

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

**ЗА 2025 ГОД**

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

# ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>4</b>
<b>2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА</b> .....	<b>6</b>
2.1. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ.....	6
2.2. КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....	6
2.3. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ .....	6
2.4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА.....	6
2.5. УЧЕТ АВАНСОВЫХ ПЛАТЕЖЕЙ НА ПОПОЛНЕНИЕ ВНЕОБОРОТНЫХ АКТИВОВ.....	7
2.6. МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАПАСЫ.....	7
2.7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ.....	7
2.8. РАСХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ .....	7
2.9. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ .....	7
2.10. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....	8
2.11. ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ.....	8
2.12. ПРИЗНАНИЕ РАСХОДОВ.....	9
2.13. УЧЕТ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ .....	10
<b>3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ</b> .....	<b>11</b>
3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ .....	11
3.1.1. <i>Наличие и движение нематериальных активов</i> .....	11
3.1.2. <i>Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы</i> .....	11
3.1.3. <i>Капитальные вложения в нематериальные активы</i> .....	11
3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА.....	13
3.2.1. <i>Наличие и движение основных средств</i> .....	13
3.2.2. <i>Амортизируемые и неамортизируемые основные средства</i> .....	14
3.2.3. <i>Капитальные вложения в основные средства</i> .....	14
3.2.4. <i>Иное использование основных средств</i> .....	14
3.3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ДЕНЕЖНЫХ ЭКВИВАЛЕНТОВ) .....	15
3.3.1. <i>Наличие и движение финансовых вложений (за исключением денежных эквивалентов)</i> .....	15
3.4. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ.....	16
3.5. ЗАПАСЫ.....	17
3.5.1. <i>Наличие и движение запасов</i> .....	17
3.5.2. <i>Затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы инвесторам</i> .....	18
3.6. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	18
3.6.1. <i>Наличие дебиторской задолженности</i> .....	18
3.6.2. <i>Дебиторская задолженность участников долевого строительства</i> .....	19
3.6.3. <i>Сомнительная дебиторская задолженность</i> .....	19
3.7. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ.....	20
3.8. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ .....	20
3.8.1. <i>Уставный капитал</i> .....	20
3.8.2. <i>Нераспределенная прибыль</i> .....	20
3.9. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА.....	20
3.10. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ .....	21
3.10.1. <i>Наличие кредиторской задолженности</i> .....	21
3.11. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПЕРЕД УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....	21
3.12. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....	22
3.13. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.....	22
3.13.1. <i>Расчеты по счетам-эскроу</i> .....	23
3.14. ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖ И СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОДАЖ.....	24
3.14.1. <i>Информация о выручке (нетто) и себестоимости продаж</i> .....	24
3.15. КОММЕРЧЕСКИЕ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ.....	24
3.16. ПРОЦЕНТЫ К ПОЛУЧЕНИЮ .....	25
3.17. ПРОЦЕНТЫ К УПЛАТЕ.....	25
3.18. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И ПРОЧИЕ РАСХОДЫ .....	25
3.18.1. <i>Прочие доходы</i> .....	25
3.18.2. <i>Прочие расходы</i> .....	25

3.19.	РАСЧЕТ ТЕКУЩЕГО НАЛОГА НА ПРИБЫЛЬ С УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ ПОСТОЯННЫХ И ВРЕМЕННЫХ РАЗНИЦ.....	26
3.20.	ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.....	26
3.21.	СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ .....	26
3.21.1.	<i>Информация об основном управленческом персонале: .....</i>	<i>26</i>
3.21.2.	<i>Информация об операциях, осуществленных со связанными сторонами в отчетном периоде (кроме указанных в п. 3.21.3 и 3.21.4.) .....</i>	<i>27</i>
3.21.3.	<i>Информация о кредитах (депозитах) и займах, предоставленных связанным сторонам .....</i>	<i>30</i>
3.21.4.	<i>Информация о кредитах (депозитах) и займах, полученных от связанных сторон.....</i>	<i>30</i>
3.21.5.	<i>Информация о денежных потоках по операциям со связанными сторонами .....</i>	<i>31</i>
3.22.	ИНФОРМАЦИЯ ПО СОБЫТИЯМ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ .....	31
3.23.	ИНФОРМАЦИЯ ОБ УСЛОВНЫХ ФАКТАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	32
3.24.	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	32

# ПОЯСНЕНИЯ

## к бухгалтерской отчетности за 2025 год

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

**Полное фирменное наименование Общества:**

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

**Сокращенное наименование:**

ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент»

**Юридический адрес/адрес места нахождения:**

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

**Дата регистрации:** 20 ноября 2019 года

**ОГРН:** 1196658078847

**ИНН/КПП:** 6685169140/668501001

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

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

**Филиалы и представительства Общества:**

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

**Виды деятельности:**

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

**По состоянию на 31.12.2025 г.** 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.

**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. Дополнительным соглашением № 3 от 12.11.2025 г. срок дей-

ствия договора продлен до 19.11.2028 г.

### **Информация об аудиторе Общества:**

В соответствии с протоколом очередного (годового) общего собрания участников ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» от 26.04.2024 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 2025 г. г. ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» являясь субъектом инвестиционной деятельности выполняло функции застройщика по следующим объектам:

- жилой комплекс, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. 8 Марта 204;
- жилой комплекс «Level up», расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. Селенгинская;
- жилой комплекс «Романов Комфорт», расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. Полоненко, 12;
- жилой комплекс «Университетский», расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. Владимира Петровского;
- жилой комплекс «Крылья качи», расположенные по адресу: г. Волгоград, ул. Трехгорная, 27.

Деятельность ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» в области инвестиционной деятельности в течение 2025 г. характеризуются следующими событиями:

1. В 1 квартале 2025 г. осуществлялась передача помещений участникам долевого строительства в объекте «Жилой комплекс с автостоянкой открытого типа по ул. им. Владимира Петровского, 4а, в г. Волгограде» (Жилой комплекс «Университетский»).
2. Во 2 квартале 2025 г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию второй очереди «Жилого комплекса с автостоянкой открытого типа по ул. им. Владимира Петровского, 4а, в г. Волгограде» (Жилой комплекс «Университетский»).
3. В 3 квартале 2025 г. получены разрешения на ввод в эксплуатацию 2-го этапа строительства жилого дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. 8 Марта 204г, а также 2 наземных паркингов.
4. В 4 квартале 2025 г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию жилого комплекса «Романов Комфорт», расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. Полоненко, 12. Передача объектов участникам долевого строительства началась в 1 квартале 2026 г.

**Численность персонала Общества** по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 9 человек (на 31 декабря 2024 г. – 12 человек, на 31 декабря 2023 г. – 9 человек, на 31 декабря 2022 г. – 7 человек).

## 2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики, утвержденной Приказом генерального директора № 27 от 28.12.24 г.

### 2.1. Основа составления

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

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. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

### 2.3. 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).

### 2.4. Основные средства

В составе основных средств учитываются активы, отвечающие признакам основных средств и стоимостью 40 тыс. руб. и более.

Учетной политикой Общества не предусмотрена переоценка основных средств.

Амортизация объектов основных средств производится в течение всего срока их полезного использования линейным способом начисления. 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.

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.

Ликвидационная стоимость считается несущественной и не выделяется в первоначальной стоимости основных средств, в любом из следующих случаев:

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

## **2.5. Учет авансовых платежей на пополнение внеоборотных активов**

Авансовые платежи подразделяются на платежи, направленные на пополнение оборотных и внеоборотных средств. Платежи, направленные на пополнение внеоборотных средств (приобретение основных средств, нематериальных активов и незавершенного строительства), учитываются в качестве дебиторской задолженности и в бухгалтерском балансе отражаются в составе прочих внеоборотных активов.

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

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 количество и стоимость запасов 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**

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

По финансовым вложениям, рыночная стоимость которых не определяется, стоимость выбытия определяется по первоначальной стоимости каждой единицы.

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.

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

Расходы будущих периодов, в зависимости от их характера, подлежат отражению в составе бухгалтерской отчетности по строкам «Прочие оборотные активы», «Дебиторская задолженность», «Прочие внеоборотные активы».

## **2.9. Кредиты и займы полученные**

Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосроч-

ную производится организацией на отчетную дату, когда по условиям договора займа и кредита до возврата основной суммы долга остается менее года.

Оценка обязательств по выданным вексялям 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.

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

#### **2.10. Оценочные обязательства**

Общество создает следующие оценочные обязательства:

- резерв на выплату компенсации по неиспользованным отпускам;
- резерв на выплату премий по результатам работы Общества за год;
- резерв на гарантийный ремонт;
- резерв на судебные расходы по претензиям и делам, находящимся на рассмотрении в судебных органах.

При наличии оснований Общество создает следующие оценочные резервы:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под снижение стоимости материальных ценностей и в необоротных активов;
- резерв под обесценение финансовых вложений.

#### **2.11. 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 преды-

дущих периодах.

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

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

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

Финансовый результат представляет собой разницу между фактически понесенными в период строительства затратами Общества и стоимостью объекта строительства, установленной в договоре долевого участия в строительстве. При этом сравнивается сумма по договору (цена реализации объекта) и выручка, признанная способом «по мере готовности» за весь период строительства по данному договору. Если на момент подписания акта приема-передачи по какой-либо причине выручка была признана в меньшем размере, чем стоимость объектов, указанная в заключенных 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.

## **2.12. Признание расходов**

Все расходы подразделяются

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.

### **2.13. 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.

Предмет аренды, учитываемый арендатором в качестве права пользования активом, погашается посредством начисления амортизации линейным способом.

Ставка дисконтирования определяется финансовой службой на основании действующего рынка кредитования.

### 3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

#### 3.1. Нематериальные активы

##### 3.1.1. Наличие и движение нематериальных активов

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	выбыло		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Нематериальные активы всего, в том числе:	2025	324	(153)	301	-	(275)	-	625	(428)
	2024	-	-	324	-	(153)	-	324	(153)
Программы ЭВМ	2025	324	(153)	301	-	(275)	-	625	(428)
	2024	-	-	324	-	(153)	-	324	(153)

##### 3.1.2. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	197	171	-
в том числе:			
Программы ЭВМ	197	171	-
из них созданные организацией	-	-	-

##### 3.1.3. Капитальные вложения в нематериальные активы

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	301	-	-	(301)	-	-
	За 2024 г.	-	-	324	-	-	(324)	-	-

<b>В том числе:</b> <b>Программы ЭВМ</b>	За 2025 г.	-	-	301	-	-	(301)	-	-
	За 2024 г.	-	-	324	-	-	(324)	-	-

В отчетном году обесценения и переоценки нематериальных активов не было.

Нематериальные активы, созданные организацией отсутствуют. У общества отсутствуют нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав.

### 3.2. Основные средства

#### 3.2.1. Наличие и движение основных средств

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	выбыло		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
<b>Основные средства - всего,</b>	<b>За 2025г.</b>	<b>14 229</b>	<b>(121)</b>	<b>-</b>	<b>(1 052)</b>	<b>54</b>	<b>(524)</b>	<b>13 177</b>	<b>(591)</b>
в том числе:	<b>За 2024г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14 229</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(121)</b>	<b>14 229</b>	<b>(121)</b>
Здания	За 2025г.	13 761	(66)	-	(1 052)	54	(446)	12 709	(458)
	За 2024г.	-	-	13 761	-	-	(66)	13 761	(66)
Офисное оборудование	За 2025г.	181	(48)	-	-	-	(28)	181	(76)
	За 2024г.	-	-	181	-	-	(48)	181	(48)
Прочие	За 2025г.	287	(7)	-	-	-	(49)	287	(56)
	За 2024г.	-	-	287	-	-	(7)	287	(7)

### 3.2.2. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
<b>Амортизируемые основные средства - всего</b>	12 587	14 108	-
в том числе:			
Здания	12 252	13 695	-
Офисное оборудование	104	133	-
Другие виды основных средств	230	280	-

### 3.2.3. Капитальные вложения в основные средства

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	156	-	-	-	(156)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 468	-	(844)	(468)	156	-
в том числе:									
	За 2025 г.	156	-	-	-	(156)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 000	-	(844)	-	156	-
Оргтехника	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	49	-	-	(49)	-	-
Оборудование (объекты ОС)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	419	-	-	(419)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	83	-	-	(83)	-	-
в том числе:									
Недвижимое имущество	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	83	-	-	(83)	-	-

### 3.2.4. Иное использование основных средств

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.
<b>Полученные в аренду - всего</b>	<b>94 564</b>	<b>94 564</b>	-
<i>в т. ч. по лизингу</i>	-	-	-
<b>Переданные в аренду - всего</b>	<b>51 632</b>	<b>51 632</b>	-
<b>Переданные в залог - всего</b>	-	-	-

В отчетном году обесценение основных средств отсутствует.

### 3.3. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)

#### 3.3.1. Наличие и движение финансовых вложений (за исключением денежных эквивалентов)

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка <sup>1</sup>	поступило	выбыло		текущей рыночной стоимости	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка			
Долгосрочные - всего, в том числе:	2025	1 333 571	-	138	-	-	-	1 333 709	-
	2024	-	-	1 333 571	-	-	-	1 333 571	-
Предоставленные займы	2025	1 333 571	-	138	-	-	-	1 333 709	-
	2024	-	-	1 333 571	-	-	-	1 333 571	-
Краткосрочные - всего, в том числе:	2025	637 300	-	66 879	(703 455)	-	-	724	-
	2024	-	-	637 300	-	-	-	637 300	-
Предоставленные займы	2025	637 300	-	66 879	(703 455)	-	-	724	-
	2024	-	-	637 300	-	-	-	637 300	-

По состоянию на 31.12.2025 г. отсутствуют финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

<sup>1</sup> Накопленная корректировка определяется как:

- разница между первоначальной и текущей рыночной стоимостью – по финансовым вложениям, по которым можно определить текущую рыночную стоимость;
- начисленная в течение срока обращения разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью – по долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость;
- величина резерва под обесценение финансовых вложений, созданного на предыдущую отчетную дату, - по финансовым вложениям, по которым не определяется текущая рыночная стоимость.

### 3.4. Денежные средства и их эквиваленты

Денежными эквивалентами признаются:

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

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.
Денежные средства на расчетных счетах	2 940 195	1 009 078	532 365
Денежные средства на прочих спец. счетах	-	-	543 577
<b>Итого</b>	<b>2 940 195</b>	<b>1 009 078</b>	<b>1 075 942</b>

### 3.5. Запасы

#### 3.5.1. 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	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себестоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	за 2025г.	1 264 064	-	3 126 990	(3 853 266)	-	-	X	537 787	-
	за 2024г.	2 091 096	-	4 280 179	(5 107 212)	-	-	X	1 264 064	-
Материалы	за 2025г.	2	-	1 908	(1 908)	-	-	-	2	-
	за 2024г.	2	-	5 327	(5 327)	-	-	-	2	-
Готовая продукция	За 2025г.	127 322	-	396 769	(395 659)	-	-	-	128 432	-
	За 2024г.	-	-	537 351	(410 029)	-	-	-	127 322	-
Товары и готовая продукция отгруженные	За 2025г.	3 456	-	-	(1 663)	-	-	-	1 792	-
	За 2024г.	-	-	397 578	(394 122)	-	-	-	3 456	-
Затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы инвесторам	за 2025г.	1 133 267	-	2 728 313	(3 454 022)	-	-	-	407 558	-
	за 2024г.	2 090 927	-	3 070 728	(4 028 388)	-	-	-	1 133 267	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	за 2025г.	17	-	-	(14)	-	-	-	3	-
	за 2024г.	167	-	269 195	(269 346)	-	-	-	17	-

3.5.2. 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 строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. ОС, всего, -</b> в том числе:	За 2025г.	1 133 267	2 728 313	(3 454 022)	407 558
	За 2024г.	2 090 927	3 070 728	(4 028 388)	1 133 267
Затраты на строительство жилого дома по ул. 8 марта 204г, г. Екатеринбург	За 2025г.	719 409	1 264 347	(1 983 756)	-
	За 2024г.	1 576 396	1 505 962	(2 362 949)	719 409
Строительство жилого дома по ул. Селенгинская, г. Волгоград	За 2025г.	424	-	(-)	424
	За 2024г.	194 651	221 837	(416 064)	424
Строительство жилых домов «Университетский», г. Волгоград	За 2025г.	86 448	563 902	(650 350)	-
	За 2024г.	262 305	999 600	(1 175 457)	86 448
Строительство жилых домов «Полоненко 12», г. Волгоград	За 2025г.	150 796	476 700	(620 104)	7 392
	За 2024г.	57 575	167 139	(73 918)	150 796
Строительство жилых домов «Трехгорная», г. Волгоград	За 2025г.	176 190	423 364	(199 812)	399 742
	За 2024г.	-	176 190	-	176 190

3.6. Дебиторская задолженность

3.6.1. Наличие дебиторской задолженности

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023г.
<b>Краткосрочная дебиторская задолженность (со сроком погашения менее 12 месяцев) - всего,</b> в том числе	274 034	8 677 317	4 454 985
Покупатели и заказчики	12 425	41 935	65 131
Авансы выданные (не включая авансы под внеоборотные активы)	46 871	153 378	204 386
Расчеты по налогам и сборам	7 264	1 186	97 345
Расчеты с прочими дебиторами <sup>1</sup>	207 279	5 632 919	2 855 822
Расходы будущих периодов	195	1 606	550
Выполненные этапы по незавершенным работам (начисленная по договорам долевого участия в строительстве выручка по «мере готовности»)	-	2 846 293	1 231 726
<b>Долгосрочная дебиторская задолженность (со сроком погашения более 12 месяцев) - всего,</b> в том числе	1 298 998	608 444	3 239 970

<sup>1</sup> Подробнее в п. 3.6.2 Пояснений

Авансы выданные (не включая авансы под внеоборотные активы)	-	-	13 888
Расчеты с прочими дебиторами <sup>1</sup>	1 025 550	503 586	2 548 332
Выполненные этапы по незавершенным работам (начисленная по договорам долевого участия в строительстве выручка по «мере готовности»)	273 448	104 858	677 750

### 3.6.2. Дебиторская задолженность участников долевого строительства

Дебиторская задолженность участников долевого строительства отражается по строке 12304 бухгалтерского баланса «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами»

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023г.
<b>Долгосрочные дебиторская задолженность участников долевого строительства – всего,</b> В том числе:	<b>1 025 550</b>	<b>503 586</b>	<b>2 548 332</b>
Задолженность участников долевого строительства ЖК "Романов Комфорт", г. Волгоград	-	503 586	-
Задолженность участников долевого строительства ЖК "Botanika Green House", г. Екатеринбург	-	-	865 434
Задолженность участников долевого строительства ЖК по пер. Университетский, г. Волгоград	-	-	1 682 898
Задолженность участников долевого строительства ЖК «Крылья качи» по ул. Трехгорная, г. Волгоград	1 025 550	-	-
<b>Краткосрочные обязательства участников долевого строительства – всего,</b> В том числе:	<b>12 705</b>	<b>4 825 970</b>	<b>689 054</b>
Задолженность участников долевого строительства ЖК «Level Up» по ул. Селенгинская, г. Волгоград	-	-	689 054
Задолженность участников долевого строительства ЖК "Botanika Green House", г. Екатеринбург	-	3 093 149	-
Задолженность участников долевого строительства ЖК по пер. Университетский, г. Волгоград	-	1 732 821	-
Задолженность участников долевого строительства ЖК "Романов Комфорт", г. Волгоград	12 705	-	-

### 3.6.3. Сомнительная дебиторская задолженность

По состоянию на конец отчетного периода сомнительная дебиторская задолженность, в отношении которой необходимо создать резерв, составляет: 1 142 тыс. руб.

Величина погашенной должником дебиторской задолженности, в отношении которой ранее был создан резерв по сомнительным долгам, составила 0 тыс. руб.

<sup>1</sup> Подробнее в п. 3.6.2. Пояснений

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025г.		На 31 декабря 2024г.		На 31 декабря 2023г.	
	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость (за минусом резерва по сомнительным долгам)	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость (за минусом резерва по сомнительным долгам)	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость (за минусом резерва по сомнительным долгам)
<b>Сомнительная дебиторская задолженность – всего,</b> в том числе:	<b>1 142</b>	-	-	-	-	-
<i>Расчеты с покупателями и заказчиками</i>	<i>1 142</i>	-	-	-	-	-

### 3.7. Прочие оборотные активы

По состоянию на 31.12.2025 г. по строке 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса отражена сумма 367 тыс. руб., которая представляет собой НДС, начисленный по отгрузке.

### 3.8. Капитал и резервы

#### 3.8.1. Уставный капитал

Уставный капитал на 31.12.2025 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%).

#### 3.8.2. Нераспределенная прибыль

По состоянию на 31.12.2025 г. величина нераспределенной прибыли составляет 3 866 285 тыс. руб. (на 31.12.2024 г. – 3 537 893 тыс. руб., на 31.12.2023 г. – 2 029 799 тыс. руб.)

Дивиденды, начисленные в течение 2024 года выплачены, в 2025 году.

### 3.9. Заемные средства

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Получено	Погашено	Переведено из долгосрочных в краткосрочные	Начислены проценты	Остаток на конец периода
Долгосрочные обязательства - всего, в том числе:	2025	1 183 887	3 107 502	(1 184 710)	(2 515 302)	17 379	605 852
	2024	1 779 459	2 501 858	(239 380)	(2 866 665)	8 615	1 183 887
Кредиты	2025	1 179 064	3 107 502	(1 176 383)	(2 504 331)	-	605 852
	2024	1 543 871	2 501 858	-	(2 866 665)	-	1 179 064
Проценты по кредитам	2025	4 823	-	(8 327)	(10 971)	17 379	2 904
	2024	3 316	-	(6 512)	-	8 019	4 823
Займы	2025	-	-	-	-	-	-

	2024	181 660	-	(181 660)	-	-	-
Проценты по займам	2025	-	-	-	-	-	-
	2024	50 612	-	(51 208)	-	596	-
<b>Краткосрочные обязательства - всего, в том числе:</b>	<b>2025</b>	<b>1 945 079</b>	<b>292 790</b>	<b>(4 805 665)</b>	<b>2 515 302</b>	<b>52 513</b>	<b>19</b>
	<b>2024</b>	<b>1 700 205</b>	<b>491 364</b>	<b>(3 156 284)</b>	<b>2 873 176</b>	<b>36 618</b>	<b>1 945 079</b>
Кредиты	2025	1 944 977	292 790	(4 742 098)	2 504 331	-	-
	2024	1 689 610	491 364	(3 102 662)	2 866 665	-	1 944 977
Проценты по кредитам	2025	102	-	(63 567)	10 971	52 513	19
	2024	10 595	-	(53 622)	6 511	36 618	102

Сумма начисленных процентов за отчетный период включена в состав расходов отчетного периода в полном объеме.

### 3.10. Кредиторская задолженность

#### 3.10.1. Наличие кредиторской задолженности

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.
<b>Долгосрочная кредиторская задолженность – всего, в том числе:</b>	<b>1 025 550</b>	<b>503 586</b>	<b>3 907 932</b>
<i>Прочие кредиторы<sup>1</sup></i>	1 025 550	503 586	3 907 932
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность - всего, в том числе:</b>	<b>414 436</b>	<b>5 918 617</b>	<b>970 020</b>
<i>Поставщики и подрядчики</i>	68 527	125 102	84 422
<i>Задолженность перед персоналом по оплате труда (текущая)</i>	1 053	1 878	1 672
<i>Задолженность по налогам и сборам (текущая)</i>	147 873	124 083	741
<i>Задолженность по социальному страхованию (текущая)</i>	813	892	609
<i>Авансы полученные</i>	1 241	10 062	-
<i>Задолженность перед участниками (учредителями) по выплате дивидендов</i>	-	499 994	-
<i>Прочие кредиторы</i>	194 929	5 156 606	882 576

### 3.11. 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 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023г.
<b>Долгосрочные обязательства перед участниками долевого строительства – всего,</b>	<b>1 025 550</b>	<b>503 586</b>	<b>3 907 932</b>

<sup>1</sup> Расшифровка долгосрочной кредиторской задолженности в п. 3.11 Пояснений

В том числе:			
Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Романов Комфорт", г. Волгоград	-	503 586	-
Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Botanika Green House", г. Екатеринбург	-	-	2 225 034
Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК по пер. Университетский, г. Волгоград	-	-	1 682 898
Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК «Крылья качи» по ул. Трехгорная, г. Волгоград	1 025 550		
<b>Краткосрочные обязательства перед участниками долевого строительства – всего,</b> В том числе:	<b>-</b>	<b>4 825 970</b>	<b>689 054</b>
Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК «Level Up» по ул. Селенгинская, г. Волгоград	-	-	689 054
Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК "Botanika Green House", г. Екатеринбург	-	3 093 149	-
Задолженность перед участниками долевого строительства ЖК по пер. Университетский, г. Волгоград	-	1 732 821	-

### 3.12. Оценочные обязательства и условные обязательства

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
<b>Оценочные обязательства, - всего</b> в том числе:	<b>43 972</b>	<b>6 758</b>	<b>(19 272)</b>	<b>(5 470)</b>	<b>25 988</b>
Резерв на компенсацию по неиспользованным отпускам	3 063	-	-	(34)	3 029
Резерв на выплату премий по результатам работы за год	23 234	6 758	(19 209)	(4 025)	6 758
Резерв на гарантийный ремонт	15 675	-	(63)	(1 161)	14 451
Резерв на судебные расходы	2 000	-	-	(250)	1 750

### 3.13. Обеспечения обязательств

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
<b>Полученные, всего,</b> в том числе:	<b>930 628</b>	<b>5 091 000</b>
залог недвижимого имущества	-	-
залог имущественных прав	-	-
поручительство	-	-

гарантия	-	-
средства на счетах-эскроу	930 628	5 091 000
<b>Выданные, всего, в том числе:</b>	<b>2 473 094</b>	<b>6 409 756</b>
залог недвижимого имущества	43 369	908 299
залог имущественных прав	2 429 725	5 501 457
поручительство	-	-
гарантия	-	-

### 3.13.1. Расчеты по счетам-эскроу

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

Всего по итогам 2025 г. на счета-эскроу зачислены денежные средства в размере 3 391 593 тыс. руб.

В течение 2025 г. в связи со вводом в эксплуатацию первого этапа ЖК «Университетский», г. Волгоград и ЖК "Botanika Green House", г. Екатеринбург, ЖК «Романов Комфорт», г. Волгоград 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 1230 бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность» и составляет 930 628 тыс. руб. Задолженность участников долевого строительства и перед участниками долевого строительства по объекту отражаются в Бухгалтерском балансе развернуто.

### 3.14. Выручка от продаж и себестоимость продаж

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

Вид деятельности	Показатель			
	2025 г.		2024 г.	
	в тыс. руб.	в %	в тыс. руб.	в %
<b>Выручка</b>				
Сдача имущества в аренду/субаренду	43 156	0,77	37 081	0,51
Реализация жилой/нежилой недвижимости	628 885	11,24	847 793	11,69
Выручка от реализации недвижимости по договорам долевого участия в строительстве исходя из степени готовности объектов	4 881 519	87,27	6 333 119	87,34
Прочие услуги	39 771	0,72	32 892	0,46
<b>Всего выручка</b>	<b>5 593 331</b>	<b>100</b>	<b>7 250 885</b>	<b>100</b>
<b>Себестоимость</b>				
Сдача имущества в аренду/субаренду	43 251	0,99	36 921	0,91
Реализация жилой/нежилой недвижимости	389 060	8,90	394 917	9,74
Себестоимость недвижимости, реализованной по договорам долевого участия в строительстве исходя из степени готовности объектов	3 896 650	89,13	3 591 496	88,55
Прочие услуги	42 900	0,98	32 454	0,8
<b>Всего себестоимость</b>	<b>4 371 861</b>	<b>100</b>	<b>4 055 788</b>	<b>100</b>

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.
	43 156	43 156	-

Общая сумма доходов от операционной аренды за отчетный год 43 156 тыс. руб.

### 3.15. Коммерческие и управленческие расходы

(тыс. руб.)

Вид расхода по обычным видам деятельности	2025 г.	2024 г.
Агентское вознаграждение	67 043	99 961
Расходы на рекламу и маркетинг	65 308	101 192
Расходы на оплату труда и страховые взносы	3 382	3 046
Прочие	61 680	64 978
<b>ИТОГО по строке 2210 «Коммерческие расходы» отчета о финансовых результатах</b>	<b>197 413</b>	<b>269 177</b>
Оплата труда	34 060	43 732
Страховые взносы	8 906	9 949
Оценочные обязательства	6 505	24 319
Информационно-консультационные услуги	16 318	13 994
Аренда	47 783	39 868
Нотариальные услуги	159	24

Расходы по использованию программ	14	69
Прочие	14 726	13 843
<b>ИТОГО по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах</b>	<b>128 471</b>	<b>145 798</b>

### 3.16. Проценты к получению

(тыс. руб.)

Наименование показателя	2025г.	2024г.
<b>Проценты к получению - всего, в том числе:</b>	<b>208 659</b>	<b>62 293</b>
проценты, причитающиеся организации по выданным ею займам	141	53
проценты, выплачиваемые банком за пользование денежными средствами, находящимися на расчетном счете организации	208 518	62 240

### 3.17. Проценты к уплате

(тыс. руб.)

Наименование показателя	2025г.	2024г.
<b>Проценты к уплате - всего, в том числе:</b>	<b>69 892</b>	<b>45 232</b>
сумма начисленных процентов, причитающихся к оплате займодавцу (кредитору)	69 892	45 232

### 3.18. Прочие доходы и прочие расходы

#### 3.18.1. Прочие доходы

Расшифровка строки 2340 «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах за 2025 г. представлены в Таблице:

(тыс. руб.)

Прочие доходы	2025г.	2024г.
Доходы от реализации основных средств	5 098	58
Доходы от реализации прочего имущества	10 192	33
Восстановление резервов	5 470	80
Прочие доходы	19 580	11 894
<b>ИТОГО</b>	<b>40 340</b>	<b>12 065</b>

#### 3.18.2. Прочие расходы

Расшифровка строки 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах за 2025 г. представлены в Таблице:

(тыс. руб.)

Прочие расходы	2025г.	2024г.
Расходы, связанные с реализацией основных средств	-	58
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	20 960	-
Расходы на благотворительность	15	19 811
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	1	5
Расходы на услуги кредитных учреждений	11 198	1 081
Расходы, по получению поручительства	128 650	165 278
Резервы	1 142	-
Корректировка начисленного вознаграждения по договорам долевого участия в строительстве	90 258	25 062
Прочие расходы	13 507	38 030
<b>ИТОГО</b>	<b>265 731</b>	<b>249 325</b>

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

(тыс. руб.)

Показатели	2025г.	2024г.
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>808 962</b>	<b>2 559 923</b>
Условный расход по налогу на прибыль по ставке 20/25%	202 241	511 985
Постоянное налоговое обязательство (актив)	278 320	39 843
Изменение отложенных налоговых обязательств	(448)	(791)
Изменение отложенных налоговых активов	(5 924)	1 576
Корректировка ОНА и ОНО в связи с изменением ставки по налогу на прибыль с 20% до 25%	-	2 599
<b>Текущий налог на прибыль</b>	<b>475 085</b>	<b>555 212</b>

### 3.20. Отчет о движении денежных средств

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

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

- возвраты полученных/перечисленных платежей.

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

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

### 3.21. Связанные стороны

В соответствии с п. 16 Положения по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008) информация о перечне связанных сторон не приводится, так как раскрытие такой информации может привести к потерям экономического характера и (или) урону деловой репутации организации и (или) ее контрагентов, и (или) связанных с ней сторон.

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

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) – 15 667 тыс. руб.;

- долгосрочные вознаграждения - отсутствуют.

- вознаграждения по окончании трудовой деятельности - отсутствуют;

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

Все обеспечения выданные являются обеспечениями, выданными связанным сторонам.

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

3.21.2. Информация об операциях, осуществленных со связанными сторонами в отчетном периоде (кроме указанных в п. 3.21.3 и 3.21.4.)

№ 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 консультационных услуг связанным сторонам</b>					
	- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	29 812	2 484	-	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов
	- дочерние хозяйственные общества	-	-	-	
	- преобладающие (участвующие) хозяйственные общества	-	-	-	
	- зависимые хозяйственные общества	-	-	-	
	- другие связанные стороны	-	-	-	
<b>Итого по виду операций</b>		<b>29 812</b>	<b>2 484</b>	<b>-</b>	
<b>Расчеты по посредническим договорам со связанными сторонами (без учета вознаграждения агента)</b>					
	- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	282	-	-	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов
	- дочерние хозяйственные общества	-	-	-	
	- преобладающие (участвующие) хозяйственные общества	-	-	-	
	- зависимые хозяйственные общества	-	-	-	
	- другие связанные стороны	9 095 591	201 689	218 627	
<b>Итого по виду операций</b>		<b>9 095 873</b>	<b>201 689</b>	<b>218 627</b>	
<b>Оказание услуг, связанных с использованием вычислительной техники и информационных технологий связанным сторонам</b>					
	- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	17 802	1 483	-	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов
	- дочерние хозяйственные общества	-	-	-	
	- преобладающие (участвующие) хозяйственные общества	-	-	-	
	- зависимые хозяйственные общества	-	-	-	
	- другие связанные стороны	-	-	-	
<b>Итого по виду операций</b>		<b>17 802</b>	<b>1 483</b>	<b>-</b>	
<b>Передача в аренду недвижимого имущества связанным сторонам</b>					
	- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	30 373	2 511	-	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов
	- дочерние хозяйственные общества	-	-	-	
	- преобладающие (участвующие) хозяйственные общества	-	-	-	

№ 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
	- зависимые хозяйственные общества	-	-	-	
	- другие связанные стороны	43	252	-	
Итого по виду операций		30 416	2 572	-	
<b>Передача в аренду прочего имущества связанным сторонам</b>					
	- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	20 934	1 744	-	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов
	- дочерние хозяйственные общества	-	-	-	
	- преобладающие (участвующие) хозяйственные общества	-	-	-	
	- зависимые хозяйственные общества	-	-	-	
	- другие связанные стороны	-	-	-	
Итого по виду операций		20 934	1 744	-	
<b>Получение в аренду недвижимого имущества от связанных сторон</b>					
	- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-	-	-	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов
	- дочерние хозяйственные общества	-	-	-	
	- преобладающие (участвующие) хозяйственные общества	-	-	-	
	- зависимые хозяйственные общества	-	-	-	
	- другие связанные стороны	73 009	-	6 270	
Итого по виду операций		73 009	-	6 270	
<b>Получение в аренду прочего имущества от связанных сторон</b>					
	- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-	-	-	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов
	- дочерние хозяйственные общества	-	-	-	
	- преобладающие (участвующие) хозяйственные общества	-	-	-	
	- зависимые хозяйственные общества	-	-	-	
	- другие связанные стороны	23 451	-	1 921	
Итого по виду операций		23 451	-	1 921	
<b>Приобретение прочих услуг у связанных сторон</b>					
	- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	107 322	-	19 676	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов
	- дочерние хозяйственные общества	-	-	-	
	- преобладающие (участвующие) хозяйственные общества	-	-	-	
	- зависимые хозяйственные общества	-	-	-	

№ 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
	- другие связанные стороны	123 017	-	5 434	
<b>Итого по виду операций</b>		<b>230 339</b>	<b>-</b>	<b>25 110</b>	
<b><i>Операции по приобретению имущества (имущественных прав) у связанных сторон (кроме ценных бумаг)</i></b>					
	- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-	-	-	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов
	- дочерние хозяйственные общества	-	-	-	
	- преобладающие (участвующие) хозяйственные общества	-	-	-	
	- зависимые хозяйственные общества	-	-	-	
	- другие связанные стороны	421	-	101	
<b>Итого по виду операций</b>		<b>421</b>	<b>-</b>	<b>101</b>	
<b><i>Прочие операции со связанными сторонами</i></b>					
	- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	23	-	20	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договором сроки, безналичная форма расчетов
	- дочерние хозяйственные общества	-	-	-	
	- преобладающие (участвующие) хозяйственные общества	-	-	-	
	- зависимые хозяйственные общества	-	-	-	
	- другие связанные стороны	760	-	40	
<b>Итого по виду операций</b>		<b>783</b>	<b>-</b>	<b>60</b>	
<b>Итого по всем видам операций</b>		<b>9 522 840</b>	<b>209 972</b>	<b>252 089</b>	

\* - группировка информации по операциям со связанными сторонами осуществлялась с учетом изменения статуса связанных сторон в течение отчетного года.

Резерв по сомнительным долгам в отношении дебиторской задолженности связанных сторон на 31.12.2025 г. составляет 0 тыс. руб.

*3.21.3. 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	138	-	133	1 333 891	Расчеты производятся на рыночных условиях в установленные договорами сроки, безналичная форма расчетов
- дочерние хозяйственные общества	-	-	-	-	
- преобладающие (участвующие) хозяйственные общества	-	-	-	-	
- зависимые хозяйственные общества	-	-	-	-	
- другие связанные стороны	724	500 013	8	724	

*3.21.4. Информация о кредитах (депозитах) и займах, полученных от связанных сторон*

В отчетном периоде операций со связанными сторонами по кредитам (депозитам) и займам, полученным от связанных сторон не было.

3.21.5. Информация о денежных потоках по операциям со связанными сторонами  
тыс. руб.

Наименование показателя	за 2025 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>	
<b>Поступления</b>	<b>197 125</b>
<b>Арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионный и иных аналогичных платежей</b>	<b>104 881</b>
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	104 881
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	-
<b>От продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг</b>	<b>92 244</b>
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	91 630
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	614
<b>Платежи</b>	<b>3 434 730</b>
<b>поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги</b>	<b>3 434 037</b>
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	101 510
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	3 332 527
<b>прочие платежи</b>	<b>693</b>
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	693
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>	
<b>Платежи</b>	<b>499 994</b>
<b>на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)</b>	<b>499 994</b>
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	499 950
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	44
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>	
<b>Поступления</b>	<b>511 162</b>
<b>от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)</b>	<b>500 000</b>
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	500 000
<b>дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях</b>	<b>11 162</b>
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	-
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	11 162
<b>Платежи</b>	<b>862</b>
<b>в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам</b>	<b>862</b>
- основное хозяйственное общество / контролирующее лицо	138
- дочернее хозяйственное общество	-
- другие связанные стороны	724

**3.22. Информация по событиям после отчетной даты**

Существенные события после отчетной даты не происходили

### 3.23. Информация об условных фактах хозяйственной деятельности

По состоянию на 31.12.2025 г. условных фактов хозяйственной деятельности, имеющих существенное влияние на деятельность организации в следующем отчетном периоде – не выявлено.

По состоянию на 31.12.2025 г. судебных разбирательств и исков, которые могут оказать существенное влияние на деятельность компании нет.

### 3.24. Заключительные положения

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности Общества в обозримом будущем. Руководство Общества полагает, что у организации отсутствуют намерения или необходимость прекращать или существенно сокращать свою деятельность в течение не менее 12 месяцев после отчетной даты, и, следовательно, обязательства Общества будут исполняться в установленном порядке.

Общество в 2025 году не осуществляло расходов на НИОКР и затрат на освоение природных ресурсов, не получало государственной помощи, не вело совместной деятельности, не прекращало какой-либо деятельности.

Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, введенные против России некоторыми странами.

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.

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

\_\_\_\_\_ Уфимцев Т.А.

Главный бухгалтер  
ООО "Специализированный застройщик  
"Компания Синара-Девелопмент"  
05.03.2026 г.

\_\_\_\_\_ Долгих И.М.