк 1190 и 1230 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2020 г. и на 31.12.2019 г. Соответствующие исправления внесены в разделы 3.1.3. и 3.1.6.1 настоящих Пояснений.

Ниже приведено сравнение остатков на указанные отчетные даты.

Сравнение остатков по состоянию на 31.12.2020 г.						
По данным бухгалтерской отчетности за 2020 год				По данным бухгалтерской отчетности за 2021 год		Отклонения
Код строки	Наименование показателя	Сумма	Код строки	Наименование показателя	Сумма	
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
1190	Прочие внеоборотные активы	2 239 336	1190	Прочие внеоборотные активы	21 253	-2 218 083
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
1210	Запасы	181 363	1210	Запасы	2 399 446	2 218 083

Сравнение остатков по состоянию на 31.12.2019 г.						
По данным бухгалтерской отчетности за 2019 год				По данным бухгалтерской отчетности за 2021 год		Отклонения
Код строки	Наименование показателя	Сумма	Код строки	Наименование показателя	Сумма	
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
1190	Прочие внеоборотные активы	4 438 868	1190	Прочие внеоборотные активы	510	-4 438 358
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
1210	Запасы	197 780	1210	Запасы	4 636 138	4 438 358

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

3.1. Бухгалтерский баланс

3.1.1. Нематериальные активы

3.1.1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло			начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения							
Нематериальные активы - всего	за 2021г.	9 609	(2 106)	6 446	-	-	(2 911)	-	-	-	-	16 055	(5 018)
	за 2020г.	1 207	(885)	8 403	-	-	(1 222)	-	-	-	-	9 609	(2 106)
	за 2021г.	9 609	(2 106)	6 446	-	-	(2 911)	-	-	-	-	16 055	(5 018)
	за 2020г.	1 207	(885)	8 403	-	-	(1 222)	-	-	-	-	9 609	(2 106)
в том числе:													
Прочие нематериальные активы													

3.1.1.2. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	1	-	-
в том числе:				
Прочие нематериальные активы	5131	1	-	-

3.1.1.3. Незаконченные и неоформленные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021 г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2020 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2021 г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2020 г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021 г.	7 102	-	-	(7 102)	-
	5190	за 2020 г.	6 711	8 794	-	(8 403)	7 102
в том числе:	5181	за 2021 г.	5 602	-	-	(5 602)	-
	5191	за 2020 г.	960	4 642	-	-	5 602
Создание сайта Синара-Девелопмент	5182	за 2021 г.	1 500	-	-	(1 500)	-
	5192	за 2020 г.	1 500	-	-	-	1 500
Программное обеспечение «Автоматизация финансовой деятельности»	5183	за 2021 г.	-	-	-	-	-
	5193	за 2020 г.	4 251	4 152	-	(8 403)	-

3.1.2. Основные средства

3.1.2.1. Наличие и движение основных средств:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		накопленная амортизация	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2021 г.	9 090	(4 927)	740	(2 230)	276	(1 394)	-	-	7 600	(6 044)
	за 2020 г.	16 975	(4 483)	700	(8 586)	969	(1 412)	-	-	9 090	(4 927)
в том числе: Земельные участки	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	за 2021 г.	6 241	(4 006)	334	-	-	(1 120)	-	-	6 574	(5 126)
	за 2020 г.	5 541	(3 107)	700	-	-	(900)	-	-	6 241	(4 006)
Офисное оборудование	за 2021 г.	151	(151)	406	-	-	(16)	-	-	557	(167)
	за 2020 г.	151	(150)	-	-	-	(1)	-	-	151	(151)
Здания	за 2021 г.	2 260	(359)	-	(2 260)	276	(200)	-	-	-	-
	за 2020 г.	10 816	(967)	-	(8 586)	969	(360)	-	-	2 260	(359)
Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2021 г.	468	(411)	-	-	-	(57)	-	-	468	(468)
	за 2020 г.	468	(259)	-	-	-	(152)	-	-	468	(411)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	за 2021 г.	32 706	(341)	97 822	-	-	(1 840)	-	-	130 528	(2 181)
	за 2020 г.	65 008	(1 422)	32 706	(65 008)	1 655	(574)	-	-	32 706	(341)
в том числе: Здания	за 2021 г.	32 706	(341)	97 822	-	-	(1 840)	-	-	130 528	(2 181)
	за 2020 г.	26 189	(1 155)	32 706	(26 189)	1 348	(534)	-	-	32 706	(341)
Машины и оборудование	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020 г.	720	(266)	-	(720)	307	(40)	-	-	-	-
Земельные участки	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020 г.	38 099	-	-	(38 099)	-	-	-	-	-	-

3.1.3. Незавершенное капитальное строительство

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			Затраты за периоды	Принято к учету в качестве ОС или увеличена стоимость	Прочее выбытие	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. ОС, всего,	За 2021г.	20 865	11 506	-	6 594	25 777
-						
в том числе:	За 2020г.	-	20 865	-	-	20 865
Право аренды земельных участков	За 2021г.	20 865	11 506	-	6 594	25 777
	За 2020г.	-	20 865	-	-	20 865

3.1.4. 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 предъявлении, сроком предъявления не более 3 календарных месяцев);

(тыс. руб.)

Наименование показателя	на 31 декабря 2021 г.	на 31 декабря 2020 г.	на 31 декабря 2019 г.
Денежные средства в кассе организации	-	-	-
Денежные средства на расчетных счетах	1 051 827	679 835	223 346
Денежные средства на прочих спец. счетах	1 244 144	-	568 627
Итого	-	-	791 973

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

- до 28.10.2022 г. в сумме 93 997 тыс. руб.;
- до 05.02.2023 г. в сумме 109 896 тыс. руб.;
- до 10.06.2023 г. в сумме 651 593 тыс. руб.;
- до 21.01.2023 г. в сумме 388 658 тыс. руб.

3.1.5. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)

3.1.5.1. Наличие и движение финансовых вложений (за исключением денежных эквивалентов):

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	за 2021 г.	1 046 142	-	345 373	100	-	-	-	1 391 415	-
	за 2020 г.	373 700	-	672 442	-	-	-	-	1 046 142	-
в том числе:										
	Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций	за 2021 г.	858 700	-	322 086	-	-	-	1 180 786	-
Приобретенные права по договорам долевого участия в строительстве	за 2020 г.	373 700	-	485 000	-	-	-	-	858 700	-
	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021 г.	187 442	-	23 287	100	-	-	-	210 629	-
Краткосрочные - всего	за 2020 г.	-	-	187 442	-	-	-	-	187 442	-
	за 2021 г.	8 356	-	988 251	652 692	-	-	-	343 915	-
в том числе:	за 2020 г.	12 200	-	315	4 159	-	-	-	8 356	-
Предоставленные займы	за 2021 г.	8 356	-	988 251	652 692	-	-	-	343 915	-
	за 2020 г.	12 200	-	315	4 159	-	-	-	8 356	-
Приобретенные права по договорам долевого участия в строительстве	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Приобретенные ценные бумаги	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	за 2020 г.	1 054 498	-	1 333 624	652 792	-	-	-	1 735 330	-
	за 2020 г.	355 900	-	672 757	4 159	-	-	-	1 054 498	-

3.1.5.1. Операции с финансовыми вложениями

3.1.5.1.1. Предоставленные займы

В течение 2021 г. было произведено увеличение выданных краткосрочных займов (депозитов). По состоянию на 31.12.2021 г. сумма выданных займов (депозитов) составила 343 915 тыс. руб., в том числе:

- сумма выданных краткосрочных займов составила 343 915 тыс. руб.;

В течение 2021 г. было произведено увеличение выданных долгосрочных займов (депозитов). По состоянию на 31.12.2021 г. сумма выданных займов (депозитов) составила 210 629 тыс. руб., в том числе:

- сумма выданных долгосрочных займов составила 210 629 тыс. руб.;

Сумма начисленных процентов по долгосрочным займам отражена в составе дебиторской задолженности и на 31.12.2021 г. составила 21 674 тыс. руб.

3.1.5.1.2. Вклады в уставные капиталы организаций

ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» является участником Общества с ограниченной ответственностью Гольф-клуб «Геленджик Гольф Резорт».

Общая информация об ООО «Геленджик Гольф Резорт»:

ИНН: 2304071215

КПП: 230401001

Юридический адрес: 353465, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Мира, д. 21, корп. 8, пом. 27

Уставный капитал общества на 31.12.2021 г. составляет 3 348 820 000,00 руб.

Количество участников: 10

Номинальная стоимость доли ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» в уставном капитале ООО «Геленджик Гольф Резорт» составила 681 400 000,00 руб. и была увеличена в течение 2021 г. до 20% в связи дополнительным приобретением долей.

ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» является участником Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент».

Общая информация об ООО СЗ СД «Солнечный»:

ИНН: 6685169140

КПП: 668501001

Юридический адрес: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 51, пом. 274

Уставный капитал общества на 31.12.2021 г. составляет 495 000 000,00 руб., оплачен в полном объеме

При тестировании на обесценение долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений признаков обесценения не выявлено.

3.1.6. Запасы

3.1.6.1. 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			оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себестоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости			
Запасы - всего	за 2021 г.	2 399 446	-	5 769 548	(1 773 434)	-	-	X	6 395 561	-
	за 2020 г.	4 636 138	-	3 815 899	(6 052 591)	-	-	X	2 399 446	-
в том числе:										
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2021 г.	335	-	3 514	(3 772)	-	-	-	77	-
	за 2020 г.	178	-	5 436	(5 278)	-	-	44	335	-
Готовая продукция	за 2021 г.	146 254	-	95 408	(122 796)	-	-	-	118 866	-
	за 2020 г.	133 036	-	842 214	(828 996)	-	-	-	146 254	-
Товары для перепродажи	за 2021 г.	2 879	-	75 081	(65 055)	-	-	-	12 905	-
	за 2020 г.	55 601	-	52 285	(105 007)	-	-	-	2 879	-
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2021 г.	31 099	-	129 738	(160 837)	-	-	-	-	-
	за 2020 г.	8 798	-	916 286	(893 985)	-	-	-	31 099	-
Затраты в незавершенном производстве	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы инвесторам	за 2021 г.	2 218 083	-	5 324 866	(1 279 996)	-	-	-	6 262 953	-
	за 2020 г.	4 438 358	-	1 996 894	(4 217 170)	-	-	-	2 218 083	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	за 2021 г.	796	-	140 941	(140 978)	-	-	-	760	-
	за 2020 г.	167	-	2 784	(2 155)	-	-	-	796	-

3.1.6.2. 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	
Незавершенное, всего, -	За 2021г.	2 218 083,00	5 324 866,00	1 279 996,00	6 263 153,00
в том числе:	За 2020г.	4 438 358,00	1 996 894,00	4 217 169,00	2 218 083,00
Затраты по проекту "Университетский проспект", г. Волгоград	За 2021г.	-	88 085,00	-	88 085,00
	За 2020г.	-	-	-	-
Затраты на строительство проект «Ново-кольцовский», г. Екатеринбург	За 2021г.	529 272,00	51 666,00	92 205,00	488 733,00
	За 2020г.	499 350,00	42 600,00	12 678,00	529 272,00
Строительство жилых домов проект «Бука-тин луг», Волгоград-ская область	За 2021г.	1 683,00	41,00	-	1 724,00
	За 2020г.	148 850,00	1 693,00	148 860,00	1 683,00
Затраты на строительство жилого дома проект «Романов» 3-я очередь строительства, г. Волгоград	За 2021г.	28 585,00	138 547,00	-	167 132,00
	За 2020г.	-	28 585,00	-	28 585,00
Затраты на строительство жилого дома проект «Перемена» 3-я очередь строительства, г. Екатеринбург	За 2021г.	-	-	-	-
	За 2020г.	777 326,00	-	777 326,00	-
Затраты на строительство жилых домов проект «Новый свет» 4-я очередь строительства, г. Волгоград	За 2021г.	974,00	-	974,00	-
	За 2020г.	340 088,00	303 697,00	642 811,00	974,00
Затраты на строительство жилых домов проект «Новый свет» 5-я очередь строительства, г. Волгоград	За 2021г.	-	-	-	-
	За 2020г.	17 232,00	4 444,00	21 676,00	-
Затраты на строительство жилого дома проект «Переходный», г. Екатеринбург	За 2021г.	-	-	-	-
	За 2020г.	3 259,00	-	3 259,00	-
Затраты на строительство по проекту "Товарный двор", г. Екатеринбург	За 2021г.	-	3 850 731,00	-	3 850 731,00
	За 2020г.	-	-	-	-
Затраты на строительство жилого дома проект «Солнечный» (Блок 3.4), г. Екатеринбург	За 2021г.	267 016,00	-	267 016,00	-
	За 2020г.	1 006 937,00	510 726,00	1 250 647,00	267 016,00
Затраты по проекту "Селенгинская", г. Волгоград	За 2021г.	-	35 947,00	-	35 947,00
	За 2020г.	-	-	-	-
Затраты по строитель-	За 2021г.	-	-	-	-

ству объекта, расположенного на ул. Ленина 99А, г. Екатеринбург	За 2020г.	330 235,00	302 071,00	632 306,00	-
Затраты по строительству объекта, расположенного на ул. Краснолесья, г. Екатеринбург	За 2021г.	-	-	-	-
	За 2020г.	367 120,00	-	367 120,00	-
Затраты по строительству объекта, расположенного на ул. Амундсена 57а, г. Екатеринбург	За 2021г.	77 481,00	400 877,00	-	478 358,00
	За 2020г.	2 603,00	74 878,00	-	77 481,00
Затраты по строительству объекта, расположенного на ул. Д. Зверева - Бехтерева, г. Екатеринбург	За 2021г.	313 807,00	-	313 807,00	-
	За 2020г.	451 289,00	205 002,00	342 484,00	313 807,00
Затраты по строительству объекта, расположенного на ул. Д. Зверева 11	За 2021г.	209 938,00	379 187,00	-	589 125,00
	За 2020г.	182 383,00	27 555,00	-	209 938,00
Затраты по строительству объекта, расположенного на ул. Ангарская 69, г. Волгоград	За 2021г.	732 664,00	378 901,00	605 994,00	505 571,00
	За 2020г.	237 111,00	495 553,00	-	732 664,00
Затраты по строительству прочих объектов	За 2021г.	56 663,00	1 084,00	-	57 747,00
	За 2020г.	74 575,00	90,00	18 002,00	56 663,00

3.1.7. Дебиторская задолженность

3.1.7.1. Наличие дебиторской задолженности:

(тыс. руб.)

Наименование показателя (балансовая стоимость)	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019г.
Краткосрочная дебиторская задолженность (со сроком погашения менее 12 месяцев) - всего,	528 055	564 315	2 048 735
в том числе			
Покупатели и заказчики	12 699	21 666	20 999
Авансы выданные (не включая авансы под внеоборотные активы)	118 497	127 527	76 823
Расчеты по налогам и сборам	4	2 039	8 350
Расчеты с прочими дебиторами	396 392	412 632	1 941 261
Расходы будущих периодов	463	451	1 302
Долгосрочная дебиторская задолженность (со сроком погашения более 12 месяцев) - всего,	1 616 623	380 665	18 548
в том числе			
Покупатели и заказчики	10 996	0	0

Авансы выданные (не включая авансы под внеоборотные активы)	22 039	0	13 016
Расчеты с прочими дебиторами	1 583 588	380 665	5 532

1.1.1.1. Просроченная дебиторская задолженность

Общая величина сомнительной дебиторской задолженности на 31.12.2021 г., в отношении которой создан резерв, составила 4 615 тыс. руб., в том числе:

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.
Покупатели и заказчики	1 227
Авансы выданные (не включая авансы под внеоборотные активы)	71
Прочие дебиторы	3 317

3.1.8. Кредиты и займы

3.1.8.1. Кредиты

Общая сумма кредитов, полученных в течение 2021 г., составила 6 870 447 тыс. руб. (в 2020 г. - 342 795 тыс. руб.) Общая сумма кредитов, погашенных в течение 2021 г., составила 2 810 749 тыс. руб. (в 2020 г. – 528 890 тыс. руб.).

Задолженность по долгосрочным кредитам на 31.12.2021 г. составила 4 512 734 тыс. руб. и отражена по строке 1410 Бухгалтерского баланса в составе долгосрочных обязательств по займам и кредитам, в том числе по сроку гашения:

- до 31.03.2023 г. в сумме 1 716 914 тыс. руб.;
- до 31.12.2023 г. в сумме 881 820 тыс. руб.;
- до 31.03.2024 г. в сумме 1 914 000 тыс. руб.

Задолженность по уплате процентов по долгосрочным кредитам на 31.12.2021 г. составила 1 451 тыс. руб. и отражена по строке 1510 Бухгалтерского баланса в составе краткосрочных обязательств по займам и кредитам

Сумма начисленных процентов по долгосрочным кредитам за отчетный период составила 158 931 тыс. руб., в том числе включена:

- в стоимость инвестиционного актива 12 984,00 тыс. руб.;
- в состав расходов отчетного периода 145 947,00 тыс. руб.

Задолженность по краткосрочным кредитам на 31.12.2021 г. отсутствует. Задолженность по уплате процентов по краткосрочным кредитам на 31.12.2021 г. отсутствует.

Сумма начисленных процентов по краткосрочным кредитам за отчетный период составила 8 986 тыс. руб., в том числе включена:

- в стоимость инвестиционного актива 4 400,00 тыс. руб.
- в состав расходов отчетного периода 4 586,00 тыс. руб.

3.1.8.2. Займы

Общая сумма займов, полученных в течение 2021 г., составила 750 000 тыс. руб. Общая сумма займов, погашенных в течение 2021 г., составила 0 тыс. руб.

Задолженность по краткосрочным займам на 31.12.2021 г. составила 750 000 тыс. руб. Задолженность по уплате процентов по краткосрочным займам на 31.12.2021 г. составила 3 807 тыс. руб.

Сумма начисленных процентов по краткосрочным кредитам за отчетный период составила 6 807 тыс. руб., в том числе включена:

- в стоимость инвестиционного актива 0 тыс. руб.
- в состав расходов отчетного периода 6 807,00 тыс. руб.

3.1.9. 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 2021 г.	На 31 декабря 2020г.	На 31 декабря 2019 г.
Долгосрочные обязательства перед участниками долевого строительства – всего, В том числе:	1 433 283	332 681	5 532
Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК район Новокольцовский, г. Екатеринбург	5 237	5 532	5 532
Задолженность перед участниками долевого строительства по объекту ЖК по «Романов», 2-я очередь строительства, г. Волгоград	-	310 711	-
Задолженность перед участниками долевого строительства по объекту ЖК по ул. Д. Зверева 11, г. Екатеринбург	741 194	7 757	-
Задолженность перед участниками долевого строительства по объекту ЖК по ул. Амундсена 57а, г. Екатеринбург	485 213	8 681	-
Задолженность перед участниками долевого строительства по объекту ЖК по «Романов», 3-я очередь строительства, г. Волгоград	201 639	-	-
Краткосрочные обязательства перед участниками долевого строительства – всего, В том числе:	720 472	1 454 977	4 118 009
Задолженность перед участниками долевого строительства по объекту ЖК «Гольфстрим» 3-я очередь строительства, г.	-	-	5 760

Екатеринбург			
Задолженность перед участниками долевого строительства по объекту ЖК по ул. Краснолесья, г. Екатеринбург	-	-	442 658
Задолженность перед участниками долевого строительства по объекту ЖК «Солнечный», Блок 3.4., г. Екатеринбург	-	362 894	1 618 793
Задолженность перед участниками долевого строительства по объекту ЖК «Перемена» 3-я очередь строительства, г. Екатеринбург	-	-	789 304
Задолженность перед участниками долевого строительства по объекту ЖК «Новый свет» 4-я очередь строительства г. Волгоград	-	1 307	415 574
Задолженность перед участниками долевого строительства по объекту ЖК по ул. Д. Зверева - Бехтерева, г. Екатеринбург	-	408 201	450 338
Задолженность перед участниками долевого строительства по объекту ЖК по ул. Ленина, г. Екатеринбург	-	-	189 086
Задолженность перед участниками долевого строительства по объекту ЖК «Романов», 2-я очередь строительства, г. Волгоград	720 472	682 575	206 496

3.1.10. Кредиторская задолженность

3.1.10.1. Наличие краткосрочной кредиторской задолженности:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Кредиторская задолженность - всего, в том числе:	3 198 222	405 796	916 252
Поставщики и подрядчики	72 250	72 912	132 895
Авансы полученные	45 578	2 165	228 294
Задолженность перед персоналом организации	4 982	4 428	4 307
Задолженность перед гос.внебюджет.фондами	2 392	2 049	1 812
Задолженность по налогам и сборам	41 686	3 632	2 318
Прочие кредиторы	3 031 334	320 610	546 626

3.1.11. Оценочные обязательства

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства, - всего	108 429	107 935	(16 064)	(4 023)	59 609
в том числе:					
Резерв на компенсацию по неиспользованным отпускам	6 184	5 110	(3 510)	-	7 784
Резерв на выплату премий по результатам работы за год	13 097	9 384	(13 097)	-	9 384
Резерв по судебным расходам	28 487	21 983	(5 863)	(22 624)	21 983
Резерв на гарантийный ремонт	60 661	20 458	(26 956)	(54 163)	20 458

3.1.12. Обеспечения обязательств

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные, всего,	1 570 139	324 269	68 900
в том числе:			
зalog	-	3 000	40 000
поручительство			28 900
гарантия	-	-	-
средства на счетах-эскроу	1 570 139	321 269	
Выданные, всего,	11 042 015	2 163 229	2 163 229
в том числе:			
зalog	4 418 832	2 163 229	2 163 229
поручительство	6 623 183	-	-
гарантия	-	-	-

3.1.13. Расчеты по счетам-эскроу

Средства участников долевого строительства по объектам ЖК «Романов», 3-я очередь строительства, г. Волгоград, ЖК «Амундсена 57а», г. Екатеринбург, ЖК «Данилы Зверева 11», Екатеринбург, Жилой район «Новокольцовский», г. Екатеринбург привлекаются на счета-эскроу и отражаются за балансом в составе «Обеспечения обязательств и платежей полученные». Всего по итогам 2021 г. на счета-эскроу зачислены денежные средства в размере 2 112 385 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2021 г. сумма средств на счетах эскроу составляет 1 570 139 тыс. руб. Сумма обязательств, которой они обеспечивают задолженность участников долевого строительства отражена по строке 12307 бухгалтерского баланса «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» и составляет 1 588 829 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			
	2021 г.		2020 г.	
	в тыс. руб.	в %	в тыс. руб.	в %
Выручка				
Консультационные услуги, аренда, реализация прочих товаров	31 342	4,15	14 572	0,63
Вознаграждение застройщика	521 906	69,18	1 063 265	45,96
Реализация жилой недвижимости	146 527	19,42	1 211 872	52,38
Реализация не жилой недвижимости	49 563	6,57	23 795	1,03
Аренда/субаренда	5 030	0,68	-	-
Всего выручка	754 368	100	2 313 474	100
Себестоимость				
Консультационные услуги, аренда, себестоимость реализованных товаров	-	-	1 450	0,14
Вознаграждение застройщика	12 603	7,33	236 538	22,04
Реализация жилой недвижимости	93 221	54,21	819 940	76,38
Реализация не жилой недвижимости	62 000	36,06	15 534	1,45
Аренда/субаренда	4 134	2,4	-	-
Всего себестоимость	171 958	100	1 073 462	100

3.2.2. Коммерческие и управленческие расходы

(тыс. руб.)

Вид расхода по обычным видам деятельности	2021 г.	2020 г.
Агентское вознаграждение	57 167	51 639
Бонусы покупателям	500	86 500
Коммунальные расходы	75	6 195
Расходы на рекламу	36 494	77 870
Информационно-консультационные услуги	652	4 686
Прочие	43 706	33 414
ИТОГО по строке 2210 «Коммерческие расходы» отчета о финансовых результатах	138 594	260 304
Расходы на оплату труда	101 962	100 120
Страховые взносы	22 845	20 964
Расходы по аренде	39 089	60 234
Расходы по обучению сотрудников (подготовка кадров)	1 179	458
Информационно-консультационные услуги	18 758	17 024
Транспортные расходы	-	11 908
Командировочные расходы	3 137	1 333
Резервы	9 384	18 787
Расходы по использованию программ	2 487	6 492
Аудиторские услуги	201	183
Страхование	2 162	930
Прочие	30 503	25 502
ИТОГО по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах	231 707	263 935

3.2.3. Прочие доходы и прочие расходы

3.2.3.1. Проценты к получению

Проценты к получению Отчета о финансовых результатах за 2021 г. строка 2320 составляют 88 726 тыс. руб. в том числе:

(тыс. руб.)		
Проценты к получению	2021 г.	2020 г.
Проценты по размещенным депозитам	38 957	4 513
Проценты по выданным займам	49 769	4 704
ИТОГО проценты к получению	88 726	9 217

3.2.3.2. Прочие доходы

Прочие доходы Отчета о финансовых результатах за 2021 г. строка 2340 составляют 547 439 тыс. руб. в том числе:

(тыс. руб.)		
Прочие доходы	2021 г.	2020 г.
Реализация основных средств	2 250	8 691
Реализация прочего имущества	320 027	138 700
Штрафные санкции	878	16 314
Списание кредиторской задолженности	45	-
Восстановление оценочных резервов	79 867	28 370
Прочие	144 372	9 975
ИТОГО прочие доходы	547 439	202 050

3.2.3.3. Проценты к уплате

Проценты к уплате Отчета о финансовых результатах за 2021 г. строка 2330 составляют 157 341 тыс. руб. в том числе:

(тыс. руб.)		
Проценты к уплате	2021 г.	2020 г.
Проценты по долгосрочным кредитам	145 947	59 595
Проценты по краткосрочным займам	6 808	-
Проценты по краткосрочным кредитам	4 586	3 193
ИТОГО проценты к уплате	157 341	62 788

3.2.3.4. Прочие расходы

Прочие расходы Отчета о финансовых результатах за 2021 г. строка 2350 составляют 261 548 тыс. руб. в том числе:

(тыс. руб.)		
Прочие расходы	2021 г.	2020 г.
Услуги кредитных организаций	12 103	952
Расходы по вступлению в СРО	86	85
Государственная пошлина	95	608
НДС не принимаемый к вычету	7 277	56
Себестоимость реализованных основных средств	1 954	7 617
Себестоимость реализованного прочего имущества	90 057	104 795

Выплаты работникам, предусмотренные положением об оплате труда	391	1 028
Оценочные резервы	26 598	89 148
Взносы в компенсационный фонд	-	19 599
Излишне начисленное вознаграждение застройщика по договорам долевого участия в строительстве	20 270	6 184
Расходы по безвозмездной передаче товаров	4 319	11 414
Прочие	98 398	77 096
ИТОГО прочие расходы	261 548	318 582
в т. ч.		
принимаемые для целей налогообложения прибыли	209 627	290 749
Не принимаемые для целей налогообложения прибыли	51 921	27 833

3.2.4. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства

При составлении бухгалтерской отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражены свернуто по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль «Отчета о финансовых результатах» в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02) в редакции от 20.11.2018 г.

(тыс. руб.)

Виды активов и обязательств	Остаток на 01.01.2021 г.	Признание отложенных налоговых активов / обязательств	Погашение отложенных налоговых активов / обязательств	Остаток на 31.12.2021 г.
Оценочные обязательства и резервы	21 686	1 883	11 647	11 922
Резерв по сомнительным долгам	261	923	261	923
Временные разницы в связи с различным порядком признания доходов	10 651	-	10 651	-
Итого отложенные налоговые активы	32 598	2 806	22 559	12 845
Временные разницы в связи с различным порядком признания расходов	6 220	-	6 220	-
Временные разницы в связи с различным порядком признания активов	128	119	52	195
Итого отложенные налоговые обязательства	6 348	119	6 272	195

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

(тыс. руб.)

Показатели	2021 г.	2020 г.
Условный расход по налогу на прибыль	85 877	109 134
Постоянный налоговый расход	5 715	7 325

Изменение отложенных налоговых обязательств	6 153	-4 556
Изменение отложенных налоговых активов	- 19 753	20 594
Текущий налог на прибыль (ставка 20%)	132 497	132 497

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».

Поступления по договорам долевого участия в строительстве, а также денежные средства, зачисленные со счетов эскроу, отражены по строке 4119 «прочие поступления» раздела «Денежные потоки от текущих операций».

3.4. Связанные стороны

3.4.1. Информация о бенефициаре и вознаграждении основного управленческого персонала

№ п/п	Фамилия, имя, отчество физического лица - связанной стороны	Место жительства физического лица – связанной стороны	Основание (основания), в силу которого сторона признается связанной
1	2	3	4
1	Пумпянский Дмитрий Александрович	Россия	Конечный бенефициар
2	Пумпянский Александр Александрович	Россия	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа отчитывающейся организации, лицо является членом Совета Директоров
3	Скибицкая Екатерина Павловна	Россия	Лицо является членом Совета Директоров
4	Омельченко Ярослав Владимирович	Россия	Лицо является членом Совета Директоров
5	Неуступов Сергей Вадимович	Россия	Лицо является членом Совета Директоров
6	Будалин Евгений Владимирович	Россия	Лицо является членом Совета Директоров

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) – 2 629 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.

Операции с конечным бенефициаром в течение 2021 г. не осуществлялись.

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
Основное хозяйственное общество / контролирующее лицо			
1	Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Эффект», управляющая компания паевого инвестиционного фонда Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания СГБ» (до 27.12.2021 г.)	620026, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Белинского, дом 83	Общество контролируется данным лицом
2	Общество с ограниченной ответственностью «Синара-Девелопмент-Финанс» (после 27.12.2021 г.)	620026, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Р. Люксембург, д. 51, пом. 275	Общество контролируется данным лицом
Дочерние хозяйственные общества			
1	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент»	620026, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Розы Люксембург, дом 51, помещение 274	Общество контролирует данное лицо
Другие связанные стороны			
1	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
2	Публичное акционерное общество Банк Синара	620026, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, 75	Общество и данное лицо контролируются одним и тем же лицом
3	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
4	Общество с ограниченной ответственностью «фирма «КОМ-БИЛДИНГ»	400087, Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный район, улица Новороссийская, дом 11	Общество и данное лицо контролируются одним и тем же лицом
5	Общество с ограниченной ответственностью «Синара-Девелопмент-Проект»	620026, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Розы Люксембург, дом 51	Общество и данное лицо контролируются одним и тем же лицом
7	Калужский газовый и энергетический акционерный банк «Газэнергобанк» (открытое акционерное общество)	248030, Россия, Калужская область, г. Калуга, ул. Плеханова, д.4	Общество и данное лицо контролируются одним и тем же лицом
8	Публичное акционерное общество «Трубная Металлургическая Компания»	105062, Российская Федерация, г. Москва, ул. Покровка, дом 40, строение 2А	Общество и данное лицо контролируются одним и тем же лицом
9	Публичное акционерное общество «Северский трубный завод»	623388, Российская Федерация, Свердловская область, г. Полевской, ул. Вершинина, д. 7	Общество и данное лицо контролируются одним и тем же лицом
10	Общество с ограниченной ответственностью «Синатом»	620026, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Розы Люксембург, строение 51, помещение 98	Общество и данное лицо контролируются одним и тем же лицом
	Акционерное общество «Синэрго»	620026, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул.Р.Люксембург, строение 51, кабинет 334	Общество и данное лицо контролируются одним и тем же лицом

	Общество с ограниченной ответственностью «Синарастроймонтаж»	620026, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, улица Розы Люксембург, строение 51, помещение 97	Общество и данное лицо контролируются одним и тем же лицом
	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
Вид операции					
Оказание услуг связанным сторонам					
	- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-	-	-	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов
	- дочерние хозяйственные общества	14 400	3 600	-	
	- другие связанные стороны	23 210	5 040	-	
Итого по виду операций		37 610	8 640	-	
Предоставление в аренду (субаренду) имущества связанным сторонам					
	- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-	-	-	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов
	- дочерние хозяйственные общества	-	-	-	
	- другие связанные стороны	375	-	-	
Итого по виду операций		375	-	-	
Реализация прочего имущества					
	- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-	-	-	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов
	- дочерние хозяйственные общества	-	-	-	
	- другие связанные стороны	386	-	10 000	
Итого по виду операций		386	-	10 000	
Приобретение работ, услуг у связанных сторон					
	- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	85	-	85	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов
	- дочерние хозяйственные общества	-	-	-	
	- другие связанные стороны	81 202	5	32 728	
Итого по виду операций		81 187	5	32 813	
Получение в аренду (субаренду) имущества от связанных сторон					
	- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-	-	-	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов
	- дочерние хозяйственные общества	-	-	-	
	- другие связанные стороны	43 626	-	3 688	
Итого по виду операций		43 626	-	3 688	
Расчеты со связанными сторонами по приобретению товаров, работ, услуг третьих лиц по договорам инвестирования					

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
	- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-	-	-	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов
	- дочерние хозяйственные общества	-	-	-	
	- другие связанные стороны	3 218 596	121 204	1 021 534	
Итого по виду операций		3 218 596	121 204	1 021 534	
Прочие операции со связанными сторонами					
	- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-	-	-	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов
	- дочерние хозяйственные общества	-	-	-	
	- другие связанные стороны	8 642	4 832	76	
Итого по виду операций		8 642	4 832	76	
Итого по всем видам операций		3 390 422	134 681	1 068 111	

Резерв по сомнительным долгам в отношении дебиторской задолженности связанных сторон на 31.12.2021 г. составляет 0 тыс. руб., на 31.12.2020 г. – 0 тыс. руб.

3.4.4. Информация о кредитах (депозитах) и займах, предоставленных связанным сторонам

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
	Выдано	Погашено (с учетом процентов)	Начислено процентов	Дебиторская (с учетом начисленных процентов)		
1	2	3	4	5	6	
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо					Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договорными сроками, безналичная форма расчетов	
- дочерние хозяйственные общества	362 936	100	49 233	603 391		
- другие связанные стороны	648 122	686 915	38 960	166		

3.4.5. 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	Кредиторская (с учетом начисленных процентов)		
1	2	3	4	5	6	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленных договорными сроками, безналичная форма расчетов
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-	-	-	-		
- другие связанные стороны	1 914 224	2 962 898	154 933	-		

3.4.6. Информация о денежных потоках по операциям со связанными сторонами

Наименование показателя	тыс. руб. за 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций	
Поступления	43 898
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	38 790
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-
- дочернее хозяйственное общество	9 556
- другие связанные стороны	29 234
арендных платежей	1 169
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	1 169
прочие поступления	3 939
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	3 939
Платежи	1 283 195
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	125 334
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	125 334
процентов по долговым обязательствам	153 674
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	153 674
прочие платежи	1 004 187
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	1 004 187
Денежные потоки от инвестиционных операций	
Поступления	691 585
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	652 792
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	652 792
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	38 793
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	38 793
Платежи	531 257
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	187 757
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-
- дочернее хозяйственное общество	362 936

- другие связанные стороны	648 122
Денежные потоки от финансовых операций	
Поступления	1 914 224
получение кредитов и займов	1 914 224
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	1 914 224
Платежи	2 809 324
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	2 809 324
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-
- дочернее хозяйственное общество	100
- другие связанные стороны	2 809 224

4. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Пандемия коронавирусной инфекции (COVID-2019) по состоянию на текущий момент не оказала существенного влияния на деятельность Общества, в частности у Общества не возникли связанные с ней риски взятых на себя договорных обязательств.

По мнению руководства Общества, предприняты все необходимые меры по снижению отрицательных последствий пандемии коронавирусной инфекции (COVID-2019).

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.

Руководитель ООО «Специализированный застройщик
«Синара-Девелопмент»



_____ Пумпянский А.А.

Главный бухгалтер ООО «Специализированный застройщик
«Синара-Девелопмент»

_____ Долгих И.М.

03.03.2022 г.