

Утвержден
Общим собранием участников
ООО «ДАРС-Девелопмент»
Протокол № 239 от 29.04.2026г

Годовой отчет

ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

За 2025 ГОД

1. Общие сведения об обществе

1.1. Полное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «ДАРС-Девелопмент».

1.2. Сокращенное наименование Общества: ООО «ДАРС-Девелопмент»

1.3. Место нахождения Общества: Российская Федерация, г. Ульяновск, ул. Карла Либкнехта, дом № 19А, этаж 4, помещение 1

1.4. Дата государственной регистрации: 29.05.2014, ОГРН: 1147328003240

1.5. Сведения об уставном капитале: 10 000 руб., оплачен.

1.6. Органы управления Общества: Общее собрание участников и Совет директоров

1.7. Телефон/факс: 8 (8422) 249-249.

1.8. Адрес электронной почты: ceo@dars.ru.

2. Положение общества в отрасли

2.1. Основным видом деятельности Общества является приобретение участков и компаний застройщиков с целью ведения полного цикла девелопмента, включая приобретение земельных участков, разработку концепции, проектирование, оформление всех разрешительных документов, строительные работы и реализацию построенного жилья и реализует крупные проекты квартальной застройки с продуманной инфраструктурой, общим ландшафтным решением и единой экосистемой для жизни.

Жилищное строительство - крайне важная для экономики России отрасль, обеспечивающая рост рабочих мест, формирование спроса на многие товары внутреннего производства и улучшение жилищных условий населения, поэтому в связи с системной значимостью отрасль обеспечивается государственной поддержкой. Программы Правительства Российской Федерации по субсидированию ипотеки, программы поддержки молодых семей, программы по расселению ветхого и аварийного жилья, направленные на поддержание населения оказывают положительное влияние на строительную отрасль, стимулируя платежеспособный спрос и обеспечивая застройщиков необходимыми ресурсами для запуска новых проектов.

ООО «ДАРС-Девелопмент» - федеральный девелопер, работающий в сегменте строительства жилья стандарт-класса и комфорт-класса, поскольку это самый крупный из всех сегментов и потому более устойчив в периоды экономических спадов. Проекты группы территориально размещены в 7 регионах для снижения рисков. В портфеле Компании много строительных проектов с привлекательным расположением, которые удачно размещены с точки зрения локации - транспортной доступности, близости к водным и лесным природным источникам, хорошие видовые характеристики, что дает устойчивость к снижению цен при наличии шоков.

Компания работает на рынке с 2014 г. Среди ключевых конкурентов можно выделить: АСЗ, Ваш Выбор, ПересветЮг, Третий Трест, КПД, АрхстройИнвестиции, Prime Development, Железно, Премьера, Дом Арт, Талан, Юникей и ПИК.

Конкурентные преимущества компании:

1. Скорость строительства – 1,5–2 года за счёт оптимизированной системы работы с подрядчиками (работают на давальческом сырье) и использования типовых проектов собственной разработки, что ускоряет процесс.

2. Комбинации качества строительства, клиентской ориентации и операционной эффективности благодаря применению отработанных технологий, современных материалов и энергоэффективных решений, а также благодаря контролю на всех этапах строительства.

3. Инновационный подход к инфраструктуре – создание полноценной городской среды «Города в Городе,» со своими набережными, парками, детскими/спортивными площадками, паркингами, зонами отдыха и удобной транспортной доступностью с социальным объектам.

4. Ориентация на индивидуальные планировки (от студий до квартир с панорамными окнами) и инновации, обеспечивая высокие стандарты безопасности, что дает преимущество перед локальными застройщиками, где фокус чаще на базовом исполнении без таких технологий.

5. Наличие возможности оперативной корректировки объема выпуска жилья с учетом конъюнктуры, возможности быстро нарастить или снизить объем жилья, в зависимости от спроса, без рисков для кредиторов, и дополнительных издержек.

3. Приоритетные направления деятельности общества

3.1. Приоритетными направлениями деятельности Общества являются приобретение масштабных земельных участков и их освоение путем разработки концепции полноценных Жилых комплексов, их проектирования, оформления всех разрешительных документов, выполнения строительных работ и реализации построенного жилья.

4. Перспективы развития общества

4.1. Компания подтвердила статус федерального застройщика, работая в 7 регионах России, где занимает лидирующие места по объемам ввода жилья (Волгоград, Хабаровск).

Планируется строительство жилых комплексов бизнес-класса в Ульяновске, Уфе и в Москве.

Общество планирует укреплять свои позиции в регионах присутствия за счет приобретения новых площадок и вывода в строительство новых жилых домов в существующих проектах.

5. Основные факторы риска, связанные с деятельностью общества

5.1. Риски, указанные в настоящем разделе, представлены по состоянию на отчетную дату, то есть на 31.12.2025:

Факторы риска	Вероятность их возникновения	Влияние на деятельность Эмитента	Характер изменений	Меры, используемые Эмитентом для предупреждения реализации риска
Отраслевые риски	Средняя	Чистая прибыль	Обострение конкуренции или снижение покупательской способности может привести к снижению продаж, что приведет к падению выручки	- диверсификация продуктовой линейки - диверсификация территориального расположения проектов - использование маркетинговых технологий
Страновые и региональные риски	Средняя	Чистая прибыль	Падение выручки, связанное с ухудшением макроэкономической ситуации в стране или регионе и, как следствие, снижение покупательской способности клиентов	- разработка плана мер по антикризисному управлению
Риск ликвидности	Средняя	Чистая прибыль	Неспособность Эмитента своевременно исполнять свои обязательства	- все проекты обеспечены банковским финансированием, поручение залоговой массой - формирование резерва

Факторы риска	Вероятность их возникновения	Влияние на деятельность Эмитента	Характер изменений	Меры, используемые Эмитентом для предупреждения реализации риска
				быстрой ликвидности создание резервов -формирование резерва себестоимости в бюджете каждого региона
Риски, связанные с недружественной скупкой	Низкая	Чистая прибыль	Утрата контроля над обществом либо дочерними компаниями против их воли либо без согласия Совета директоров и Общего собрания участников	- проведение всех сделок по приобретению и продаже активов в нотариальной форме
Управленческий риск, коллективный риск и влияние человеческого фактора	Средний	Чистая прибыль	Падение выручки и как следствие прибыли в виду неэффективного управления, отсутствия коммуникаций и предоставления обратной связи	- привлечение в штат высокоэффективных специалистов с опытом работы в строительной, финансовой, коммерческой, юридической отраслей

6. Совет директоров (Наблюдательный совет) общества

6.1. Рябов Александр Иванович, год рождения 1951 г;

- гражданство – Российская Федерация
- образование - Высшее;
- должность, занимаемая в Обществе, - Председатель Совета директоров,
- должности, занимаемые в других организациях, - Директор/Генеральный директор;
- доля участия в уставном капитале Общества – 1%.

6.2. Рябов Дмитрий Александрович, год рождения 1976 г;

- гражданство – Российская Федерация
- образование - Высшее;
- должность, занимаемая в Обществе, - Генеральный директор,
- должности, занимаемые в других организациях, - Директор/Генеральный директор;
- доля участия в уставном капитале Общества – 99%.

6.3. Торутанов Алексей Валерьевич, год рождения 1978 г;

- гражданство – Российская Федерация
- образование - Высшее;
- должность, занимаемая в Обществе, - Член Совета директоров,
- должности, занимаемые в других организациях, - Начальник отдела разработки
- доля участия в уставном капитале Общества – 0%.

6.4. Грачевский Михаил Юрьевич, год рождения 1975 г;

- гражданство – Российская Федерация
- образование - Высшее;
- должность, занимаемая в Обществе, - Член Совета директоров,
- должности, занимаемые в других организациях, - Заместитель директора по девелопменту / Директор
- доля участия в уставном капитале Общества – 0%.

- 6.5. Силантьева Дарья Викторовна, год рождения 1976 г;
- гражданство – Российская Федерация
 - образование - Высшее;
 - должность, занимаемая в Обществе, - Член Совета директоров,
 - должности, занимаемые в других организациях, - Финансовый директор
 - доля участия в уставном капитале Общества – 0%.

- 6.6. Носик Анна Константиновна, год рождения 1983 г;
- гражданство – Российская Федерация
 - образование - Высшее;
 - должность, занимаемая в Обществе, - Член Совета директоров,
 - должности, занимаемые в других организациях, - Директор по правовым вопросам
 - доля участия в уставном капитале Общества – 0%.

7. Лицо, занимающее должность единоличного исполнительного органа общества

- 7.1. Рябов Дмитрий Александрович, год рождения 1976 г;
- гражданство – Российская Федерация
 - образование - Высшее;
 - доля участия в уставном капитале Общества – 99%.

8. Коллегиальный исполнительный орган общества

Отсутствует.

9. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лиц, занимающих должности в органах управления общества, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года

У Эмитента отсутствует политика в области вознаграждения и компенсации расходов членов Совета директоров, единоличного исполнительного органа (Генерального директора) и иных ключевых руководящих работников Эмитента.

Уставом Эмитента не предусмотрено формирование исполнительного коллегиального органа (Правления).

Согласно п. 10.35 Устава Эмитента «по решению Общего собрания участников Общества членам Совета директоров Общества в период исполнения ими своих обязанностей могут компенсироваться расходы, связанные с исполнением указанных обязанностей. Размеры указанных вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением Общего собрания участников Общества».

Согласно п. 10.26 Устава Эмитента «члены Совета директоров Общества осуществляют деятельность на безвозмездной основе. Члены Совета директоров получают заработную плату по месту их официального трудоустройства в организациях, подконтрольных Эмитенту».

Сумма заработной платы Генерального директора определяется заключенным трудовым договором с Эмитентом.

10. Информация об объеме каждого из использованных обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов в натуральном и денежном выражении

ООО «ДАРС-Девелопмент» не ведет статистику использованных обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов в натуральном и денежном выражении.

11. Распределение прибыли общества

ООО «ДАРС-Девелопмент» за 2025 год не распределял прибыль.

12. Финансово-хозяйственная деятельность общества

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.
1	2
Выручка	-
Прибыль (убыток) от продаж	(116 477)
Прибыль до вычета расходов по выплате процентов, налогов, износа основных средств и амортизации нематериальных активов (EBITDA)	652 976
Рентабельность по EBITDA (EBITDA margin)	0

13. Финансовые вложения общества

Объекты финансовых вложений Общества:

- доли в уставных капиталах – 1 234 172 тыс. руб.
- финансовые вложения – 7 141 142 тыс. руб.

14. Дебиторская задолженность

Вид дебиторской задолженности	Сумма, тыс. руб.	Срок наступления платежа
1	2	3
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	26 586	31.12.2026
Расчеты с покупателями и заказчиками	21 546	31.12.2026
Расчеты по налогам и сборам	184	31.12.2026
Расчеты по ЕСН	138	31.12.2026
Расчеты с подотчетными лицами	106	31.12.2026
Краткосрочные беспроцентные займы	373 586	31.12.2026
Проценты по краткосрочным займам (к получению)	216 922	31.12.2026
Прочие (краткосрочная ДтЗ)	330 998	31.12.2026
ИТОГО	970 066	

15. Кредиторская задолженность

Вид кредиторской задолженности	Сумма, тыс. руб.	Срок наступления платежа
1	2	3
Задолженность поставщикам	2 772	31.12.2026
Расчеты по налогам и сборам	545	31.12.2026
Расчеты с покупателями и заказчиками	6	31.12.2026
Расчеты с подотчетными лицами	50	31.12.2026
Прочие	151	31.12.2026
ИТОГО	3 524	

16. Состояние чистых активов общества

16.1. Стоимость чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2025 составила 554 701 тыс. руб.

16.2. Показатели, характеризующие динамику изменения стоимости чистых активов и уставного капитала Общества за три последних завершённых финансовых года, включая отчетный год:

Период	Стоимость чистых активов по состоянию на конец года, тыс. руб.	Размер уставного капитала по состоянию на конец года, тыс. руб.
1	2	3
2023 г.	47 352	10
2024 г.	(256 766)	10
2025 г.	554 701	10

16.3. Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2025 г. больше размера его уставного капитала в результате роста прибыли регионов присутствия, качественного планирования себестоимости и выручки и эффективного управления проектами.

Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете, подтверждаю
Генеральный директор ООО «ДАРС-Девелопмент»



Рябов Д.А.