

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Дата (число, месяц, год)	Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022	
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПАНИЯ СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ"			
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО			
Вид экономической деятельности	ИНН	668 5169140		
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2	68.10.1		
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	620026, Свердловская обл, Екатеринбург г, Розы Люксембург ул, стр. 51, пом. 274			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "ЛИСТИК И ПАРТНЕРЫ"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7447032686		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027402317920		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	699 836	709 711
	в том числе:				
	Материальные ценности предоставленные во временное пользование	11601	-	699 836	709 711
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.2.5	Отложенные налоговые активы	1180	27 309	1 120	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	27 309	700 956	709 711
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1.3	Запасы	1210	2 470 899	796 618	133 682
	в том числе:				
	Материалы	12101	-	498	-
	Готовая продукция	12102	3 787	-	-
	Расходы будущих периодов	12103	56	69	8
	Затраты на строительство ЖК "Новый свет" 5-я очередь строительства, г. Волгоград		117 079	198 053	117 695
	Затраты на строительство объекта в районе "Солнечный", Блок 3.5, г. Екатеринбург		466 090	342 832	15 076

	Затраты на строительство ЖК "Botanika Green House", г. Екатеринбург		1 696 061	255 166	903
	Затраты на строительство ЖК "Level Up", г. Волгоград		79 658	-	-
	Затраты на строительство ЖК "Университетский", г. Волгоград		108 168	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	36 570	30 793	18 772
3.1.4	Дебиторская задолженность	1230	7 745 574	2 872 693	540 155
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	139 850	62 496	20 389
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	5 610	144	505
	Расчеты по налогам и сборам	12303	8 414	-	492
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	4 872 970	2 223 215	517 093
	Расходы будущих периодов	12305	570	83	104
	Выполненные этапы по незавершенным работам	12306	2 718 160	586 755	1 571
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.1.2	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 390 169	1 303 575	265 167
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	23 935	216 056	18
	Аккредитивы	12502	2 366 233	1 087 519	265 150
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	12 643 212	5 003 679	957 776
	БАЛАНС	1600	12 670 521	5 704 635	1 667 487

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.1.5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	495 000	495 000	495 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	519 632	282 198	(8 008)
	Итого по разделу III	1300	1 014 632	777 198	486 992
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.1.6	Заемные средства	1410	3 208 569	2 918 085	957 204
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	2 741 625	2 685 782	765 882
	Долгосрочные займы	14102	389 649	210 629	187 442
	Проценты по долгосрочным займам		75 376	21 674	3 880
	Проценты по долгосрочным кредитам		1 919	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.1.7	Прочие обязательства	1450	1 809 082	981 096	216 803
	в том числе:				
	Задолженность перед участниками долевого строительства "ЖК "Новый свет", 5-я очередь строительства, г. Волгоград		-	234 828	211 684
	Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Солнечный", Блок 3.5, г. Екатеринбург		-	476 338	5 119
	Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Botanika Green House", г. Екатеринбург		1 521 037	269 930	-
	Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Level Up", г. Волгоград		62 626	-	-
	Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Университетский", г. Волгоград		225 419	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 017 651	3 899 181	1 174 007
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.1.6	Заемные средства	1510	3 933 281	371 130	3
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	3 811 292	-	-
	Краткосрочные займы	15102	-	339 649	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	121 988	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15104	-	42	3
	Проценты по краткосрочным займам	15105	-	31 439	-
3.1.8	Кредиторская задолженность	1520	2 692 293	651 525	6 484
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	104 379	20 575	1 351
	Расчеты по налогам и сборам	15202	720	1 625	307
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	1 876	373	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	1 363	1 002	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	184 509	15 725	4 825
	Задолженность перед участниками долевого строительства "ЖК "Новый свет", 5-я очередь строительства, г. Волгоград		813 793	-	-

	Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Солнечный", Блок 3.5, г. Екатеринбург		1 585 654	612 225	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.1.9	Оценочные обязательства	1540	12 664	5 600	-
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	7 708	4 434	-
	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	4 956	1 166	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	6 638 238	1 028 256	6 487
	БАЛАНС	1700	12 670 521	5 704 635	1 667 487

Руководитель



(подпись)

Пумпянский Александр Александрович

(расшифровка подписи)

3 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПАНИЯ СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2022
6685169140		
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	3 135 326	1 281 051
3.2.1	Себестоимость продаж	2120	(2 432 374)	(842 855)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	702 952	438 196
3.2.2	Коммерческие расходы	2210	(123 449)	(62 377)
3.2.2	Управленческие расходы	2220	(88 150)	(70 514)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	491 353	305 305
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.2.3.1	Проценты к получению	2320	6 426	36
3.2.3.3	Проценты к уплате	2330	(170 615)	-
3.2.3.2	Прочие доходы	2340	153	-
3.2.3.4	Прочие расходы	2350	(32 230)	(14 082)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	295 087	291 259
3.2.4	Налог на прибыль	2410	25 752	(1 053)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(438)	(2 173)
	отложенный налог на прибыль	2412	26 189	1 120
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	320 839	290 206

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 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	320 839	290 206
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Пумпянский Александр
Александрович

(расшифровка подписи)

3 марта 2023 г.

✗

Отчет об измененных капиталах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710004		
31	12	2022
ИНН		
6685169140		
по ОКВЭД 2		
68.10.1		
по ОКОПФ / ОКФС		
12300		
16		
по ОКЕИ		
384		

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

по ОКТО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической

по

деятельности Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества

ОКВЭД 2

Общества с ограниченной

по ОКОПФ / ОКФС

ответственностью / Частная собственность

12300

Единица измерения: в Тыс. рублей

по ОКЕИ

384

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.	3100	495 000	-	-	-	(8 008)	486 992
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	290 206	290 206
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	290 206	290 206
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	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X			-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X		-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. За 2022 г.	3200	495 000	-	-	-	282 198	777 198
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	237 434	237 434
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	237 434	237 434
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	X
3316	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	495 000	-	-	-	519 632	1 014 632

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	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	495 129	2 410	-	497 539
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	(8 137)	287 796	-	279 659
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	486 992	290 206	-	777 198
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	129	2 410	-	2 539
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	(8 137)	287 796	-	279 659
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(8 008)	290 206	-	282 198
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	495 000	-	-	495 000
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	495 000	-	-	495 000

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	1 014 632	777 198	486 992



Руководитель **Пумпянский Александр**
 (подпись) **Синара Девелопмент** Александрович
 (расшифровка подписи)

3 марта 2023 г.

[Handwritten mark]

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПАНИЯ СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ"** по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности **Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества** по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
668-5169140		
6 8.10.1		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	773 872	225 709
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	452 919	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	40 919	5 358
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	280 034	220 351
Платежи - всего	4120	(3 905 637)	(1 920 594)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(544 796)	(162 682)
в связи с оплатой труда работников	4122	(40 432)	(24 238)
процентов по долговым обязательствам	4123	(23 285)	(65 084)
налога на прибыль организаций	4124	(9 833)	(626)
прочие платежи	4129	(3 287 291)	(1 667 964)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 131 765)	(1 694 885)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	6 461	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	6 461	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	6 461	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 372 527	3 133 563
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 372 527	3 133 563
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	(160 629)	(400 270)
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	(160 629)	(400 270)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 211 898	2 733 293
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 086 594	1 038 408
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 303 575	265 167
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 390 169	1 303 575
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 ПЕРИОД С 01.01.2022 Г. ПО 31.12.2022 ГОДА

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА	6
2.1. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ	6
2.2. АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА В ИНОСТРАННЫХ ВАЛЮТАХ	6
2.3. КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	6
2.4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ	6
2.5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	7
2.6. МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАПАСЫ	9
2.7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	9
2.8. РАСХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ.....	9
2.9. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ЗАКАЗЧИКОВ	10
2.10. ОЦЕНКА ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО УПЛАЧЕННЫМ (ПОЛУЧЕННЫМ) АВАНСАМ (ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ) ОПЛАТЕ.....	10
2.11. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ	10
2.12. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	11
2.13. ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ	11
2.14. ПРИЗНАНИЕ РАСХОДОВ	12
2.15. УЧЕТ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ	13
2.16. СОПОСТАВЛЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В СВЯЗИ С ПРИМЕНЕНИЕМ ФСБУ 5/2019 «ЗАПАСЫ»	13
2.17. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ.....	14
3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	16
3.1. БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС	16
3.1.1. <i>Основные средства</i>	16
3.1.1.1. Наличие и движение основных средств:	16
3.1.2. <i>Денежные средства и их эквиваленты</i>	17
3.1.3. <i>Запасы</i>	18
3.1.3.1. Наличие и движение запасов:	18
3.1.3.2. Затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы инвесторам	19
3.1.4. <i>Дебиторская задолженность</i>	19
3.1.4.1. Наличие дебиторской задолженности:.....	19
3.1.5. <i>Уставный капитал</i>	20
3.1.6. <i>Кредиты и займы</i>	20
3.1.6.1. Кредиты	20
3.1.6.2. Займы.....	20
3.1.7. <i>Обязательства перед участниками долевого строительства</i>	21
3.1.8. <i>Кредиторская задолженность</i>	21
3.1.8.1. Наличие краткосрочной кредиторской задолженности:.....	21
3.1.9. <i>Оценочные обязательства и условные обязательства</i>	22
3.1.10. <i>Обеспечения обязательств</i>	22
3.1.11. <i>Расчеты по счетам-эскроу</i>	22
3.2. ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ	24
3.2.1. <i>Выручка от продаж и себестоимость продаж</i>	24
3.2.2. <i>Коммерческие и управленческие расходы</i>	24
3.2.3. <i>Прочие доходы и прочие расходы</i>	25
3.2.3.1. Проценты к получению.....	25
3.2.3.2. Прочие доходы.....	25
3.2.3.3. Проценты к уплате	25
3.2.3.4. Прочие расходы	25
3.2.4. <i>Расчет текущего налога на прибыль с учетом влияния постоянных и временных разниц</i>	26
3.2.5. <i>Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства</i>	26
3.3. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	26
3.4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ.....	26
3.4.1. <i>Информация об основном управленческом персонале</i>	26
3.4.2. <i>Информация о связанных сторонах, с которыми в отчетном периоде осуществлялись хозяйственные операции (либо имеются задолженности)</i>	27
3.4.3. <i>Информация о связанных сторонах, с которыми в отчетном периоде осуществлялись хозяйственные операции (либо имеются задолженности)</i>	27

3.4.4.	Информация о кредитах и займах, полученных от связанных сторон	29
3.4.5.	Информация о денежных потоках по операциям со связанными сторонами.....	30
4.	ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, УСЛОВНЫХ ФАКТАХ И СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ	
	ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	30
4.1	Информация о рисках хозяйственной деятельности.....	30
4.2	Информация по событиям после отчетной даты.....	31
4.3	Информация об условных фактах хозяйственной деятельности.....	31

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерской отчетности за 2022 год

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик «Компания 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 «Компания Синара-Девелопмент».

Сокращенное наименование:

ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент»

Юридический адрес/адрес места нахождения:

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

Дата регистрации: 20 ноября 2019 года

ОГРН: 1196658078847

ИНН/КПП: 6685169140/668501001

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

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

Филиалы и представительства Общества:

Филиалы и обособленные подразделения отсутствуют.

Виды деятельности:

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

Орган управления Общества:

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

Информация об аудиторе Общества:

В соответствии с протоколом очередного (годового) общего собрания участников ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» от 29.04.2022 г. аудитором общества утверждено Общество с ограниченной ответственностью «Листик и Партнеры» (ОГРН

1027402317920).

Сокращенное наименование: ООО «Листик и Партнеры»;

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

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

В течение 2022 г. г. ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» являясь субъектом инвестиционной деятельности выполняло функции застройщика по следующим объектам:

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

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

1. Во 1-2 квартале 2022 г. осуществлялась передача помещений участникам долевого строительства в объекте «Два 23-х этажных жилых дома в составе комплексной застройки по ул. Им. Малиновского в г. Волгограде. 1 этап. Жилой дом № 1».
2. В 3-м квартале 2022 г. получено разрешение на ввод по объекту «Жилой дом – три многоэтажных жилых секции со встроенными помещениями общественного назначения (№№ 1-3 по ПЗУ) и подземным техническим коридором (в осях Ж-Л) одиннадцатисекционного жилого дома – 1 этап строительства, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург и строящийся на земельном участке площадью 10 281 кв.м. с кадастровым номером 66:41:0511021:3303». В течение 3-4 кварталов 2022 г. участникам долевого строительства были переданы все помещения.
3. Во 2 квартале 2022 г. получено разрешение на строительство жилого дома с автостоянкой по адресу: город Волгоград, ул. Селенгинская, з.у. 7 (Жилой комплекс «Level UP»).
4. Во 2 квартале 2022 г. получено разрешение на строительство жилого дома с автостоянкой открытого типа по адресу: город Волгоград, ул. Владимира Петровского, 4а (ЖК «Университетский»).

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2021 г. составила 7 человек (31 декабря 2021 г. – 6 человек).

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики, утвержденной Приказом генерального директора № 18 от 30.12.21 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 незначительными 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 предполагаемому 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) заказ-

чиком (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. 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.

2.12. Оценочные обязательства

Общество создает следующие оценочные обязательства:

- резерв на компенсацию за неиспользованные отпуска. (Величина резервов на конец отчетного года определена в соответствии с утвержденной методикой);
- резерв по сомнительным долгам (Величина резервов на конец отчетного года определена в соответствии с утвержденной методикой);
- резерв по выплате премии по итогам работы за год (Величина определена в фактически утвержденном руководителем Общества размере);
- резерв по гарантийному ремонту (величина резерва на конец отчетного года определена в соответствии с утвержденной методикой);
- резерв по выплате бонусов по результатам работы за год. (Величина резервов на конец отчетного года определена в соответствии с утвержденной методикой).

Резервы создаются с учетом страховых взносов.

Резервы создаются только в бухгалтерском учете, в налоговом учете резервы не создаются.

2.13. Признание доходов

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

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

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

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

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

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

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

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

тельстве.

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

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

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

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

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

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

2.14. Признание расходов

Все расходы подразделяются на прямые и косвенные.

К прямым расходам относятся расходы по основным видам деятельности:

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

К косвенным расходам относятся все иные суммы расходов отчетного периода.

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

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

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

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

2.15. Учет договоров аренды

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

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

б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

И дополнительном выполнении одного из условий ниже:

а) срок аренды не превышает 12 месяцев;

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

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

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

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

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

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

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

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

Ниже приведено сравнение остатков на указанные отчетные даты.

Сравнение остатков по состоянию на 31.12.2020 г.						
По данным бухгалтерской отчетности за 2020 год			По данным бухгалтерской отчетности за 2021 год			Отклонения
Код строки	Наименование показателя	Сумма	Код строки	Наименование показателя	Сумма	
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
1190	Прочие внеоборотные активы	135 197	1190	Прочие внеоборотные активы	0	-135 197
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
1210	Запасы	8	1210	Запасы	135 205	135 197

2.17. 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 31.12.2020 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	
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
1210	Запасы	135 205	1210	Запасы	133 682	- 1523
1230	Дебиторская задолженность	538 584	1230	Дебиторская задолженность	540 155	1571
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	129	1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(8 008)	- 8 137
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
1450	Прочие обязательства	208 619	1450	Прочие обязательства	216 803	8 184

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	
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
1210	Запасы	1 421 777	1210	Запасы	796 618	- 625 159
1220	Налог на добавленную стоимость	212 294	1220	Налог на добавленную стоимость	30 793	- 181 501
1230	Дебиторская задолженность	2 285 938	1230	Дебиторская задолженность	2 872 693	586 755
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	2 539	1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	282 198	279 659
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
1450	Прочие обязательства	917 153	1450	Прочие обязательства	981 096	63 943
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			

1520	Кредиторская задолженность	1 215 033	1520	Кредиторская задолженность	651 525	- 563 508
------	----------------------------	-----------	------	----------------------------	---------	-----------

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	158 864	1 281 051	1 122 187
2120	Себестоимость продаж	(8 465)	(842 855)	834 390
2100	Валовая прибыль (убыток)	150 399	438 196	287 797
2200	Прибыль (убыток) от продаж	17 508	305 305	287 797
2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	3 462	291 259	287 797
2400	Чистая прибыль (убыток)	2 409	290 206	287 797

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 единовременно учитываются в составе прочих расходов.

Корректировка изменений учетной политики произведена в 2022 году путем уменьшения нераспределенной прибыли прошлых лет. Сумма корректировки составила 82 930 тыс. руб.

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

3.1. Бухгалтерский баланс

3.1.1. Основные средства

3.1.1.1. Наличие и движение основных средств:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	за 2022 г.	711 262	(11 426)	-	(696 926)	-	(2 681)	-	-	14 336	(14 336)	-
	за 2021 г.	718 198	(8 487)	-	(6 936)	4 855	(7 794)	-	-	711 262	(11 426)	-
в том числе: Здания	за 2022 г.	4 628	(3 932)	-	-	-	(696)	-	-	4 628	(4 628)	-
	за 2021 г.	11 564	(4 626)	-	(6 936)	4 855	(3 932)	-	-	4 628	(3 932)	-
Земельные участки	за 2022 г.	696 926	-	-	(696 926)	-	-	-	-	696 926	-	-
	за 2021 г.	696 926	-	-	-	-	-	-	-	696 926	-	-
Прочие объекты	за 2022 г.	9 708	(7 723)	-	-	-	(1 985)	-	-	9 708	(9 708)	-
	за 2021 г.	9 708	(3 861)	-	-	-	(3 862)	-	-	9 708	(7 723)	-

(тыс. руб.)

3.1.2. 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 2022 г.	на 31 декабря 2021 г.	на 31 декабря 2020 г.
Денежные средства на расчетных счетах	23 935	216 056	17
Денежные средства на прочих спец. счетах	2 366 233	1 087 519	265 150
Итого	2 390 169	1 303 575	265 167

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

- до 28.03.2023 г. в сумме 194 530 тыс. руб.;
- до 28.05.2023 г. в сумме 63 950 тыс. руб.;
- до 31.03.2024 г. в сумме 838 790 тыс. руб.;
- до 28.09.2024 г. в сумме 468 963 тыс. руб.;
- до 28.12.2024 г. в сумме 800 000 тыс. руб.;

3.1.3. Запасы
3.1.3.1. Наличие и движение запасов:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости		
		поступления и затраты	резерв под снижение стоимости	резерв под снижение стоимости	оборота						
Запасы - всего	за 2022г.	796 618	-	4 090 112	(2 415 831)	-	-	X	2 470 899	-	
	за 2021г.	133 682	-	1 303 018	(640 082)	-	-	X	796 618	-	
Материалы	за 2022г.	498	-	1 607	(2 105)	-	-	-	-	-	
	за 2021г.	-	-	1 663	(1 165)	-	-	-	498	-	
Готовая продукция	за 2022г.	-	-	95 798	(92 011)	-	-	-	3 787	-	
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы инвесторам	за 2022г.	796 051	-	3 992 440	(2 321 435)	-	-	-	2 467 056	-	
	за 2021г.	133 674	-	1 301 108	(638 731)	-	-	-	796 051	-	
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	за 2022г.	69	-	267	(280)	-	-	-	56	-	
	за 2021г.	8	-	247	(186)	-	-	-	69	-	

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

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			Затраты за периоды	Прочее выбытие	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. ОС, всего, - в том числе:	За 2022г.	796 051	4 002 685 -	(2 331 680)	2 467 056
	За 2021г.	133 674	1 594 444 -	(823 899)	796 051
Строительство жилых домов проект «Новый свет» 5-я очередь строительства, г. Волгоград	За 2022г.	198 053	410 310 -	(491 284)	117 079
	За 2021г.	117 695	590 445 -	(510 087)	198 053
Затраты на строительство жилого дома проект «Солнечный» (Блок 3.5), г. Екатеринбург	За 2022г.	342 832	1 348 514 -	(1 225 256)	466 090
	За 2021г.	15 076	620 013 -	(292 257)	342 832
Затраты на строительство жилого дома по ул. 8 марта 204г, г. Екатеринбург	За 2022г.	255 166	2 049 588 -	(608 693)	1 696 061
	За 2021г.	903	272 040 -	(17 777)	255 166
Строительство жилого дома по ул. Селенгинская, г. Волгоград	За 2022г.	-	82 327 -	(2 669)	79 658
	За 2021г.	-	-	-	-
Строительство жилых домов «Университетский», г. Волгоград	За 2022г.	-	111 946 -	(3 778)	108 168
	За 2021г.	-	-	-	-

3.1.4. Дебиторская задолженность

3.1.4.1. Наличие дебиторской задолженности:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021г.
Краткосрочная дебиторская задолженность (со сроком погашения менее 12 месяцев) - всего, в том числе	5 130 386	1 479 032
Покупатели и заказчики	5 610	144
Авансы выданные (не включая авансы под внеоборотные активы)	130 444	1 858
Расчеты по налогам и сборам	8 414	-
Расчеты с прочими дебиторами	3 063 888	1 476 947
Расходы будущих периодов	570	83
Выполненные этапы по незавершенным работам (начисленная по договорам долевого участия в строительстве выручка по «мере готовности»)	1 921 460	586 755
Долгосрочная дебиторская задолженность (со сроком погашения более 12 месяцев) - всего, в том числе	2 615 188	1 235 537

Авансы выданные (не включая авансы под внеоборотные активы)	9 406	0
Расчеты с прочими дебиторами	1 809 082	981 096
Выполненные этапы по незавершенным работам (начисленная по договорам долевого участия в строительстве выручка по «мере готовности»)	796 700	254 441

3.1.5. Уставный капитал

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

Участники общества:

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

3.1.6. Кредиты и займы

3.1.6.1. Кредиты

Общая сумма кредитов, полученных в течение 2022 г., составила 4 372 527 тыс. руб. Общая сумма кредитов, погашенных в течение 2022 г., составила 505 391 тыс. руб.

Задолженность по долгосрочным кредитам на 31.12.2022 г. составила 2 779 356 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 2 090 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 126 612 тыс. руб., в том числе включена:

- в стоимость инвестиционного актива 0 тыс. руб.;
- в состав расходов отчетного периода 126 612 тыс. руб.

Задолженность по краткосрочным кредитам на 31.12.2022 г. составила 3 773 600 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 121 817 тыс. руб. и отражена по строке 1510 Бухгалтерского баланса в составе краткосрочных обязательств по займам и кредитам.

Сумма начисленных процентов по краткосрочным кредитам за отчетный период составила 5 516 тыс. руб., в том числе включена:

- в стоимость инвестиционного актива 0 тыс. руб.;
- в состав расходов отчетного периода 5 516 тыс. руб.

3.1.6.2. Займы

Общая сумма займов, полученных в течение 2022 г., составила 0 тыс. руб. (в 2021 г. – 362 936 тыс. руб.). Общая сумма займов, погашенных в течение 2022 г., составила 160 629 тыс. руб.

Задолженность по долгосрочным займам на 31.12.2022 г. составила 389 649 тыс. руб. и отражена по строке 1410 Бухгалтерского баланса в составе долгосрочных обязательств по займам и кредитам.

Задолженность по уплате процентов по долгосрочным займам на 31.12.2022 г. составила 75 376 тыс. руб. и отражена по строке 1410 Бухгалтерского баланса в составе долгосрочных обязательств по займам и кредитам.

Сумма начисленных процентов по долгосрочным займам за отчетный период составила 40 505 тыс. руб., в том числе включена:

- в стоимость инвестиционного актива 0 тыс. руб.;
- в состав расходов отчетного периода 40 505 тыс. руб.

3.1.7. 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.

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

3.1.8. Кредиторская задолженность

3.1.8.1. Наличие краткосрочной кредиторской задолженности:

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Кредиторская задолженность - всего, в том числе:	292 847	39 301
Поставщики и подрядчики	104 379	20 575
Задолженность по налогам и сборам	720	1 625

Задолженность по социальному страхованию и обеспечению	1 876	373
Задолженность по оплате труда	1 363	1 002
Прочие кредиторы	184 509	15 726

3.1.9. Оценочные обязательства и условные обязательства

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства, - всего в том числе:	5 600	11 589	4 525	-	12 664
Резерв на компенсацию по неиспользованным отпускам	969	1 862	91	-	2 740
Резерв на выплату премий по результатам работы за год	4 434	7 708	4 434	-	7 708
Резерв на гарантийный ремонт	197	2 019	-	-	2 216

3.1.10. Обеспечения обязательств

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные, всего, в том числе:	4 132 141	1 519 381
залог недвижимого имущества	-	-
залог имущественных прав	-	-
поручительство	-	-
гарантия	-	-
средства на счетах-эскроу	4 132 141	1 519 381
Выданные, всего, в том числе:	19 609 026	6 665 631
залог недвижимого имущества	2 742 541	1 328 489
залог имущественных прав	14 749 484	5 337 142
поручительство	2 117 000	-
гарантия	-	-

3.1.11. Расчеты по счетам-эскроу

Средства участников долевого строительства по объекту ЖК «Новый свет», 5-я очередь строительства, г. Волгоград и ЖК «Солнечный» Блок 3.5, г. Екатеринбург, ЖК "Botanika Green House", г. Екатеринбург, ЖК «Университетский», г. Волгоград, ЖК «Level Up», г. Волгоград привлекают-

ся 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 3 375 932 тыс. руб.

В августе 2022 г. в связи со вводом в эксплуатацию первого этапа ЖК «Солнечный» Блок 3.5, г. Екатеринбург произведено раскрытие счетов-эскроу. Средства участников долевого строительства со счетов-эскроу зачислены на расчетный счет и в счет погашения задолженности по кредиту и начисленным процентам.

Сумма обязательств, которой они обеспечивают задолженность перед участниками долевого строительства отражена по строке 12304 бухгалтерского баланса «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» и составляет 4 208 529 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			
	2022г.		2021 г.	
	в тыс. руб.	в %	в тыс. руб.	в %
Выручка				
Сдача имущества в аренду/субаренду	42 559	1,36	5 534	0,43
Реализация жилой/не жилой недвижимости	171 324	5,46	-	-
Выручка от реализации недвижимости по договорам долевого участия в строительстве исходя из степени готовности объектов	2 894 523	92,32	1 272 217	99,31
Прочие услуги	26 920	0,86	-	-
Всего выручка	3 135 326	100	1 281 051	100
Себестоимость				
Сдача имущества в аренду/субаренду	39 273	1,61	8 465	1,00
Реализация жилой/не жилой недвижимости	87 584	3,60	-	-
Себестоимость недвижимости, реализованной по договорам долевого участия в строительстве исходя из степени готовности объектов	2 278 913	93,69	834 390	99,00
Прочие услуги	26 604	1,10	-	-
Всего себестоимость	2 432 374	100	842 855	100

3.2.2. Коммерческие и управленческие расходы

(тыс. руб.)

Вид расхода по обычным видам деятельности	2022 г.	2021 г.
Агентское вознаграждение	35 575	22 026
Расходы на рекламу и маркетинг	55 392	36 194
Прочие	32 482	4 157
ИТОГО по строке 2210 «Коммерческие расходы» отчета о финансовых результатах	123 449	62 377
Оплата труда	30 660	21 508
Страховые взносы	6 872	4 096
Оценочные обязательства	9 570	5 403
Информационно-консультационные услуги	12 000	12 000
Аренда	21 402	20 205
Нотариальные услуги	86	18
Расходы по использованию программ	97	25
Прочие	7 463	7 259
ИТОГО по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах	88 150	70 514

Общая сумма доходов от операционной аренды за отчетный год

Доходы от операционной аренды	Сумма арендных платежей всего за отчетный год, тыс. руб.:	в т.ч. сумма постоянной части арендных платежей, тыс. руб.	в т.ч. сумма переменной части арендных платежей, тыс. руб.
	42 559	42 559	

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 6 426 тыс. руб. в том числе:

(тыс. руб.)

Проценты к получению	2022 г.	2021 г.
Проценты по размещенным депозитам, проценты, начисленные на остатки на расчетных счетах	6 426	36
ИТОГО проценты к получению	6 426	36

3.2.3.2. Прочие доходы

Прочие доходы Отчета о финансовых результатах за 2022 г. строка 2340 составляют 153 тыс. руб. и представляют собой начисленные штрафные санкции за неисполнение условий договоров.

3.2.3.3. Проценты к уплате

Проценты к уплате Отчета о финансовых результатах за 2022 г. строка 2330 составляют 170 615 тыс. руб., в том числе:

(тыс. руб.)

Проценты к уплате	2022 г.	2021 г.
Проценты по кредитам полученным	138 448	-
Проценты по займам полученным	32 167	-
ИТОГО проценты к уплате	170 615	-

3.2.3.4. Прочие расходы

Прочие расходы Отчета о финансовых результатах за 2022 г. строка 2350 составляют 32 230 тыс. руб. в том числе:

(тыс. руб.)

Прочие расходы	2022 г.	2021 г.
Услуги кредитных организаций	18 299	11 903
Государственная пошлина	3 267	83
Реализация ценных бумаг	0	0
Прочие	10 664	2 096
ИТОГО прочие расходы	32 230	14 082
в т. ч.		
принимаемые для целей налогообложения прибыли	27 590	12 279
Не принимаемые для целей налогообложения прибыли	4 640	1 803

3.2.4. 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	59 017	692
Постоянный налоговый расход	(84 768)	361
Отложенный налог на прибыль	26 189	1 120
Текущий налог на прибыль (ставка 20%)	438	2 173

3.2.5. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства

Виды активов и обязательств	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	1 120	1 413	-	2 533
Временные разницы в связи с различным порядком признания расходов	-	24 776	-	24 776
Итого отложенные налоговые активы	-	26 189	-	27 309

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 02.02.2011 г. № 11н

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

- возвраты полученных/перечисленных платежей.

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

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

3.4. Связанные стороны

3.4.1. Информация об основном управленческом персонале:

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

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

- краткосрочные вознаграждения (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде, и прочие платежи в пользу основного управленческого персонала) – 10 004 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 конечными бенефициарами в течение 2022 г. не осуществлялись.

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

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

№ п/п	Полное фирменное наименование юридического лица / фамилия, имя, отчество физического лица - связанной стороны	Место нахождения юридического лица / место жительства физического лица – связанной стороны	Основание (основания), в силу которого сторона признается связанной
1	2	3	4
Основное хозяйственное общество / контролирующее лицо			
1	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»	620026, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Розы Люксембург, дом 51, помещение 271	Общество контролируется данным лицом
Дочерние хозяйственные общества			
-	-	-	-
Другие связанные стороны			
1	Акционерное общество «Синара-Девелопмент»	620026, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Розы Люксембург, дом 51	Общество и данное лицо контролируются одним и тем же лицом
2	Общество с ограниченной 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
3	Акционерное общество Группа Синара	620026, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Розы Люксембург, дом 51	Общество и данное лицо контролируются одним и тем же лицом
4	Общество с ограниченной ответственностью «Синара-Девелопмент-Проект»	620026, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 51, кабинет 305	Общество и данное лицо контролируются одним и тем же лицом

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

N п/п	Группа связанных сторон	Объем совершенных операций, тыс. руб.	Задолженность по операциям, исполнение которых на конец отчетного периода не завершено, тыс. руб.		Условия и сроки осуществления расчетов по операциям, форма расчетов
			Дебиторская	Кредиторская	
1	2	3	4	5	6
Вид операции					
Выручка от реализации продукции, товаров, работ и услуг					
	- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	58 180	5 253	-	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договорами сроки, безналичная форма расчетов
	- дочерние хозяйственные общества	-	-	-	
	- другие связанные стороны	110	165	-	
Итого по виду операций		58 290	5 418	-	
Приобретение товаров, работ и услуг					

N п/п	Группа связанных сторон	Объем совершенных операций, тыс. руб.	Задолженность по операциям, исполнение которых на конец отчетного периода не завершено, тыс. руб.		Условия и сроки осуществления расчетов по операциям, форма расчетов
			Дебиторская	Кредиторская	
1	2	3	4	5	6
	- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	139 546	12 726	-	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договорными сроками, безналичная форма расчетов
	- дочерние хозяйственные общества	-	-	-	
	- другие связанные стороны	79 911	8 089	-	
	Итого по виду операций	219 457	20 815	-	
Расчеты со связанными сторонами по приобретению товаров, работ, услуг третьих лиц по договорам инвестирования					
	- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-	-	-	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договорными сроками, безналичная форма расчетов
	- дочерние хозяйственные общества	-	-	-	
	- другие связанные стороны	3 322 956	658 075	245 670	
	Итого по виду операций	3 322 956	658 075	245 670	
Прочие операции со связанными сторонами					
	- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	1 072	-	1 072	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договорными сроками, безналичная форма расчетов
	- дочерние хозяйственные общества	-	-	-	
	- другие связанные стороны	17 204	6 150	-	
	Итого по виду операций	18 276	6 150	1 072	
	Итого по всем видам операций	3 618 979	690 458	246 742	

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

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

Группа связанных сторон	Объем операций, совершенных в отчетном периоде, тыс. руб.				Задолженность по операциям, исполнение которых на конец отчетного периода не завершено, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов
	Получено	Погашено (с учетом процентов)	Начислено процентов	Кредиторская (с учетом начисленных процентов)		
1	2	3	4	5	6	
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-	178 872	40 505	465 025	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленных договором сроки, безналичная форма расчетов	
- другие связанные стороны	-	-	-	-		

3.4.5. Информация о денежных потоках по операциям со связанными сторонами

тыс. руб.

Наименование показателя	за 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций	
Поступления	92 256
От продажи продукции, товаров, работ и услуг	19 655
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	19 655
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	-
Арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионный и иных аналогичных платежей	6 101
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	6 101
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	-
Прочие поступления	66 500
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	66 500
Платежи	2 116 480
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	218 108
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	131 942
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	86 166
процентов по долговым обязательствам	18 243
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	18 243
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	-
прочие платежи	1 880 129
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	1 880 129
Денежные потоки от финансовых операций	
Платежи	160 629
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	160 629
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	160 629
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	-

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 Обще-

ство 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.

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

Главный бухгалтер
ООО "Специализированный застройщик
"Компания Синара-Девелопмент"
03.03.2023 г.



Пумпянский А.А.

Долгих И.М.