

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

|   |                          |                   |           |      |
|---|--------------------------|-------------------|-----------|------|
|   | Форма по ОКУД            | <b>Коды</b>       |           |      |
|   |                          | <b>0710001</b>    |           |      |
|   | Дата (число, месяц, год) | 31                | 12        | 2022 |
| Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»</b>             | по ОКПО                  | <b>26436249</b>   |           |      |
| Идентификационный номер налогоплательщика   | ИНН                      | <b>6685040700</b> |           |      |
| Вид экономической деятельности <b>ПОДГОТОВКА К ПРОДАЖЕ СОБСТВЕННОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА</b>                               | по ОКВЭД 2               | <b>68.10.1</b>    |           |      |
| Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b> | по ОКОПФ / ОКФС          | <b>12300</b>      | <b>16</b> |      |
| Единица измерения: в тыс. рублей  | по ОКЕИ                  | <b>384</b>        |           |      |
| Местонахождение (адрес)<br><b>620026, Свердловская обл, Екатеринбург г, Р. Люксембург, стр. 51, пом. 271</b>                |                          |                   |           |      |

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "ЛИСТИК И ПАРТНЕРЫ"**

|   |                 |                      |
|---|-----------------|----------------------|
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора      | ИНН             | <b>7447032686</b>    |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора | ОГРН/<br>ОГРНИП | <b>1027402317920</b> |

| Пояснения | Наименование показателя                   | Код   | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-----------|---|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>                              |       |                       |                       |                       |
|           | <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>             |       |                       |                       |                       |
| 3.1.1     | Нематериальные активы                     | 1110  | 15 490                | 11 037                | 14 605                |
|           | в том числе:                              |       |                       |                       |                       |
|           | Нематериальные активы в организации       | 11101 | 15 490                | 11 037                | 7 503                 |
|           | Приобретение нематериальных активов       | 11102 | -                     | -                     | 7 102                 |
|           | Результаты исследований и разработок      | 1120  | -                     | -                     | -                     |
|           | Нематериальные поисковые активы           | 1130  | -                     | -                     | -                     |
|           | Материальные поисковые активы             | 1140  | -                     | -                     | -                     |
| 3.1.2     | Основные средства                         | 1150  | 96 098                | 129 998               | 36 527                |
|           | в том числе:                              |       |                       |                       |                       |
|           | Основные средства в организации           | 11501 | 1 537                 | 1 555                 | 4 163                 |
|           | Приобретение объектов основных средств    | 11502 | -                     | 96                    | -                     |
|           | Доходные вложения в материальные ценности | 1160  | -                     | -                     | -                     |
| 3.1.4     | Финансовые вложения                       | 1170  | 1 570 385             | 1 391 415             | 1 046 142             |
|           | в том числе:                              |       |                       |                       |                       |
|           | Паи                                       | 11701 | 1 180 736             | 1 180 786             | 858 700               |
|           | Долгосрочные займы                        |       | 389 649               | 210 629               | 187 442               |
| 3.2.4     | Отложенные налоговые активы               | 1180  | 24 432                | 12 845                | 32 598                |
|           | Прочие внеоборотные активы                | 1190  | 51 533                | 26 042                | 21 253                |
|           | в том числе:                              |       |                       |                       |                       |
|           | Расходы будущих периодов                  | 11901 | 160                   | 266                   | 388                   |
|           | Право аренды земельных участков           |       | 51 373                | 25 777                | 20 865                |
|           | Итого по разделу I                        | 1100  | 1 757 938             | 1 571 337             | 1 151 125             |
|           | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>               |       |                       |                       |                       |
| 3.1.5     | Запасы                                    | 1210  | 5 039 580             | 5 530 459             | 1 345 215             |
|           | в том числе:                              |       |                       |                       |                       |

|       |  |       |            |            |           |
|-------|--|-------|------------|------------|-----------|
|       | Материалы  | 12101 | 84         | 77         | 335       |
|       | Товары отгруженные   | 12102 | 1 417      | -          | 31 099    |
|       | Товары   | 12103 | 17 287     | 12 905     | 2 879     |
|       | Готовая продукция  | 12104 | 49 799     | 118 866    | 146 254   |
|       | Расходы будущих периодов   | 12105 | 777        | 760        | 796       |
|       | Затраты на строительство ЖК "Букатин луг", Волгоградская область               |       | -          | 1 724      | 1 683     |
|       | Затраты на строительство района "Новокольцовский", г. Екатеринбург             |       | 788 885    | 488 733    | 529 272   |
|       | Затраты на строительство ЖК "Романов", 2-я очередь строительства, г. Волгоград |       | -          | 12 410     | 260 242   |
|       | Затраты на строительство ЖК по ул. Д.Зверева 11, г. Екатеринбург               |       | 232 159    | 431 032    | 209 909   |
|       | Затраты на строительство ЖК по ул. Амундсена 57а, г. Екатеринбург              |       | -          | 288 004    | 77 481    |
|       | Затраты на строительство ЖК "Романов", 3-я очередь строительства, г. Волгоград |       | 84 705     | 143 639    | 28 604    |
|       | Затраты по проекту "Товарный двор", г. Екатеринбург                            |       | 3 851 215  | 3 850 731  | -         |
|       | Затраты по проекту "Университетский проспект", г. Волгоград                    |       | -          | 88 085     | -         |
|       | Затраты по проекту "Селенгинская", г. Волгоград                                |       | -          | 35 947     | -         |
|       | Затраты на строительство прочих объектов                                       |       | 13 253     | 57 545     | 56 661    |
|       | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям                      | 1220  | 31 506     | 113 790    | 175 894   |
| 3.1.6 | Дебиторская задолженность  | 1230  | 4 299 481  | 2 882 315  | 953 025   |
|       | в том числе:   |       |            |            |           |
|       | Расчеты с поставщиками и подрядчиками  | 12301 | 126 373    | 140 590    | 128 709   |
|       | Расчеты с покупателями и заказчиками   | 12302 | 27 732     | 20 324     | 35 862    |
|       | Расчеты по налогам и сборам  | 12303 | 11 603     | 4          | 1 086     |
|       | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению                               | 12304 | 136        | -          | 953       |
|       | Расчеты с подотчетными лицами  | 12305 | 208        | 153        | 160       |
|       | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                                     | 12306 | 2 951 936  | 1 983 144  | 777 758   |
|       | Расходы будущих периодов   | 12307 | 281        | 463        | 451       |
|       | Выполненные этапы по незавершенным работам                                     | 12308 | 1 181 212  | 737 637    | 8 046     |
| 3.1.4 | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)                     | 1240  | 4 523      | 343 915    | 8 356     |
|       | в том числе:   |       |            |            |           |
|       | Предоставленные займы  | 12401 | 4 523      | 343 915    | 8 356     |
| 3.1.3 | Денежные средства и денежные эквиваленты                                       | 1250  | 3 254 724  | 2 295 971  | 679 835   |
|       | в том числе:   |       |            |            |           |
|       | Расчетные счета  | 12501 | 1 504 371  | 1 051 827  | 679 835   |
|       | Аккредитивы  | 12502 | 1 750 354  | 1 244 144  | -         |
|       | Прочие оборотные активы  | 1260  | 1 627      | 582        | 311       |
|       | в том числе:   |       |            |            |           |
|       | НДС, начисленный по отгрузке   | 12601 | 458        | -          | 311       |
|       | Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента                   | 12602 | 1 159      | 582        | -         |
|       | Итого по разделу II  | 1200  | 12 631 441 | 11 167 032 | 3 162 637 |
|       | <b>БАЛАНС</b>  | 1600  | 14 389 379 | 12 738 370 | 4 313 761 |

| Пояснения | Наименование показателя  | Код   | На 31 декабря<br>2022 г. | На 31 декабря<br>2021 г. | На 31 декабря<br>2020 г. |
|-----------|--|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>  |       |                          |                          |                          |
|           | <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>  |       |                          |                          |                          |
|           | 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  | 2 459 178                | 1 699 335                | 1 437 858                |
|           | Итого по разделу III   | 1300  | 3 388 606                | 2 628 763                | 2 367 286                |
|           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>  |       |                          |                          |                          |
| 3.1.7     | Заемные средства   | 1410  | 4 538 976                | 4 512 734                | 1 064 466                |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
|           | Долгосрочные кредиты   | 14101 | 4 259 292                | 4 512 734                | 1 064 466                |
|           | Проценты по долгосрочным кредитам  |       | 279 684                  | -                        | -                        |
| 3.2.4     | Отложенные налоговые обязательства   | 1420  | 457                      | 195                      | 6 348                    |
|           | Оценочные обязательства  | 1430  | -                        | -                        | -                        |
| 3.1.8.2   | Прочие обязательства   | 1450  | 694 310                  | 1 583 588                | 361 284                  |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
|           | Задолженность перед участниками долевого строительства района "Новокольцовский", г. Екатеринбург             |       | 694 310                  | 5 402                    | 5 532                    |
|           | Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Романов". 2-я очередь строительства, г. Волгоград |       | -                        | -                        | 339 314                  |
|           | Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК по ул. Д.Зверева 11, г. Екатеринбург               |       | -                        | 817 781                  | 7 757                    |
|           | Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК по ул. Амундсена 57а, г. Екатеринбург              |       | -                        | 536 486                  | 8 681                    |
|           | Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Романов". 3-я очередь строительства, г. Волгоград |       | -                        | 223 919                  | -                        |
|           | Итого по разделу IV  | 1400  | 5 233 743                | 6 096 517                | 1 432 098                |
|           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>  |       |                          |                          |                          |
| 3.1.7     | Заемные средства   | 1510  | 1 778 932                | 755 259                  | 154                      |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
|           | Краткосрочные кредиты  | 15101 | 1 252 526                | -                        | -                        |
|           | Краткосрочные займы  | 15102 | 500 000                  | 750 000                  | -                        |
|           | Проценты по краткосрочным кредитам   | 15103 | 26 406                   | -                        | -                        |
|           | Проценты по долгосрочным кредитам  | 15104 | -                        | 1 451                    | 154                      |
|           | Проценты по краткосрочным займам   | 15105 | -                        | 3 808                    | -                        |
| 3.1.8     | Кредиторская задолженность   | 1520  | 3 903 163                | 3 198 222                | 405 794                  |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
|           | Расчеты с поставщиками и подрядчиками  | 15201 | 73 705                   | 72 250                   | 72 912                   |
|           | Расчеты с покупателями и заказчиками   | 15202 | 126 827                  | 45 578                   | 2 165                    |
|           | Расчеты по налогам и сборам  | 15203 | 4 250                    | 41 686                   | 3 632                    |
|           | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению   | 15204 | 11 610                   | 2 392                    | 2 049                    |
|           | Расчеты с персоналом по оплате труда   | 15205 | 5 249                    | 4 982                    | 4 428                    |
|           | Расчеты с подотчетными лицами  | 15206 | 30                       | -                        | 5                        |
|           | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами   | 15207 | 2 117 184                | 3 031 333                | 320 604                  |
| 3.1.8.2   | Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК по ул. Д.Зверева 11, г. Екатеринбург               |       | 1 564 308                | -                        | -                        |

|       |   |       |            |            |           |
|-------|---|-------|------------|------------|-----------|
|       | Доходы будущих периодов                               | 1530  | -          | -          | -         |
| 3.1.9 | Оценочные обязательства                               | 1540  | 84 935     | 59 609     | 108 429   |
|       | Оценочные обязательства по вознаграждениям работников | 15401 | 12 317     | 9 384      | 19 281    |
|       | Резервы предстоящих расходов прочие                   | 15402 | 72 618     | 50 225     | 89 148    |
|       | Прочие обязательства                                  | 1550  | -          | -          | -         |
|       | Итого по разделу V                                    | 1500  | 5 767 030  | 4 013 090  | 514 377   |
|       | <b>БАЛАНС</b>   | 1700  | 14 389 379 | 12 738 370 | 4 313 761 |

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

Пумпянский Александр  
 Александрович  
 (расшифровка подписи)

Российская Федерация г. Екатеринбург  
 Общество с ограниченной ответственностью  
 «Специализированный застройщик  
 «Синара-Девелопмент» \*  
 ИНН 6685040700  
 ОГРН 113668501972

3 марта 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2022 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

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_

по ОКПО \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_

по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

по ОКЕИ \_\_\_\_\_

| Коды       |    |      |
|------------|----|------|
| 0710002    |    |      |
| 31         | 12 | 2022 |
| 26436249   |    |      |
| 6685040700 |    |      |
| 68.10.1    |    |      |
| 12300      | 16 |      |
| 384        |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                 | Код  | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| 3.2.1     | Выручка                                 | 2110 | 3 848 466                   | 1 848 265                   |
| 3.2.1     | Себестоимость продаж                    | 2120 | (2 557 739)                 | (1 226 880)                 |
|           | Валовая прибыль (убыток)                | 2100 | 1 290 727                   | 621 385                     |
| 3.2.2     | Коммерческие расходы                    | 2210 | (187 645)                   | (138 594)                   |
| 3.2.2     | Управленческие расходы                  | 2220 | (258 530)                   | (231 707)                   |
|           | Прибыль (убыток) от продаж              | 2200 | 844 552                     | 251 084                     |
|           | Доходы от участия в других организациях | 2310 | -                           | -                           |
| 3.2.3.1   | Проценты к получению                    | 2320 | 144 903                     | 88 726                      |
| 3.2.3.3   | Проценты к уплате                       | 2330 | (500 848)                   | (157 341)                   |
| 3.2.3.2   | Прочие доходы                           | 2340 | 849 902                     | 547 439                     |
| 3.2.3.4   | Прочие расходы                          | 2350 | (485 455)                   | (382 424)                   |
|           | Прибыль (убыток) до налогообложения     | 2300 | 853 054                     | 347 484                     |
|           | Налог на прибыль                        | 2410 | (87 877)                    | (91 592)                    |
| 3.2.5     | в том числе:                            |      |                             |                             |
|           | текущий налог на прибыль                | 2411 | (99 202)                    | (77 992)                    |
|           | отложенный налог на прибыль             | 2412 | 11 326                      | (13 600)                    |
|           | Прочее                                  | 2460 | -                           | 5 585                       |
|           | Чистая прибыль (убыток)                 | 2400 | 765 177                     | 261 477                     |

| Пояснения | Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь<br>2022 г. | За Январь - Декабрь<br>2021 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 | 765 177                        | 261 477                        |
| Справочно | Базовая прибыль (убыток) на акцию   | 2900 | -                              | -                              |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию  | 2910 | -                              | -                              |

Руководитель



**Пумпянский Александр  
Александрович**

(подпись)

(расшифровка подписи)

3 марта 2023 г.

**Отчет об изменении капитала  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

| Коды           |    |      |
|----------------|----|------|
| 0710004        |    |      |
| 31             | 12 | 2022 |
| по ОКТО        |    |      |
| ИНН            |    |      |
| 6685040700     |    |      |
| по ОКВЭД 2     |    |      |
| 68.10.1        |    |      |
| по ОКЛФ / ОКФС |    |      |
| 12300          | 16 |      |
| по ОКЕИ        |    |      |
| 384            |    |      |

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

по ОКЛФ / ОКФС  
по ОКЕИ

**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 2020 г.<br>За 2021 г.       | 3100 | 929 428          | -   | -                  | -                 | 1 437 858                                    | 2 367 286 |
| Увеличение капитала - всего:                                | 3210 | -                | -   | -                  | -                 | 261 477                                      | 261 477   |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |           |
| чистая прибыль  | 3211 | X                | X   | X                  | X                 | 261 477                                      | 261 477   |
| переоценка имущества  | 3212 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала  | 3213 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| дополнительный выпуск акций                                 | 3214 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -         |
| увеличение номинальной стоимости акций                      | 3215 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -         |
| реорганизация юридического лица                             | 3216 | -                | -   | -                  | -                 | -  | X         |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3220 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -         |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |           |
| убыток  | 3221 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -         |
| переоценка имущества  | 3222 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| уменьшение номинальной стоимости акций                      | 3224 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -         |
| уменьшение количества акций                                 | 3225 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -         |
| реорганизация юридического лица                             | 3226 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -         |
| дивиденды   | 3227 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -         |

| Наименование показателя                                     | Код         | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого     |
|---|-------------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|-----------|
| <b>Изменение добавочного капитала</b>                       | <b>3230</b> | X                | X   | -                  | -                 | -  | X         |
| Изменение резервного капитала                               | 3240        | X                | X   | X                  | -                 | -  | X         |
| Величина капитала на 31 декабря 2021 г.                     | 3200        | 929 428          | -   | -                  | -                 | 1 699 335                                    | 2 628 763 |
| <b>За 2022 г.</b>   |             |                  |   |                    |                   |  |           |
| Увеличение капитала - всего:                                | 3310        | -                | -   | -                  | -                 | 759 843                                      | 759 843   |
| в том числе:  |             |                  |   |                    |                   |  |           |
| чистая прибыль  | 3311        | X                | X   | X                  | X                 | 759 843                                      | 759 843   |
| переоценка имущества  | 3312        | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала  | 3313        | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| Дополнительный выпуск акций                                 | 3314        | -                | -   | -                  | X                 | X  | -         |
| увеличение номинальной стоимости акций                      | 3315        | -                | -   | -                  | X                 | -  | -         |
| реорганизация юридического лица                             | 3316        | -                | -   | -                  | -                 | -  | X         |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3320        | -                | -   | -                  | -                 | -  | -         |
| в том числе:  |             |                  |   |                    |                   |  |           |
| убыток  | 3321        | X                | X   | X                  | X                 | -  | -         |
| переоценка имущества  | 3322        | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323        | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| уменьшение номинальной стоимости акций                      | 3324        | -                | -   | -                  | X                 | -  | -         |
| уменьшение количества акций                                 | 3325        | -                | -   | -                  | X                 | -  | -         |
| реорганизация юридического лица                             | 3326        | -                | -   | -                  | -                 | -  | -         |
| Дивиденды   | 3327        | X                | X   | X                  | X                 | -  | -         |
| Изменение добавочного капитала                              | 3330        | X                | X   | -                  | -                 | -  | X         |
| Изменение резервного капитала                               | 3340        | X                | X   | X                  | -                 | -  | X         |
| Величина капитала на 31 декабря 2022 г.                     | 3300        | 929 428          | -   | -                  | -                 | 2 459 178                                    | 3 388 606 |



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

| Наименование показателя                       | Код  | На 31 декабря 2020 г. | Изменения капитала за 2021 г.   |                       | На 31 декабря 2021 г. |
|---|------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|   |      |                       | за счет чистой прибыли (убытка) | за счет иных факторов |                       |
| <b>Капитал - всего</b>                        |      |                       |                                 |                       |                       |
| До корректировок                              | 3400 | 1 987 097             | 343 377                         | -                     | 2 330 474             |
| корректировка в связи с:                      |      |                       |                                 |                       |                       |
| изменением учетной политики                   | 3410 | 380 189               | (81 900)                        | -                     | 298 289               |
| исправлением ошибок                           | 3420 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                           | 3500 | 2 367 286             | 261 477                         | -                     | 2 628 763             |
| в том числе:                                  |      |                       |                                 |                       |                       |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): |      |                       |                                 |                       |                       |
| До корректировок                              | 3401 | 1 057 669             | 343 378                         | -                     | 1 401 047             |
| корректировка в связи с:                      |      |                       |                                 |                       |                       |
| изменением учетной политики                   | 3411 | 380 189               | (81 900)                        | -                     | 298 289               |
| исправлением ошибок                           | 3421 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                           | 3501 | 1 437 858             | 261 478                         | -                     | 1 699 336             |
| по другим статьям капитала                    |      |                       |                                 |                       |                       |
| До корректировок                              | 3402 | 929 428               | -                               | -                     | 929 428               |
| корректировка в связи с:                      |      |                       |                                 |                       |                       |
| изменением учетной политики                   | 3412 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| исправлением ошибок                           | 3422 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                           | 3502 | 929 428               | -                               | -                     | 929 428               |

**3. Чистые активы**

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы           | 3600 | 3 388 606             | 2 628 763             | 2 367 287             |



Руководитель

(подпись)

**Пимпянский Александр  
Александрович**

(расшифровка подписи)

3 марта 2023 г.

5

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

|   |  |                          |             |    |      |
|---|--|--------------------------|-------------|----|------|
| Организация   | Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» | Форма по ОКУД            | Коды        |    |      |
| Идентификационный номер налогоплательщика           |  | Дата (число, месяц, год) | 0710005     |    |      |
| Вид экономической деятельности                      | ПОДГОТОВКА К ПРОДАЖЕ СОБСТВЕННОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА                                      | по ОКПО                  | 31          | 12 | 2022 |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность                             | ИНН                      | 26-436249   |    |      |
| Единица измерения:                                  | в тыс. рублей  | по ОКВЭД 2               | 668-5040700 |    |      |
|   |  | по ОКОПФ / ОКФС          | 68.10.1     |    |      |
|   |  | по ОКЕИ                  | 12300       | 16 |      |
|   |  |                          | 384         |    |      |

| Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Денежные потоки от текущих операций</b>  |      |                             |                             |
| Поступления - всего   | 4110 | 2 251 715                   | 2 967 534                   |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг  | 4111 | 1 662 405                   | 1 044 597                   |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей  | 4112 | 5 861                       | 4 187                       |
| от перепродажи финансовых вложений  | 4113 | -                           | -                           |
| прочие поступления  | 4119 | 583 449                     | 1 918 750                   |
| Платежи - всего   | 4120 | (4 590 071)                 | (5 521 981)                 |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги   | 4121 | (402 175)                   | (3 434 333)                 |
| в связи с оплатой труда работников  | 4122 | (152 323)                   | (139 698)                   |
| процентов по долговым обязательствам  | 4123 | (145 353)                   | (167 945)                   |
| налога на прибыль организаций   | 4124 | (139 966)                   | (42 327)                    |
| прочие платежи  | 4129 | (3 750 254)                 | (1 737 678)                 |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций   | 4100 | (2 338 356)                 | (2 554 447)                 |
| <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>   |      |                             |                             |
| Поступления - всего   | 4210 | 419 455                     | 694 423                     |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)   | 4211 | -                           | -                           |
| от продажи акций других организаций (долей участия)   | 4212 | 50                          | -                           |
| от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)              | 4213 | 298 566                     | 652 792                     |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях          | 4214 | 120 839                     | 41 631                      |
| прочие поступления  | 4219 | -                           | -                           |
| Платежи - всего   | 4220 | (138 194)                   | (1 333 538)                 |
| 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)                   |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | (138 194)                   | (1 011 538)                 |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива   | 4224 | -                           | -                           |
| прочие платежи  | 4229 | -                           | -                           |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций  | 4200 | 281 261                     | (639 115)                   |

| Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь<br>2022 г. | За Январь - Декабрь<br>2021 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>   |      |                                |                                |
| Поступления - всего   | 4310 | 5 122 937                      | 7 620 447                      |
| в том числе:  |      |                                |                                |
| получение кредитов и займов   | 4311 | 5 122 937                      | 7 620 447                      |
| денежных вкладов собственников (участников)   | 4312 | -                              | -                              |
| от выпуска акций, увеличения долей участия  | 4313 | -                              | -                              |
| от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.   | 4314 | -                              | -                              |
| прочие поступления  | 4319 | -                              | -                              |
| Платежи - всего   | 4320 | (2 107 089)                    | (2 810 749)                    |
| в том числе:  |      |                                |                                |
| собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников | 4321 | -                              | -                              |
| на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)                         | 4322 | -                              | -                              |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов                         | 4323 | (2 107 089)                    | (2 810 749)                    |
| прочие платежи  | 4329 | -                              | -                              |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций  | 4300 | 3 015 848                      | 4 809 698                      |
| <b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>   | 4400 | 958 753                        | 1 616 136                      |
| <b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>                                       | 4450 | 2 295 971                      | 679 835                        |
| <b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>  | 4500 | 3 254 724                      | 2 295 971                      |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю  | 4490 | -                              | -                              |


  
 Руководитель \_\_\_\_\_
   
 (подпись)
   
 Пумпянский Александр
   
 Александрович
   
 (расшифровка подписи)

3 марта 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ**

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

**ЗА 2022 ГОД**

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

# ОГЛАВЛЕНИЕ

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА</b> .....   | <b>7</b>  |
| 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 .....   | 8         |
| 2.5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА .....   | 8         |
| 2.6. МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАПАСЫ .....   | 10        |
| 2.7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ .....   | 10        |
| 2.8. РАСХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ.....   | 11        |
| 2.9. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ЗАКАЗЧИКОВ .....  | 11        |
| 2.10. ОЦЕНКА ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО УПЛАЧЕННЫМ (ПОЛУЧЕННЫМ) АВАНСАМ (ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ) ОПЛАТЕ .....                 | 11        |
| 2.11. УСТАВНЫЙ, ДОБАВОЧНЫЙ И РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ .....   | 11        |
| 2.12. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ.....  | 12        |
| 2.13. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....   | 12        |
| 2.14. ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ .....  | 12        |
| 2.15. ПРИЗНАНИЕ РАСХОДОВ .....   | 13        |
| 2.16. УЧЕТ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ .....  | 14        |
| 2.17. СОПОСТАВЛЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В СВЯЗИ С ПРИМЕНЕНИЕМ ФСБУ 5/2019 «ЗАПАСЫ» .....                             | 14        |
| 2.18. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ.....  | 15        |
| <b>3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ</b> .....   | <b>17</b> |
| 3.1. БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС .....  | 17        |
| 3.1.1. Нематериальные активы.....  | 17        |
| 3.1.1.1. Наличие и движение нематериальных активов.....  | 17        |
| 3.1.1.2. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью .....                                       | 17        |
| 3.1.1.3. Незаконченные и неоформленные операции по приобретению нематериальных активов .....                 | 18        |
| 3.1.2. Основные средства.....  | 19        |
| 3.1.2.1. Наличие и движение основных средств: .....  | 19        |
| 3.1.2.2. Незавершенное капитальное строительство .....   | 20        |
| 3.1.3. Денежные средства и их эквиваленты.....   | 20        |
| 3.1.4. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов).....                                       | 21        |
| 3.1.4.1. Наличие и движение финансовых вложений (за исключением денежных эквивалентов):.....                 | 21        |
| 3.1.4.1. Операции с финансовыми вложениями .....   | 22        |
| 3.1.4.1.1. Предоставленные займы .....   | 22        |
| 3.1.4.1.2. Вклады в уставные капиталы организаций .....  | 22        |
| 3.1.5. Запасы .....  | 24        |
| 3.1.5.1. Наличие и движение запасов: .....   | 24        |
| 3.1.5.2. Затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы Инвесторам..... | 25        |
| 3.1.6. Дебиторская задолженность .....   | 26        |
| 3.1.6.1. Наличие дебиторской задолженности:.....   | 26        |
| 1.1.1.1. Просроченная дебиторская задолженность.....   | 26        |
| 3.1.7. Кредиты и займы .....   | 27        |
| 3.1.7.1. Кредиты .....   | 27        |
| 3.1.7.2. Займы.....  | 27        |
| 3.1.8. Обязательства перед участниками долевого строительства .....  | 27        |
| 3.1.9. Кредиторская задолженность .....  | 28        |
| 3.1.9.1. Наличие краткосрочной кредиторской задолженности:.....  | 28        |
| 3.1.10. Оценочные обязательства .....  | 29        |
| 3.1.11. Обеспечения обязательств.....  | 29        |
| 3.1.12. Расчеты по счетам-эскроу .....   | 29        |
| 3.2. ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ .....  | 30        |
| 3.2.1. Выручка от продаж и себестоимость продаж .....  | 30        |
| 3.2.2. Коммерческие и управленческие расходы .....   | 30        |
| 3.2.3. Прочие доходы и прочие расходы .....  | 31        |
| 3.2.3.1. Проценты к получению.....   | 31        |
| 3.2.3.2. Прочие доходы.....  | 31        |
| 3.2.3.3. Проценты к уплате .....   | 31        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 3.2.3.4.  | Прочие расходы .....  | 31        |
| 3.2.4.    | Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства .....  | 32        |
| 3.2.5.    | Расчет текущего налога на прибыль с учетом влияния постоянных и временных разниц.....   | 33        |
| 3.3.      | ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ .....   | 33        |
| 3.4.      | СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ.....  | 33        |
| 3.4.1.    | Информация о бенефициаре и вознаграждении основного управленческого персонала .....   | 33        |
| 3.4.2.    | Информация о связанных сторонах, с которыми в отчетном периоде осуществлялись хозяйственные операции (либо имеются задолженности) ..... | 34        |
| 3.4.3.    | Информация о связанных сторонах, с которыми в отчетном периоде осуществлялись хозяйственные операции (либо имеются задолженности) ..... | 35        |
| 3.4.4.    | Информация о кредитах (депозитах) и займах, предоставленных связанным сторонам .....  | 37        |
| 3.4.5.    | Информация о денежных потоках по операциям со связанными сторонами.....   | 38        |
| <b>4.</b> | <b>ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, УСЛОВНЫХ ФАКТАХ И СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ .....</b>                             | <b>39</b> |
| 4.1.      | Информация о рисках хозяйственной деятельности.....   | 39        |
| 4.2.      | Информация по событиям после отчетной даты.....   | 39        |
| 4.3.      | Информация об условных фактах хозяйственной деятельности.....   | 39        |

# ПОЯСНЕНИЯ

## к бухгалтерской отчетности за 2022 год

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» за 2022 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 31.12.2020 г. уставный капитал составил 929 428 299,00 руб. Уставный капитал Общества оплачен полностью.

**Филiales 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;

На 31.12.2022 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 31.12.2022 г. входят:**

| <b>Ф.И.О.</b>                      |
|------------------------------------|
| 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 06.05.2022 г. аудитором общества утверждено Общество с ограниченной ответственностью «Листик и Партнеры» (ОГРН 1027402317920, ИНН 7447032686).

Сокращенное наименование: ООО «Листик и Партнеры»;

Местонахождение: 454091, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Пушкина, дом 6, корпус В.

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

**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 2022 г. составила 81 человек, на 31 декабря 2021 г. составила 72 человека, на 31 декабря 2020 г. составила 71 человек.

В течение 2022 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», 3-я очередь строительства, г. Волгоград.

Деятельность ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» в области инвестиционной деятельности в течение 2022 года характеризуются следующими событиями:

1. В 4 квартале 2022 г. закончилась передача объектов недвижимости участникам долевого строительства 1-ой очереди жилого комплекса «Романов», г. Волгоград..
2. В 3 квартале 2022 г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома по ул. Амундсена 57а. Все объекты недвижимости переданы участникам долевого строительства в 3-4 квартале 2022 г.
3. Во 3 квартале 2022 г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию первой очереди жилого дома по ул. Д. Зверева 11. Все объекты недвижимости переданы участникам долевого строительства в 3-4 квартале 2022 г.

4. В 4 квартале 2022 г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию «Романов», 3-я очередь строительства, г. Волгоград. Передача объектов недвижимости участникам долевого строительства началась в 1 квартале 2023 г.
5. В течение 2022 г. продолжалось строительство жилых комплексов, расположенных на ул. Д. Зверева 11, жилых домов в районе «Новокольцовский», г. Екатеринбург.

## 2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики, утвержденной Приказом генерального директора № 62 от 30.12.2021 г.

### 2.1. Основа составления

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

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

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

### 2.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Стоимость денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на 31 декабря 2022 г.

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

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

### 2.3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

#### 2.4. Нематериальные активы

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

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

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

#### 2.5. Основные средства

Объектом основных средств считается актив, отвечающий одновременно следующим признакам:

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

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

Активы стоимостью менее 40 000,00 рублей признаются несущественными и списываются на затраты. Учет таких активов организован по средствам использования счета 10.21. После списания на затраты организуется забалансовый учет данных объектов основных средств.

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

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

Выделение и оценка отдельных частей основного средства при разукрупнении производится на основании данных первичных документов либо данных производителя о составе основного средства решением комиссии. Данные по оценке отражаются в акте на разукрупнение.

Основные средства подразделяют по видам: недвижимость, машины и оборудование, транспортные средства, производственный и хозяйственный инвентарь

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

Оценка основных средств, стоимость которых выражена в иностранной валюте производится в рублях путем пересчета суммы в иностранной валюте по курсу ЦБ РФ, действующему на дату принятия объекта к бухгалтерскому учету на счет 08 "Вложения во внеоборотные активы". Начисленные до принятия объекта основных средств, признаваемых инвестиционным активом, к бухгалтерскому учету проценты по заемным средствам, если средства привлечены для приобретения, сооружения или изготовления этого объекта, включаются в его первоначальную стоимость. Инвестиционными активами признаются объекты основных средств, подготовка которых к пред-

полагаемому использованию превышает 6 месяцев (без учета периода приостановки приобретения, изготовления, сооружения) с момента начала приобретения, сооружения, изготовления. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Ввозные таможенные пошлины и сборы включаются в первоначальную стоимость основного средства.

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

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

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

Переоценка основных средств не производится.

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

- ремонт носит капитальный характер и/или результатом ремонта. Технического обслуживания является улучшение или восстановление (в т.ч. реконструкция, модернизация) основного средства;

- периодичность проведения аналогичных ремонтов, технического обслуживания превышает 12 месяцев;

- стоимость ремонтов, технического обслуживания превышает 1 млн. руб.

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

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

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

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

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

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

Амортизация в общеустановленном порядке начисляется по вновь поступающим:

- объектам жилищного фонда (жилые дома, общежития, квартиры и др.), которые учитываются как в составе основных средств, так и в составе доходных вложений в материальные ценности;

- объектам внешнего благоустройства и другим аналогичным объектам (лесного хозяйства, дорожного хозяйства).

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

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

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

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

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

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

Материально-производственные запасы принимаются к учету по фактической себестоимости.

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

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

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

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

## **2.7. Финансовые вложения**

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

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

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

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

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

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

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

## **2.8. Расходы будущих периодов**

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

К расходам будущих периодов, в частности, относятся:

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

- получение товарного знака по лицензионному соглашению;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Полученный аванс:

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

## **2.11. Уставный, добавочный и резервный капитал**

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости обыкновенных именных без документальных акций, приобретенных акционерами, и номинальной стоимости обыкновенных акций. 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**

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

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

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

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

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



признанного дохода в предыдущих периодах

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

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

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

5) По окончании строительства, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, НДС, предъявленный подрядчиками и учтенный на отдельном счете 19.33, списывается на затраты (уменьшение экономии застройщика), в доле, относящейся к зарегистрированному договору долевого участия в строительстве.

6) По окончании строительства, Общество получает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и после этого осуществляет регистрацию прав собственности, помещений, составляющих объект строительства, на участников долевого строительства.

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

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

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

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

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

## **2.15. 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 за-

казчика 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. Учет договоров аренды**

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

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

б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

И дополнительном выполнении одного из условий ниже:

а) срок аренды не превышает 12 месяцев;

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

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

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

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

## **2.17. 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 строки 1190 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2020 г. Соответствующие исправления внесены в раздел 3.1.6 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     |            |
| <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                    |                            |           | <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                  |                            |           |            |
| 1190   | Прочие внеоборотные активы | 2 239 336 | 1190   | Прочие внеоборотные активы | 21 253    | -2 218 083 |
| <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                      |                            |           | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                    |                            |           |            |
| 1210   | Запасы                     | 181 363   | 1210   | Запасы                     | 2 399 446 | 2 218 083  |

## 2.18. Изменения учетной политики

С годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год организацией изменена методика признания выручки и себестоимости по договорам долевого участия в строительстве, уточнен состав расходов, учитываемых в составе расходов на строительство объектов.

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

Изменения в учетной политике отражены ретроспективно, то есть откорректированы показатели на 31.12.2020, 31.12.2021 г. Бухгалтерского баланса и за 2021 г. Отчета о финансовых результатах.

Ниже приведено сравнение остатков на указанные отчетные даты.

| Сравнение остатков по состоянию на 31.12.2021 г. |  |           |  |  |           |            |
|--|--|-----------|--|--|-----------|------------|
| По данным бухгалтерской отчетности за 2021 год   |  |           | По данным бухгалтерской отчетности за 2022 год |  |           | Отклонения |
| Код строки                                       | Наименование показателя                      | Сумма     | Код строки                                     | Наименование показателя                      | Сумма     |            |
| <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                      |  |           | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                    |  |           |            |
| 1210   | Запасы                                       | 6 395 561 | 1210   | Запасы                                       | 5 530 459 | - 865 102  |
| 1220   | Налог на добавленную стоимость               | 258 205   | 1220   | Налог на добавленную стоимость               | 113 790   | - 144 415  |
| 1230   | Дебиторская задолженность                    | 2 144 678 | 1230   | Дебиторская задолженность                    | 2 882 315 | 737 637    |
| <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                    |  |           | <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                  |  |           |            |
| 1370   | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1 401 047 | 1370   | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1 699 335 | 298 288    |
| <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>            |  |           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>          |  |           |            |
| 1450   | Прочие обязательства                         | 1 433 283 | 1450   | Прочие обязательства                         | 1 583 588 | 150 305    |
| <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>            |  |           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>          |  |           |            |
| 1520   | Кредиторская задолженность                   | 3 918 694 | 1520   | Кредиторская задолженность                   | 3 198 222 | - 720 000  |

| Сравнение остатков по состоянию на 31.12.2020 г. |  |           |  |  |           |             |
|--|--|-----------|--|--|-----------|-------------|
| По данным бухгалтерской отчетности за 2020 год   |  |           | По данным бухгалтерской отчетности за 2022 год |  |           | Отклонения  |
| Код строки                                       | Наименование показателя                      | Сумма     | Код строки                                     | Наименование показателя                      | Сумма     |             |
| <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                      |  |           | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                    |  |           |             |
| 1210   | Запасы                                       | 4 636 138 | 1210   | Запасы                                       | 1 345 215 | - 3 290 923 |
| 1220   | Налог на добавленную стоимость               | 512 931   | 1220   | Налог на добавленную стоимость               | 175 894   | - 337 037   |
| 1230   | Дебиторская задолженность                    | 2 067 283 | 1230   | Дебиторская задолженность                    | 953 025   | - 1 114 258 |
| <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                    |  |           | <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                  |  |           |             |
| 1370   | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 748 468   | 1370   | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1 437 858 | 689 390     |
| <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>            |  |           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>          |  |           |             |
| 1450   | Прочие обязательства                         | 212 028   | 1450   | Прочие обязательства                         | 361 284   | 149 256     |
| <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>            |  |           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>          |  |           |             |
| 1520   | Кредиторская задолженность                   | 4 827 766 | 1520   | Кредиторская задолженность                   | 405 795   | - 4 421 971 |

| Сравнение показателей отчета о финансовых результатах за 2021 г. |                                     |  |  |            |
|--|-------------------------------------|--|--|------------|
| Код строки   | Наименование показателя             | По данным бухгалтерской отчетности за 2021 год | По данным бухгалтерской отчетности за 2022 год | Отклонения |
| 2110   | Выручка                             | 754 368  | 1 848 265                                      | 1 093 897  |
| 2120   | Себестоимость продаж                | (171 958)                                      | (1 226 880)                                    | 1 054 922  |
| 2100   | Валовая прибыль (убыток)            | 582 410  | 621 385  | 38 975     |
| 2200   | Прибыль (убыток) от продаж          | 212 109  | 251 084  | 38 975     |
| 2350   | Прочие расходы                      | (261 548)                                      | (382 424)                                      | 120 876    |
| 2300   | Прибыль (убыток) до налогообложения | 429 385  | 347 484  | - 81 901   |
| 2400   | Чистая прибыль (убыток)             | 343 378  | 261 477  | - 81 901   |

Кроме того, в соответствии с учетной политикой организации, действовавшей до 31.12.2021 г. компания затраты на проценты по займам и кредитам, привлеченным для строительства объектов, реализуемых по договорам долевого участия и государственным пошлинам за регистрацию договоров долевого участия в строительстве учитывали в составе расходов на строительство.

В соответствии с учетной политикой, начиная с 2022 г. данные расходы одновременно учитываются в составе прочих расходов.

Корректировка изменений учетной политики произведена в 2022 году путем уменьшения нераспределенной прибыли прошлых лет. Сумма корректировки составила 5 335 тыс. руб.

### 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 | Выбыло              |                          | начислено амортизации | Убыток от обесценения | Переоценка                                      |                          | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения |                         |
|   |           |                          |   | Поступило           | первоначальная стоимость |                       |                       | накопленная амортизация и убытки от обесценения | Первоначальная стоимость |                          |   | накопленная амортизация |
| Нематериальные активы - всего             | за 2022г. | 16 055                   | (5 018)   | 7 611               | -                        | (3 157)               | -                     | -   | -                        | 23 666                   | (8 176)   |                         |
|   | за 2021г. | 9 609                    | (2 106)   | 6 446               | -                        | (2 911)               | -                     | -   | -                        | 16 055                   | (5 018)   |                         |
| В том числе: Прочие нематериальные активы | за 2022г. | 16 055                   | (5 018)   | 7 611               | -                        | (3 157)               | -                     | -   | -                        | 23 666                   | (8 176)   |                         |
|   | за 2021г. | 9 609                    | (2 106)   | 6 446               | -                        | (2 911)               | -                     | -   | -                        | 16 055                   | (5 018)   |                         |

##### 3.1.1.2. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

| Наименование показателя                   | Код  | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего                                     | 5130 | 1                     | 1                     | -                     |
| В том числе: Прочие нематериальные активы | 5131 | 1                     | 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 за период как не давших положительного результата | принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР |   |                  |
| Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего  | 5160 | за 2022 г. | -              | -                   | -   | -   | - |                  |
|   | 5170 | за 2021 г. | -              | -                   | -   | -   | - |                  |
| в том числе:  | 5161 | за 2022 г. | -              | -                   | -   | -   | - |                  |
|   | 5171 | за 2021 г. | -              | -                   | -   | -   | - |                  |
| незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего   | 5180 | за 2022 г. | -              | 7 611               | -   | (7 611)   | - |                  |
|   | 5190 | за 2021 г. | 7 102          | -                   | -   | (7 102)   | - |                  |
| в том числе:  |      |            |                |                     |   |   |   |                  |
| Программное обеспечение «Автоматизация продаж недвижимости»   | 5181 | за 2022 г. | -              | -                   | -   | -   | - |                  |
|   | 5191 | за 2021 г. | 5 602          | -                   | -   | (5 602)   | - |                  |
| Создание сайта Синара-Девелопмент   | 5182 | за 2022 г. | -              | -                   | -   | -   | - |                  |
|   | 5192 | за 2021 г. | 1 500          | -                   | -   | (1 500)   | - |                  |
| Программное обеспечение «Управленческий учет строительно-монтажных работ»   | 5183 | за 2022 г. | -              | 4 093               | -   | (4 093)   | - |                  |
|   | 5193 | за 2021 г. | -              | -                   | -   | -   | - |                  |
| Программное обеспечение «Отражение выручки и себестоимости по договорам долевого участия в строительстве по «мере готовности» в бухгалтерском и управленческом учете» | 5184 | за 2022 г. | -              | 3 518               | -   | (3 518)   | - |                  |
|   | 5194 | за 2021 г. | -              | -                   | -   | -   | - |                  |

### 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 | Выбыло объектов     |                          | начислено амортизации   |             | Переоценка               |                         | первоначальная стоимость | накопленная амортизация |
|   |          |                          |                         | Поступило           | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | амортизация | Первоначальная стоимость | накопленная амортизация |                          |                         |
| Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего | за 2022г | 7 600                    | (6 044)                 | 98 521              | (2 791)                  | 2 791                   | (4 419)     | -                        | -                       | 103 330                  | (7 232)                 |
|   | за 2021г | 9 090                    | (4 927)                 | 740                 | (2 230)                  | 276                     | (1 394)     | -                        | -                       | 7 600                    | (6 044)                 |
| в том числе:  |          |                          |                         |                     |                          |                         |             |                          |                         |                          |                         |
| Земельные участки   | за 2022г | -                        | -                       | -                   | -                        | -                       | -           | -                        | -                       | -                        | -                       |
|   | за 2021г | -                        | -                       | -                   | -                        | -                       | -           | -                        | -                       | -                        | -                       |
| Другие виды основных средств  | за 2022г | 6 574                    | (5 126)                 | 699                 | (2 791)                  | (2 791)                 | (822)       | -                        | -                       | 4 482                    | (3 157)                 |
|   | за 2021г | 6 241                    | (4 006)                 | 334                 | -                        | -                       | (1 120)     | -                        | -                       | 6 574                    | (5 126)                 |
| Офисное оборудование  | за 2022г | 557                      | (167)                   | -                   | -                        | -                       | (179)       | -                        | -                       | 557                      | (345)                   |
|   | за 2021г | 151                      | (151)                   | 406                 | -                        | -                       | (16)        | -                        | -                       | 557                      | (167)                   |
| Здания  | за 2022г | -                        | -                       | 97 822              | -                        | -                       | (3 261)     | -                        | -                       | 97 822                   | (3 261)                 |
|   | за 2021г | 2 260                    | (359)                   | -                   | (2 260)                  | 276                     | (200)       | -                        | -                       | -                        | -                       |
| Машины и оборудование (кроме офисного)  | за 2022г | 468                      | (468)                   | -                   | -                        | -                       | -           | -                        | -                       | 468                      | (468)                   |
|   | за 2021г | 468                      | (411)                   | -                   | -                        | -                       | (57)        | -                        | -                       | 468                      | (468)                   |
| Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего              | за 2022г | 130 528                  | (2 181)                 | -                   | (32 706)                 | 1 537                   | (2 702)     | -                        | -                       | -                        | -                       |
|   | за 2021г | 32 706                   | (341)                   | 97 822              | -                        | -                       | (1 840)     | -                        | -                       | 130 528                  | (2 181)                 |
| в том числе:  |          |                          |                         |                     |                          |                         |             |                          |                         |                          |                         |
| Здания <sup>1</sup>   | за 2022г | 130 528                  | (2 181)                 | -                   | (32 706)                 | 1 537                   | (2 702)     | -                        | -                       | -                        | -                       |
|   | за 2021г | 32 706                   | (341)                   | 97 822              | -                        | -                       | (1 840)     | -                        | -                       | 130 528                  | (2 181)                 |

(Тыс. руб.)

<sup>1</sup> Доходные вложения в материальные ценности в годовой бухгалтерской отчетности отражены в составе основных средств, поскольку не являются инвестиционной недвижимостью в соответствии с учетной политикой организации (раздел 2.5. Основные средства Пояснений)

### 3.1.2.2. 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, всего, - | За 2021г. | 25 777         | 25 936              | -   | -              | 51 713           |
| в том числе:                          | За 2020г. | 20 865         | 11 506              | -   | 6 594          | 25 777           |
| Право аренды земельных участков       | За 2022г. | 25 777         | 25 936              | -   | -              | 51 713           |
|                                       | За 2021г. | 20 865         | 11 506              | -   | 6 594          | 25 777           |

### 3.1.3. Денежные средства и их эквиваленты

Денежными эквивалентами признаются:

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

(тыс. руб.)

| Наименование показателя                  | на 31 декабря 2021 г. | на 31 декабря 2020 г. | на 31 декабря 2019 г. |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Денежные средства в кассе организации    | -                     | -                     | -                     |
| Денежные средства на расчетных счетах    | 1 504 371             | 1 051 827             | 679 835               |
| Денежные средства на прочих спец. счетах | 1 750 354             | 1 244 144             | -                     |
| Итого                                    | 3 254 724             | -                     | 679 835               |

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

- до 30.09.2023 г. в сумме 380 000 тыс. руб.;
- до 28.02.2024 г. в сумме 573 650 тыс. руб.;
- до 28.11.2024 г. в сумме 796 704 тыс. руб.



3.1.4. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)

3.1.4.1. Наличные и движение финансовых вложений (за исключением денежных эквивалентов):

| Наименование показателя   | Период     | На начало года           |                        | Изменения за период |                          |                        |   |   |                          | На конец периода       |  |
|---|------------|--------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|---|---|--------------------------|------------------------|--|
|   |            | первоначальная стоимость | накопленная корректура | Поступило           | выбыло (погашено)        |                        | начисленные проценты (включая доведенные первоначальной стоимости до номинальной) | Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения) | первоначальная стоимость | накопленная корректура |  |
|   |            |                          |                        |                     | первоначальная стоимость | накопленная корректура |   |   |                          |                        |  |
| Долгосрочные - всего  | за 2022 г. | 1 391 415                | -                      | 339 649             | 160 679                  | -                      | -   | -   | 1 570 385                | -                      |  |
|   | за 2021 г. | 1 046 142                | -                      | 345 373             | 100                      | -                      | -   | -   | 1 391 415                | -                      |  |
| в том числе:  |            |                          |                        |                     |                          |                        |   |   |                          |                        |  |
| Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций        | за 2022 г. | 1 180 786                | -                      | -                   | 50                       | -                      | -   | -   | 1 180 736                | -                      |  |
|   | за 2021 г. | 858 700                  | -                      | 322 086             | -                        | -                      | -   | -   | 1 180 786                | -                      |  |
| Приобретенные права по договорам долевого участия в строительстве | за 2022 г. | -                        | -                      | -                   | -                        | -                      | -   | -   | -                        | -                      |  |
|   | за 2021 г. | -                        | -                      | -                   | -                        | -                      | -   | -   | -                        | -                      |  |
| Долгосрочные займы  | за 2022 г. | 210 629                  | -                      | 339 649             | 160 629                  | -                      | -   | -   | 389 649                  | -                      |  |
|   | за 2021 г. | 187 442                  | -                      | 23 287              | 100                      | -                      | -   | -   | 210 629                  | -                      |  |
| Краткосрочные - всего   | за 2022 г. | 343 915                  | -                      | 138 194             | 477 586                  | -                      | -   | -   | 4 523                    | -                      |  |
|   | за 2021 г. | 8 356                    | -                      | 988 251             | 652 692                  | -                      | -   | -   | 343 915                  | -                      |  |
| в том числе:  |            |                          |                        |                     |                          |                        |   |   |                          |                        |  |
| Предоставленные займы   | за 2022 г. | 343 915                  | -                      | 138 194             | 477 586                  | -                      | -   | -   | 4 523                    | -                      |  |
|   | за 2021 г. | 8 356                    | -                      | 988 251             | 652 692                  | -                      | -   | -   | 343 915                  | -                      |  |
| Приобретенные права по договорам долевого участия в строительстве | за 2022 г. | -                        | -                      | -                   | -                        | -                      | -   | -   | -                        | -                      |  |
|   | за 2021 г. | -                        | -                      | -                   | -                        | -                      | -   | -   | -                        | -                      |  |
| Приобретенные ценные бумаги                                       | за 2022 г. | -                        | -                      | -                   | -                        | -                      | -   | -   | -                        | -                      |  |
|   | за 2021 г. | -                        | -                      | -                   | -                        | -                      | -   | -   | -                        | -                      |  |
| Финансовых вложений - ИТОГО                                       | за 2022 г. | 1 735 330                | -                      | 477 843             | 638 265                  | -                      | -   | -   | 1 574 908                | -                      |  |
|   | за 2021 г. | 1 054 498                | -                      | 1 333 624           | 652 792                  | -                      | -   | -   | 1 735 330                | -                      |  |

### 3.1.4.1. Операции с финансовыми вложениями

#### 3.1.4.1.1. Предоставленные займы

В течение 2022 г. было произведено уменьшение выданных краткосрочных займов (депозитов). По состоянию на 31.12.2022 г. сумма выданных займов (депозитов) составила 4 523 тыс. руб.

Сумма начисленных процентов по краткосрочным займам отражена в составе дебиторской задолженности и на 31.12.2022 г. составила 1 590 тыс. руб.

В течение 2022 г. было произведено увеличение выданных долгосрочных займов (депозитов). По состоянию на 31.12.2022 г. сумма выданных займов (депозитов) составила 389 649 тыс. руб.

Сумма начисленных процентов по долгосрочным займам отражена в составе дебиторской задолженности и на 31.12.2022 г. составила 75 376 тыс. руб.

#### 3.1.4.1.2. Вклады в уставные капиталы организаций

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

##### **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 31.12.2022 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. (20,35 % доля в уставном капитале)

20.11.2019 г. зарегистрирована компания ООО Специализированный застройщик Синара-Девелопмент «Солнечный». Единственным участником является ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент».

##### **Общая информация об ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент»:**

ИНН: 6685169140

КПП: 668501001

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

Уставный капитал общества на 31.12.2019 г. составляет 80 000 000,00 руб., оплачен в полном объеме.

25.12.2019 г. в соответствии с решением единственного участника уставный капитал ООО СЗ СД «Солнечный» увеличен до 495 000 000,00 руб. Увеличение уставного капитала зарегистрировано 06.02.2020 г. Уставный капитал по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 495 000 000,00 руб. и оплачен в полном объеме.

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

В марте 2022 г. 1 % долей участия в ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» был реализован ООО «СД-Финанс» по балансовой стоимости.

Балансовая стоимость долей в ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» на 31.12.2022 г. составляет 494 950 тыс. руб.

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

**3.1.5. Запасы**  
**3.1.5.1. 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 | себестоимость | резерв под снижение стоимости | убытков от снижения стоимости | оборот запасов между их группами (видами) | себестоимость    | величина резерва под снижение стоимости |
| Запасы - всего   | за 2022 г. | 5 533 458      | -                                       | 3 085 410             | (3 579 624)   | -                             | -                             | X   | 5 039 242        | -                                       |
|  | за 2021 г. | 1 345 215      | -                                       | 5 769 548             | (1 581 306)   | -                             | -                             | X   | 5 533 458        | -                                       |
| в том числе:   | за 2022 г. | 77             | -                                       | 1 745                 | (1 737)       | -                             | -                             | -   | 84               | -                                       |
|  | за 2021 г. | 335            | -                                       | 3 514                 | (3 772)       | -                             | -                             | -   | 77               | -                                       |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности   | за 2022 г. | 118 866        | -                                       | 183 363               | (252 431)     | -                             | -                             | -   | 49 799           | -                                       |
|  | за 2021 г. | 146 254        | -                                       | 95 408                | (122 796)     | -                             | -                             | -   | 118 866          | -                                       |
| Товары для перепродажи   | за 2022 г. | 12 905         | -                                       | 208 432               | (204 049)     | -                             | -                             | -   | 17 287           | -                                       |
|  | за 2021 г. | 2 879          | -                                       | 75 081                | (65 055)      | -                             | -                             | -   | 12 905           | -                                       |
| Товары и готовая продукция отгруженные   | за 2022 г. | -              | -                                       | 408 023               | (406 605)     | -                             | -                             | -   | 1 417            | -                                       |
|  | за 2021 г. | 31 099         | -                                       | 129 738               | (160 837)     | -                             | -                             | -   | -                | -                                       |
| Затраты в незавершенном производстве   | за 2022 г. | -              | -                                       | -                     | -             | -                             | -                             | -   | -                | -                                       |
|  | за 2021 г. | -              | -                                       | -                     | -             | -                             | -                             | -   | -                | -                                       |
| Прочие запасы и затраты  | за 2022 г. | 5 400 850      | -                                       | 2 093 923             | (2 524 895)   | -                             | -                             | -   | 4 969 878        | -                                       |
|  | за 2021 г. | 1 163 852      | -                                       | 5 324 866             | (1 087 868)   | -                             | -                             | -   | 5 400 850        | -                                       |
| Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе от- ражаются в составе «Запасов») | за 2022 г. | 760            | -                                       | 189 924               | (189 907)     | -                             | -                             | -   | 777              | -                                       |
|  | за 2021 г. | 796            | -                                       | 140 941               | (140 978)     | -                             | -                             | -   | 760              | -                                       |

**3.1.5.2. Затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы Инвесторам**

(тыс. руб.)

| Наименование показателя   | Период    | На начало года | Изменения за период |                | На конец периода |
|---|-----------|----------------|---------------------|----------------|------------------|
|   |           |                | Затраты за периоды  | Прочее выбытие |                  |
| <b>Незавершенное, всего, -</b>  | За 2022г. | 5 397 850      | 2 155 278           | 2 582 911      | 4 970 217        |
| в том числе:  | За 2021г. | 1 163 852      | 5 491 499           | 1 257 501      | 5 397 850        |
| Затраты по проекту "Университетский проспект", г. Волгоград                                   | За 2022г. | 88 085         | -                   | 88 085         | -                |
|   | За 2021г. | -              | 88 085              | -              | 88 085           |
| Затраты на строительство проект «Новокольцовский», г. Екатеринбург                            | За 2022г. | 488 733        | 459 850             | 159 698        | 788 885          |
|   | За 2021г. | 529 272        | 51 666              | 92 205         | 488 733          |
| Строительство жилых домов проект «Букатин луг», Волгоградская область                         | За 2022г. | 1 724          | 10                  | 1 734          | -                |
|   | За 2021г. | 1 683          | 41                  | -              | 1 724            |
| Затраты на строительство жилого дома проект «Романов» 2-я очередь строительства, г. Волгоград | За 2022г. | 12 410         | -                   | 12 410         | -                |
|   | За 2021г. | 260 242        | 545 533             | 793 365        | 12 410           |
| Затраты на строительство жилого дома проект «Романов» 3-я очередь строительства, г. Волгоград | За 2022г. | 143 639        | 540 288             | 599 222        | 84 705           |
|   | За 2021г. | 28 604         | 138 548             | 23 513         | 143 639          |
| Затраты на строительство по проекту "Товарный двор", г. Екатеринбург                          | За 2022г. | 3 850 731      | 110 079             | 109 595        | 3 851 215        |
|   | За 2021г. | -              | 3 850 731           | -              | 3 850 731        |
| Затраты по проекту "Селенгинская", г. Волгоград   | За 2022г. | 35 947         | 53                  | 36 000         | -                |
|   | За 2021г. | -              | 35 947              | -              | 35 947           |
| Затраты по строительству объекта, расположенного на ул. Амундсена 57а, г. Екатеринбург        | За 2022г. | 288 004        | 137 303             | 425 307        | -                |
|   | За 2021г. | 77 481         | 400 877             | 190 354        | 288 004          |
| Затраты по строительству объекта, расположенного на ул. Д. Зверева 11                         | За 2022г. | 431 032        | 897 006             | 1 095 879      | 232 159          |
|   | За 2021г. | 209 909        | 379 187             | 158 064        | 431 032          |
| Затраты по строительству прочих объектов  | За 2022г. | 55 745         | 10 689              | 54 981         | 13 253           |
|   | За 2021г. | 56 661         | 884                 | -              | 57 545           |

### 3.1.6. Дебиторская задолженность

#### 3.1.6.1. Наличие дебиторской задолженности:

(тыс. руб.)

| Наименование показателя   | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020г. |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Краткосрочная дебиторская задолженность (со сроком погашения менее 12 месяцев) - всего, в том числе</b>                          | <b>3 116 855</b>      | <b>528 055</b>        | <b>572 361</b>       |
| Покупатели и заказчики  | 22 687                | 12 699                | 21 666               |
| Авансы выданные (не включая авансы под внеоборотные активы)   | 126 373               | 118 497               | 127 527              |
| Расчеты по налогам и сборам   | 11 739                | 4                     | 2 039                |
| Расчеты с прочими дебиторами  | 1 982 457             | 396 392               | 412 632              |
| Расходы будущих периодов  | 281                   | 463                   | 451                  |
| Выполненные этапы по незавершенным работам (начисленная по договорам долевого участия в строительстве выручка по «мере готовности») | 973 318               | -                     | 8 046                |
| <b>Долгосрочная дебиторская задолженность (со сроком погашения более 12 месяцев) - всего, в том числе</b>                           | <b>1 182 624</b>      | <b>2 354 260</b>      | <b>380 665</b>       |
| Покупатели и заказчики  | 5 045                 | 10 996                | -                    |
| Авансы выданные (не включая авансы под внеоборотные активы)   | -                     | 22 039                | -                    |
| Расчеты с прочими дебиторами  | 969 686               | 1 583 588             | 380 665              |
| Выполненные этапы по незавершенным работам (начисленная по договорам долевого участия в строительстве выручка по «мере готовности») | 207 893               | 737 637               | -                    |

#### 1.1.1.1. Просроченная дебиторская задолженность

Общая величина сомнительной дебиторской задолженности на 31.12.2022 г., в отношении которой создан резерв, составила 5 738 тыс. руб., в том числе:

| Наименование показателя                                     | На 31 декабря 2022 г. |
|---|-----------------------|
| Покупатели и заказчики                                      | 1 244                 |
| Авансы выданные (не включая авансы под внеоборотные активы) | 185                   |
| Прочие дебиторы   | 4 309                 |

### 3.1.7. Кредиты и займы

#### 3.1.7.1. Кредиты

Общая сумма кредитов, полученных в течение 2022 г., составила 5 122 937 тыс. руб. (в 2021 г. - 6 870 447 тыс. руб.) Общая сумма кредитов, погашенных в течение 2022 г., составила 1 857 089 тыс. руб. (в 2021 г. – 2 810 749 тыс. руб.).

Задолженность по долгосрочным кредитам на 31.12.2022 г. составила 4 259 292 тыс. руб. и отражена по строке 1410 Бухгалтерского баланса в составе долгосрочных обязательств по займам и кредитам.

Задолженность по уплате процентов по долгосрочным кредитам на 31.12.2022 г. составила 279 684 тыс. руб. и отражена по строке 1410 Бухгалтерского баланса в составе долгосрочных обязательств по займам и кредитам.

Сумма начисленных процентов по долгосрочным кредитам за отчетный период составила 338 645 тыс. руб., в том числе включена:

- в стоимость инвестиционного актива 0 тыс. руб.;
- в состав расходов отчетного периода 338 645 тыс. руб.

Задолженность по краткосрочным кредитам на 31.12.2022 г. составила 1 252 530 тыс. руб. и отражена по строке 1510 Бухгалтерского баланса в составе краткосрочных обязательств по займам и кредитам. Задолженность по уплате процентов по краткосрочным кредитам на 31.12.2022 г. составила 26 402 тыс. руб. и отражена строке 1410 Бухгалтерского баланса в составе краткосрочных обязательств по займам и кредитам.

Сумма начисленных процентов по краткосрочным кредитам за отчетный период составила 47 773 тыс. руб., в том числе включена:

- в стоимость инвестиционного актива 0 тыс. руб.
- в состав расходов отчетного периода 47 773 тыс. руб.

#### 3.1.7.2. Займы

Общая сумма займов, погашенных в течение 2022 г., составила 250 000 тыс. руб.

Задолженность по краткосрочным займам на 31.12.2022 г. составила 500 000 тыс. руб. Задолженность по уплате процентов по краткосрочным займам на 31.12.2022 г. отсутствует.

Сумма начисленных процентов по краткосрочным кредитам за отчетный период составила 108 208 тыс. руб., в том числе включена:

- в стоимость инвестиционного актива 0 тыс. руб.
- в состав расходов отчетного периода 108 208 тыс. руб.

### 3.1.8. 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 2022 г. | На 31 декабря 2021г. | На 31 декабря 2020 г. |
|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Долгосрочные обязательства перед участниками долевого строительства – всего, | 694 310               | 1 583 588            | 361 284               |

|  |           |         |         |
|--|-----------|---------|---------|
| В том числе:   |           |         |         |
| Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК район Новокольцовский, г. Екатеринбург                           | 694 310   | 5 402   | 5 532   |
| Задолженность перед участниками долевого строительства по объекту ЖК по «Романов», 2-я очередь строительства, г. Волгоград | -         | -       | 339 314 |
| Задолженность перед участниками долевого строительства по объекту ЖК по ул. Д. Зверева 11, г. Екатеринбург                 | -         | 817 781 | 7 757   |
| Задолженность перед участниками долевого строительства по объекту ЖК по ул. Амундсена 57а, г. Екатеринбург                 | -         | 536 486 | 8 681   |
| Задолженность перед участниками долевого строительства по объекту ЖК по «Романов», 3-я очередь строительства, г. Волгоград | -         | 223 919 | -       |
| <b>Краткосрочные обязательства перед участниками долевого строительства – всего,</b><br>В том числе:                       | 1 564 308 | -       | -       |
| Задолженность перед участниками долевого строительства по объекту ЖК по ул. Д. Зверева 11, г. Екатеринбург                 | 1 564 308 | -       | -       |

### 3.1.9. Кредиторская задолженность

#### 3.1.9.1. Наличие краткосрочной кредиторской задолженности:

(тыс. руб.)

| Наименование показателя                                    | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Кредиторская задолженность - всего,</b><br>в том числе: | 2 338 854             | 3 198 222             | 405 796               |
| Поставщики и подрядчики                                    | 73 705                | 72 250                | 72 912                |
| Авансы полученные  | 126 827               | 45 578                | 2 165                 |
| Задолженность перед персоналом организации                 | 5 249                 | 4 982                 | 4 428                 |
| Задолженность перед гос.внебюджет.фондами                  | 11 610                | 2 392                 | 2 049                 |
| Задолженность по налогам и сборам                          | 4 250                 | 41 686                | 3 632                 |
| Прочие кредиторы   | 2 117 214             | 3 031 334             | 320 610               |



### 3.1.10. Оценочные обязательства

(тыс. руб.)

| Наименование показателя                               | Остаток на начало года | Признано      | Погашено        | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|---|------------------------|---------------|-----------------|------------------------------|--------------------------|
| <b>Оценочные обязательства, - всего</b>               | <b>59 609</b>          | <b>68 689</b> | <b>(24 665)</b> | <b>(18 698)</b>              | <b>84 935</b>            |
| в том числе:  |                        |               |                 |                              |                          |
| Резерв на компенсацию по неиспользованным отпускам    | 7 784                  | 2 688         | (2 432)         | -                            | 8 040                    |
| Резерв на выплату премий по результатам работы за год | 9 384                  | 12 317        | (8 728)         | (656)                        | 12 317                   |
| Резерв по судебным расходам                           | 21 983                 | 45 913        | (3 941)         | (18 042)                     | 45 913                   |
| Резерв на гарантийный ремонт                          | 20 458                 | 7 771         | (9 564)         | -                            | 18 665                   |

### 3.1.11. Обеспечения обязательств

(тыс. руб.)

| Наименование показателя   | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Полученные, всего,</b> | <b>2 323 858</b>      | <b>1 570 139</b>      | <b>68 900</b>         |
| в том числе:              |                       |                       |                       |
| залог                     | -                     | -                     | 40 000                |
| поручительство            |                       |                       | 28 900                |
| гарантия                  | -                     | -                     | -                     |
| средства на счетах-эскроу | 2 323 858             | 1 570 139             |                       |
| <b>Выданные, всего,</b>   | <b>11 042 015</b>     | <b>11 042 015</b>     | <b>2 163 229</b>      |
| в том числе:              |                       |                       |                       |
| залог                     | 10 130 018            | 4 418 832             | 2 163 229             |
| поручительство            | 7 687 942             | 6 623 183             | -                     |
| гарантия                  | -                     | -                     | -                     |

### 3.1.12. Расчеты по счетам-эскроу

Средства участников долевого строительства по объектам ЖК «Даниловский» (ул. 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 2022 г. на счета-эскроу зачислены денежные средства в размере 3 467 135 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2022 г. сумма средств на счетах эскроу составляет 2 323 858 тыс. руб. Сумма обязательств, которой они обеспечивают задолженность перед участниками долевого строительства отражена по строке 12306 бухгалтерского баланса «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» и составляет 2 389 126 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       |            |                  |            |
|---|------------------|------------|------------------|------------|
|   | 2022 г.          |            | 2021 г.          |            |
|   | в тыс. руб.      | в %        | в тыс. руб.      | в %        |
| <b>Выручка</b>  |                  |            |                  |            |
| Консультационные услуги, аренда, реализация прочих товаров  | 34 413           | 0,89       | 31 342           | 1,70       |
| Выручка от реализации недвижимости по договорам долевого участия в строительстве исходя из степени готовности объектов        | 3 369 609        | 87,56      | 1 615 803        | 87,42      |
| Реализация жилой недвижимости   | 398 774          | 10,36      | 146 527          | 7,93       |
| Реализация не жилой недвижимости  | 41 614           | 1,08       | 49 563           | 2,68       |
| Аренда/субаренда  | 4 056            | 0,11       | 5 030            | 0,27       |
| <b>Всего выручка</b>  | <b>3 848 466</b> | <b>100</b> | <b>1 848 265</b> | <b>100</b> |
| <b>Себестоимость</b>  |                  |            |                  |            |
| Консультационные услуги, аренда, себестоимость реализованных товаров  | 2 713            | 0,10       | -                | -          |
| Себестоимость недвижимости, реализованной по договорам долевого участия в строительстве исходя из степени готовности объектов | 2 294 964        | 89,73      | 1 067 525        | 87,01      |
| Реализация жилой недвижимости   | 209 692          | 8,20       | 93 221           | 7,60       |
| Реализация не жилой недвижимости  | 44 007           | 1,72       | 62 000           | 5,05       |
| Аренда/субаренда  | 6 363            | 0,25       | 4 134            | 0,34       |
| <b>Всего себестоимость</b>  | <b>2 557 739</b> | <b>100</b> | <b>1 226 880</b> | <b>100</b> |

#### 3.2.2. Коммерческие и управленческие расходы

(тыс. руб.)

| Вид расхода по обычным видам деятельности  | 2022 г.        | 2021 г.        |
|--|----------------|----------------|
| Агентское вознаграждение   | 77 066         | 57 167         |
| Бонусы покупателям   | 19 482         | 500            |
| Коммунальные расходы   | 48             | 75             |
| Расходы на рекламу   | 69 882         | 36 494         |
| Информационно-консультационные услуги  | 260            | 652            |
| Прочие   | 20 907         | 43 706         |
| <b>ИТОГО по строке 2210 «Коммерческие расходы» отчета о финансовых результатах</b> | <b>187 645</b> | <b>138 594</b> |
| Расходы на оплату труда  | 117 229        | 101 962        |
| Страховые взносы   | 32 602         | 22 845         |
| Расходы по аренде  | 41 672         | 39 089         |
| Расходы по обучению сотрудников (подготовка кадров)                                | 1 017          | 1 179          |
| Информационно-консультационные услуги  | 25 812         | 18 758         |
| Командировочные расходы  | 1 010          | 3 137          |
| Резервы  | 15 005         | 9 384          |
| Расходы по использованию программ  | 1 151          | 2 487          |

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Аудиторские услуги   | 803            | 201            |
| Страхование  | 2 203          | 2 162          |
| Прочие   | 20 026         | 30 503         |
| <b>ИТОГО по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах</b> | <b>258 530</b> | <b>231 707</b> |

### 3.2.3. Прочие доходы и прочие расходы

#### 3.2.3.1. Проценты к получению

Проценты к получению Отчета о финансовых результатах за 2022 г. строка 2320 составляют 144 903 тыс. руб. в том числе:

| (тыс. руб.)   |                |               |
|---|----------------|---------------|
| Проценты к получению  | 2022 г.        | 2021 г.       |
| Проценты по размещенным депозитам, неснижаемым остаткам на расчетных счетах | 101 150        | 38 957        |
| Проценты по выданным займам   | 43 753         | 49 769        |
| <b>ИТОГО проценты к получению</b>   | <b>144 903</b> | <b>88 726</b> |

#### 3.2.3.2. Прочие доходы

Прочие доходы Отчета о финансовых результатах за 2022 г. строка 2340 составляют 1 424 415 тыс. руб. в том числе:

| (тыс. руб.)                                |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Прочие доходы                              | 2022 г.        | 2021 г.        |
| Реализация основных средств                | 36 143         | 2 250          |
| Реализация прочего имущества               | 684 968        | 320 027        |
| Штрафные санкции                           | 311            | 878            |
| Списание кредиторской задолженности        | -              | 45             |
| Восстановление оценочных резервов          | 18 698         | 79 867         |
| Курсовые разницы, доходы от продажи валюты | 105 486        | -              |
| Прочие                                     | 4 296          | 144 372        |
| <b>ИТОГО прочие доходы</b>                 | <b>849 902</b> | <b>547 439</b> |

#### 3.2.3.3. Проценты к уплате

Проценты к уплате Отчета о финансовых результатах за 2021 г. строка 2330 составляют 500 848 тыс. руб. в том числе:

| (тыс. руб.)                        |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Проценты к получению               | 2022 г.        | 2021 г.        |
| Проценты по долгосрочным кредитам  | 344 950        | 145 947        |
| Проценты по краткосрочным займам   | 108 208        | 6 808          |
| Проценты по краткосрочным кредитам | 47 690         | 4 586          |
| <b>ИТОГО проценты к уплате</b>     | <b>500 848</b> | <b>157 341</b> |

#### 3.2.3.4. Прочие расходы

Прочие расходы Отчета о финансовых результатах за 2022 г. строка 2350 составляют 1 059 969 тыс. руб. в том числе:

(тыс. руб.)

| Прочие расходы   | 2022 г.        | 2021 г.        |
|--|----------------|----------------|
| Услуги кредитных организаций   | 25 151         | 12 103         |
| Расходы по вступлению в СРО  | 142            | 86             |
| Государственная пошлина  | 2 434          | 95             |
| НДС не принимаемый к вычету  | 549            | 7 277          |
| Себестоимость реализованных основных средств   | 30 728         | 1 954          |
| Себестоимость реализованного прочего имущества   | 198 700        | 90 057         |
| Выплаты работникам, предусмотренные положением об оплате труда                               | 490            | 391            |
| Оценочные резервы  | 47 036         | 26 598         |
| Излишне начисленное вознаграждение застройщика по договорам долевого участия в строительстве | 72 688         | 141 146        |
| Расходы по безвозмездной передаче товаров  | 2 498          | 4 319          |
| Прочие   | 135 039        | 98 398         |
| <b>ИТОГО прочие расходы</b>  | <b>485 455</b> | <b>382 424</b> |
| в т. ч.  |                |                |
| принимаемые для целей налогообложения прибыли  | 417 168        | 209 627        |
| Не принимаемые для целей налогообложения прибыли   | 68 287         | 51 921         |

### 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.

| Виды активов и обязательств   | (тыс. руб.)              |   |   |                          |
|---|--------------------------|---|---|--------------------------|
|   | Остаток на 01.01.2022 г. | Признание отложенных налоговых активов / обязательств | Погашение отложенных налоговых активов / обязательств | Остаток на 31.12.2022 г. |
| Оценочные обязательства и резервы   | 11 922                   | 5 424   | 359   | 16 987                   |
| Резерв по сомнительным долгам   | 923                      | 225   | -   | 1 148                    |
| Временные разницы в связи с различным порядком признания доходов и расходов, активов и обязательств | -                        | 6 297   | -   | 6 297                    |
| <b>Итого отложенные налоговые активы</b>  | <b>12 845</b>            | <b>11 946</b>   | <b>359</b>  | <b>24 432</b>            |
| Временные разницы в связи с различным порядком признания расходов                                   | -                        | 284   | -   | 284                      |
| Временные разницы в связи с различным порядком признания активов                                    | 195                      | 80  | 102   | 173                      |
| <b>Итого отложен-</b>   | <b>195</b>               | <b>364</b>  | <b>102</b>  | <b>457</b>               |

|                             |  |  |  |  |
|-----------------------------|--|--|--|--|
| ные налоговые обязательства |  |  |  |  |
|-----------------------------|--|--|--|--|

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

(тыс. руб.)

| Показатели                                   | 2022 г.       | 2021 г.       |
|--|---------------|---------------|
| Условный расход по налогу на прибыль         | 170 611       | 85 877        |
| Постоянный налоговый расход                  | - 83 258      | 5 715         |
| Изменение отложенных налоговых обязательств  | 262           | 6 153         |
| Изменение отложенных налоговых активов       | 11 587        | - 19 753      |
| <b>Текущий налог на прибыль (ставка 20%)</b> | <b>99 202</b> | <b>77 992</b> |

### 3.3. Отчет о движении денежных средств

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

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

- возврата 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 Александр Александрович                          | Россия  | Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа отчитывающейся организации, лицо является членом Совета Директоров |
| 2     | Скибицкая Екатерина Павловна                                | Россия  | Лицо является членом Совета Директоров  |
| 3     | Омельченко Ярослав Владимирович                             | Россия  | Лицо является членом Совета Директоров  |
| 4     | Неуступов Сергей Вадимович                                  | Россия  | Лицо является членом Совета Директоров  |
| 5     | Будалин Евгений Владимирович                                | Россия  | Лицо является членом Со-  |

|  |  |  |                 |
|--|--|--|-----------------|
|  |  |  | вета Директоров |
|--|--|--|-----------------|

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

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

- краткосрочные вознаграждения (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде, и прочие платежи в пользу основного управленческого персонала) – 694 тыс. руб.;

- долгосрочные вознаграждения - отсутствуют.

- вознаграждения по окончании трудовой деятельности - отсутствуют;

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

Все обеспечения выданные являются обеспечениями, выданными связанным сторонам.

Операции с конечным бенефициаром в течение 2022 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   |
| <b>Основное хозяйственное общество / контролирующее лицо</b> |   |  |   |
| 2  | Общество с ограниченной ответственностью «Синара-Девелопмент-Финанс»  | 620026, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Р. Люксембург, д. 51, пом. 275            | Общество контролируется данным лицом                                |
| <b>Дочерние хозяйственные общества</b>                       |   |  |   |
| 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                                   |
| <b>Другие связанные стороны</b>                              |   |  |   |
| 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  | 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          |

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
| 9  | 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 |
| 10 | 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 |
| 11 | Акционерное общество «Пансионат «Бургас»                     | 354364, Россия, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Ленина, д. 233  | Общество и данное лицо контролируются одним и тем же лицом |

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

| N п/п  | Группа связанных сторон                                 | Объем совершенных операций, тыс. руб. | Задолженность по операциям, исполнение которых на конец отчетного периода не завершено, тыс. руб. |              | Условия и сроки осуществления расчетов по операциям, форма расчетов                                   |
|--|---|---------------------------------------|---|--------------|---|
|  |   |                                       | Дебиторская   | Кредиторская |   |
| 1  | 2   | 3                                     | 4   | 5            | 6   |
| <b>Вид операции</b>  |   |                                       |   |              |   |
| <b>Оказание услуг связанным сторонам</b>   |   |                                       |   |              |   |
|  | - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо | 600                                   | 600   | -            | Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов |
|  | - дочерние хозяйственные общества                       | 14 400                                | 6 970   | -            |   |
|  | - другие связанные стороны                              | 90 512                                | 10 084  | 15 369       |   |
| Итого по виду операций   |   | 105 512                               | 17 654  | 15 369       |   |
| <b>Реализация прочего имущества</b>  |   |                                       |   |              |   |
|  | - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо | -                                     | -   | -            | Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов |
|  | - дочерние хозяйственные общества                       | 145 056                               | 5 756   | -            |   |
|  | - другие связанные стороны                              | -                                     | -   | 6 650        |   |
| Итого по виду операций   |   | 145 056                               | 5 756   | 6 650        |   |
| <b>Приобретение работ, услуг у связанных сторон</b>  |   |                                       |   |              |   |
|  | - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо | 12 110                                | -   | 3 472        | Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов |
|  | - дочерние хозяйственные общества                       | 69 816                                | -   | 5 253        |   |
|  | - другие связанные стороны                              | 22 480                                | -   | 3 270        |   |
| Итого по виду операций   |   | 104 406                               | -   | 11 995       |   |
| <b>Расчеты со связанными сторонами по приобретению товаров, работ, услуг третьих лиц по договорам инвестирования</b> |   |                                       |   |              |   |
|  | - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо | -                                     | -   | -            | Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов |
|  | - дочерние хозяйственные общества                       | -                                     | -   | -            |   |
|  | - другие связанные стороны                              | 2 832 221                             | 278 850   | 221 391      |   |
| Итого по виду операций   |   | 2 832 221                             | 278 850   | 221 391      |   |
| <b>Прочие операции со связанными сторонами</b>   |   |                                       |   |              |   |
|  | - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо | 50                                    | -   | -            | Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов |
|  | - дочерние хозяйственные общества                       | 1 072                                 | 1 072   | -            |   |

| N<br>п/п | Группа связанных сторон             | Объем<br>совершенных<br>операций,<br>тыс. руб. | Задолженность по операциям, исполнение которых на конец отчетного периода не завершено,<br>тыс. руб. |              | Условия и<br>сроки<br>осуществления<br>расчетов<br>по операциям,<br>форма<br>расчетов |
|----------|-------------------------------------|--|--|--------------|---|
|          |                                     |  | Дебиторская  | Кредиторская |   |
| 1        | 2                                   | 3  | 4  | 5            | 6   |
|          | - другие связанные стороны          | 765  | 5 444  | 373          |   |
|          | <b>Итого по виду операций</b>       | 1 887  | 6 516  | 373          |   |
|          | <b>Итого по всем видам операций</b> | 3 189 082                                      | 308 776  | 255 778      |   |

Резерв по сомнительным долгам в отношении дебиторской задолженности связанных сторон на 31.12.2022 г. составляет 0 тыс. руб., на 31.12.2021 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 установленных договорными сроками, безналичная форма расчетов |  |
| - дочерние хозяйственные общества                       | -   | 179 688                       | 41 322              | 465 025                                      |   |  |
| - другие связанные стороны                              | 139 937   | 139 916                       | 103 168             | 967  |   |  |

3.4.5. Информация о денежных потоках по операциям со связанными сторонами

тыс. руб.

| Наименование показателя  | за 2022 г.       |
|--|------------------|
| <b>Денежные потоки от текущих операций</b>   |                  |
| <b>Поступления</b>   | <b>203 217</b>   |
| <b>от продажи продукции, товаров, работ и услуг</b>  | <b>202 448</b>   |
| - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо  | -                |
| - дочернее хозяйственное общество  | 125 275          |
| - другие связанные стороны   | 77 173           |
| <b>арендных платежей</b>   | <b>313</b>       |
| - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо  | -                |
| - дочернее хозяйственное общество  | -                |
| - другие связанные стороны   | 313              |
| <b>прочие поступления</b>  | <b>456</b>       |
| - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо  | -                |
| - дочернее хозяйственное общество  | -                |
| - другие связанные стороны   | 456              |
| <b>Платежи</b>   | <b>1 841 225</b> |
| <b>поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги</b>   | <b>134 130</b>   |
| - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо  | 8 666            |
| - дочернее хозяйственное общество  | 53 803           |
| - другие связанные стороны   | 71 661           |
| <b>прочие платежи</b>  | <b>1 707 095</b> |
| - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо  | -                |
| - дочернее хозяйственное общество  | -                |
| - другие связанные стороны   | 1 707 095        |
| <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>  |                  |
| <b>Поступления</b>   | <b>420 108</b>   |
| <b>от продажи акций других организаций (долей участия)</b>   | <b>50</b>        |
| - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо  | 50               |
| - дочернее хозяйственное общество  | -                |
| - другие связанные стороны   | -                |
| <b>от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)</b>              | <b>298 566</b>   |
| - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо  | -                |
| - дочернее хозяйственное общество  | 160 629          |
| - другие связанные стороны   | 137 937          |
| <b>дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях</b>          | <b>121 492</b>   |
| - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо  | -                |
| - дочернее хозяйственное общество  | 19 059           |
| - другие связанные стороны   | 102 433          |
| <b>Платежи</b>   | <b>137 937</b>   |
| <b>в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам</b> | <b>137 937</b>   |
| - основное хозяйственное общество / контролирующее лицо  | -                |
| - дочернее хозяйственное общество  | -                |

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

##### **4.1. *Информация о рисках хозяйственной деятельности***

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.

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.

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.

##### **4.2. *Информация по событиям после отчетной даты***

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

##### **4.3. *Информация об условных фактах хозяйственной деятельности***

По состоянию на 31.12.2022 г. условных фактов хозяйственной деятельности, имеющих существенное влияние на деятельность организации в следующем отчетном периоде – не выявлено.

По состоянию на 31.12.2022 г. судебных разбирательств и исков, которые могут оказать существенное влияние на деятельность компании нет.

Руководитель ООО «Специализированный застройщик  
«Синара-Девелопмент»

Гумпянский А.А.

Главный бухгалтер ООО «Специализированный застройщик  
«Синара-Девелопмент»

Долгих И.М.



03.03.2023 г.