

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды	
		0710001	
		31	12 2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"	45347126	
Идентификационный номер налогоплательщика		7714340365	
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	68.10	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	384	
Местонахождение (адрес)	142712, Московская обл, Видное г, Горки Ленинские рп, Новое ш, дом 79, квартира 5/9		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "АУДИТОРСКАЯ ФИРМА "МТ-АУДИТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	9718154324
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1207700106877

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.1	Нематериальные активы	1110	431	720	89
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	410 634	14 247	20 441
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	270 513	146 020	4 612
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	681 579	160 987	25 142
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.4	Запасы	1210	8 144 918	4 620 266	2 285 458
	в том числе:				
	незавершенное строительство - 4 корпус	1211	2 651 231	1 151 597	137 414
	незавершенное строительство - 6 корпус	1212	1 888 797	358 941	24 839
	незавершенное строительство - общепроектные расходы	1213	3 559 145	3 038 716	1 977 760
	готовая продукция	1214	42 126	87 085	118 709
	незавершенное производство	1215	3 619	3 927	4 573
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	145 205	37 252	6 614
3.5	Дебиторская задолженность	1230	1 167 826	1 167 937	536 922
	в том числе:				
	авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	1231	1 059 319	974 971	454 302
	расчеты с покупателями	1232	36 714	41 042	14 250

	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	26 462	14 946	63 384
	в том числе:				
	расчетные счета	1251	1 862	2 946	2 384
	депозитные счета	1252	24 600	12 000	61 000
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	9 484 411	5 840 401	2 872 378
	<b>БАЛАНС</b>	1600	10 165 990	6 001 388	2 897 520

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
ОИК	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	80 010	80 010	80 010
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(911 225)	(384 562)	182 808
	Итого по разделу III	1300	(831 215)	(304 552)	262 818
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.9	Заемные средства	1410	2 930 130	5 797 775	2 430 280
	в том числе:				
	кредиты	1411	2 169 494	5 449 939	2 153 307
	проценты по кредитам	1412	621 595	223 795	72 173
	векселя	1413	100 000	100 000	189 210
	проценты по векселям	1414	39 041	24 041	15 590
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	53
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.10	Прочие обязательства	1450	189 388	93 608	50 498
	в том числе:				
	гарантийные удержания по договорам подряда	1451	189 388	93 608	50 498
	Итого по разделу IV	1400	3 119 518	5 891 383	2 480 831
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.9	Заемные средства	1510	7 483 295	-	-
	в том числе:				
	кредиты	1511	7 483 295	-	-
3.10	Кредиторская задолженность	1520	393 275	413 936	153 432
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	246 254	337 888	109 265
	расчеты с банком по кредитному договору	1522	128 540	56 585	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 117	621	439
	в том числе:				
	резерв отпусков		1 117	621	439
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	7 877 687	414 557	153 871
	<b>БАЛАНС</b>	1700	10 165 990	6 001 388	2 897 520

Руководитель



(подпись)

Мишкин Антон  
Владимирович

(расшифровка подписи)



15 марта 2024 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
				0710002		
				31	12	2023
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"</u>		по ОКПО	45347126		
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН	7714340365		
Вид экономической деятельности	<u>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</u>		по ОКВЭД 2	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
3.12	Выручка	2110	58 986	164 654
3.12	Себестоимость продаж	2120	(27 121)	(147 080)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	31 865	17 574
3.12	Коммерческие расходы	2210	(330 170)	(181 131)
3.12	Управленческие расходы	2220	(86 450)	(306 825)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(384 755)	(470 382)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.13	Проценты к получению	2320	845	1 717
3.13	Проценты к уплате	2330	(99 254)	(107 023)
3.13	Прочие доходы	2340	21 975	1 632
3.13	Прочие расходы	2350	(189 942)	(134 510)
3.15	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(651 131)	(708 566)
	Налог на прибыль	2410	124 494	141 408
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	124 494	141 408
	Прочее	2460	(26)	53
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(526 663)	(567 105)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 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	-	(265)
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(526 663)	(567 370)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Мишкин Антон  
Владимирович

(расшифровка подписи)



15 марта 2024 г.



**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды	
0710004	
31	12 2023
45347126	
7714340365	
68.10	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"

ИНН 7714340365

Вид экономической деятельности 68.10

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности ОКФСД 2

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКФСФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	80 010	-	-	-	182 808	262 818
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(567 370)	(567 370)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(567 105)	(567 105)
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

влияние ФСБУ 6/2020 на бухгалтерскую отчетность	3228	-	-	-	-	-	(265)	(265)
---	------	---	---	---	---	---	-------	-------

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 2022 г.	3200	80 010	-	-	-	(384 562)	(304 552)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
пероценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(526 663)	(526 663)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(526 663)	(526 663)
пероценка 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 2023 г.	3300	80 010	-	-	-	(911 225)	(831 215)



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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
		На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(831 215)	(304 553)	262 818



Руководитель  
**Мишкин Антон Владимирович**  
 (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

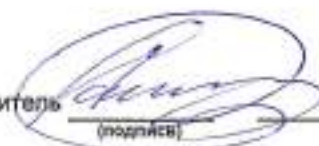
**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Форма по ОКУД	0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКПО	45347126		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	7714340365		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	68.10		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	95 645	126 537
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	72 849	124 665
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	22 796	1 872
Платежи - всего	4120	(4 286 979)	(3 379 556)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 570 504)	(2 790 873)
в связи с оплатой труда работников	4122	(9 479)	(6 879)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(14 468)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие налоги и взносы	4125	(4 285)	(8 698)
прочие платежи	4129	(702 711)	(558 638)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 191 334)	(3 253 019)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(2 841)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(2 841)
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	-	(2 841)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	4 202 850	3 296 632
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 202 850	3 296 632
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	-	(89 210)
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	-	(89 210)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 202 850	3 207 422
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	11 516	(48 438)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	14 946	63 384
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	26 462	14 946
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Мишкин Антон  
Владимирович

(расшифровка подписи)



15 марта 2024 г.

## **ПОЯСНЕНИЯ**

**к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о  
финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик  
"КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

## **1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ" (далее «Общество») за 2023 год.

**Полное фирменное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик «КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ» (прежнее наименование - Общество с ограниченной ответственностью «КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ»)

**Сокращенное наименование:** ООО «СЗ «КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ»

**Адрес местонахождения:** 142712, Московская область, г. Видное, р.п. Горки Ленинские, Новое шоссе, дом 79, квартира 5/9

**Почтовый адрес:** 142712, Московская область, г. Видное, р.п. Горки Ленинские, Новое шоссе, дом 79, квартира 5/9

**ИНН:** 7714340365

**КПП:** 500301001

**ОГРН:** 1157746454260

### **Основные виды деятельности Общества в 2023 году:**

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.10), строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

В 2023 году Общество продолжило деятельность застройщика по строительству жилых многоквартирных домов и других объектов инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры в составе жилого комплекса «Эко Видное 2.0», расположенного по адресу: Московская обл. Ленинский район, восточнее д. Ермолино. Также Обществом осуществлялась передача помещений в завершенных строительстве корпусах 1, 2, 5 в рамках исполнения договоров купли-продажи.

ООО «СЗ «КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве за основным регистрационным номером 1157746454260 19 мая 2015 года.

### **Численность работающих в Обществе составила:**

- в 2023 году — 1 человек
- в 2022 году — 1 человек.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.  
Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности

**Единоличный исполнительный орган Общества:**

Генеральный директор

Мишкин Антон Владимирович

**Главный бухгалтер Общества**

Панченко Татьяна Николаевна

**Состав участников Общества на 31 декабря 2023 года:**

№ п/п	Участник	Размер доли (%)	Номинальная стоимость доли (тыс. руб.)
1	ООО "Купелинка-Холдинг"	100%	80 010

У Общества отсутствует Совет Директоров.

У Общества отсутствует ревизионная комиссия.

У Общества отсутствуют дочерние Общества.

У Общества отсутствуют зависимые Общества.

**Сведения об аудитор Общества:**

Наименование – Общество с ограниченной ответственностью "АУДИТОРСКАЯ ФИРМА "МТ-АУДИТ"

Государственный регистрационный номер – 1207700106877.

Юридический адрес – 107076, г.Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Сокольники, ул Матросская Тишина, дом 23, строение 1, помещение XVII

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,

ОПНЗ – 12106015323.

## **2. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА**

### **2.1. Основа представления информации в годовой бухгалтерской отчетности**

Данная годовая бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества на 2023 год, утвержденная приказом от 27.12.2022 №УП-2023 подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998 № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

**Организационные аспекты учетной политики**

Бухгалтерский учет в организации осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в области бухгалтерского учета на основании рабочего плана счетов бухгалтерского учета, а также в соответствии с локальными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными в организации.

Для оформления фактов хозяйственной жизни организация применяет типовые формы первичных учетных документов, а также формы первичной учетной документации, утвержденные в организации. Для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к бухгалтерскому учету первичных учетных документах, организация применяет формы регистров бухгалтерского учета.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности организация проводит инвентаризацию активов и финансовых обязательств в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 г. N 49.

Бухгалтерский учёт активов, обязательств и фактов хозяйственной жизни ведётся в рублях с копейками, без округлений.

Стоимость активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учёте и отчётности подлежит пересчёту в рубли. Курсовая разница, связанная с расчетами с учредителями по вкладам, в том числе в уставный (складочный) капитал организации, подлежит зачислению в добавочный капитал этой организации. Во всех других случаях курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты организации как прочие доходы или прочие расходы. Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, производится только на даты совершения операций в иностранной валюте и отчетные даты. Пересчет по мере изменения курса на иные даты не производится.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель организации.

Бухгалтерский учет организации ведётся главным бухгалтером.

При обработке учетной информации в организации применяется компьютерная техника с программным обеспечением.

Организация не имеет подразделений, выделенных на отдельный баланс.

Денежными эквивалентами в отчетности признаются депозиты до востребования, беспроцентные депозиты, срочные депозиты (со сроком размещения не более 3 месяцев), депозиты сроком свыше 3 месяцев (с условием возможности досрочного их изъятия), аккредитивы.

**МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

**Учёт и оценка основных средств и капитальных вложений**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Учет основных средств (далее — ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года №204н.

При переходе на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному). Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость (с учетом переоценок), признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и настоящей учетной политикой.

Данный порядок применяется также в отношении объектов бухгалтерского учета, которые в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» должны классифицироваться как основные средства, но в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе активов других видов.

Балансовая стоимость объектов, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе основных средств, но в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» таковыми не являются, списывается в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль, за исключением случаев переклассификации таких объектов в другой вид активов.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость не более 100 000 руб. (без учета НДС). При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части объекта основных средств считаются существенно отличающимися в случае, если разница со стоимостью и сроком использования объекта в целом составляет более 30% соответственно.

Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты Организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Существенными считать затраты на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания, превышающие 10% от первоначальной стоимости ремонтируемого и обслуживаемого объекта основных средств, но не менее 100 000 руб.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Общество выделяет следующие виды основных средств:

- земля;
- здания;
- сооружения;
- рабочие и силовые машины и оборудование;
- измерительные и регулирующие приборы и устройства;
- вычислительная техника;
- транспортные средства;
- инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь;
- многолетние насаждения;
- внутрихозяйственные дороги и площадки;
- прочие объекты.

и следующие группы основных средств:

- инвестиционная недвижимость;
- недвижимое имущество (кроме инвестиционной недвижимости);
- прочие основные средства.

Переоценка основных средств не производится. После признания объект основных средств (в том числе инвестиционная недвижимость) оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

В случае если в первоначальной стоимости объекта основных средств учтена величина оценочного обязательства по будущему демонтажу, утилизации этого объекта и восстановлению окружающей среды, то изменение этой величины (без учета процентов) увеличивает или уменьшает первоначальную стоимость объекта основных средств.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается 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.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом для всех групп основных средств. При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта.

Начисление амортизации по основным средствам не приостанавливается (в том числе в случаях простоя или временного прекращения использования основных средств), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта основных средств становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Не подлежат амортизации:

- инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости;
- основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (в частности, земельные участки, объекты природопользования, музейные предметы и музейные коллекции);
- используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации объекты основных средств, которые законсервированы и не используются при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Существенной признается ожидаемая к поступлению сумма, превышающая 10% первоначальной стоимости объекта основных средств.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете. Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости Организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений (т.е. без пересчета данных предыдущих периодов).

Организация проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». При наличии обесценения его величина признается на субсчете «Обесценение» счета 02 «Амортизация основных средств» с отражением в качестве расхода в отчете о финансовых результатах. При списании объекта основных средств суммы накопленного обесценения по данному объекту относятся в уменьшение его первоначальной стоимости.

Расходы на приобретение по договорам купли-продажи недвижимого имущества в целях его последующего сноса для ведения строительства на данном земельном участке отражаются в стоимости строительства на субсчете 08.33 Строительство инвестиционных объектов.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Данные объекты отражаются в учете в составе основных средств только в случае длительного (не менее двенадцати месяцев) использования Организацией для получения дохода.

При сносе с целью дальнейшего строительства, балансовая стоимость таких основных средств списывается с баланса на дату оформления акта о списании объекта основных средств (унифицированная форма № ОС-4). Балансовая стоимость указанных объектов формирует стоимость будущего объекта строительства и учитывается на субсчете 08.33 Строительство инвестиционных объектов.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (инвестиционная недвижимость) и учитываются на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности». Аналитический учет по счету 03 «Доходные вложения в материальные ценности» ведется по видам материальных ценностей, арендаторам и отдельным объектам материальных ценностей.

Разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта основных средств и затрат на его выбытие, с одной стороны, и поступлениями от выбытия этого объекта, с другой стороны, признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект основных средств.

При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, аналогичном порядку, установленному Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008).

При осуществлении капитальных вложений по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, фактическими затратами (в части оплаты неденежными средствами) считается справедливая стоимость передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг. Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

При невозможности определения справедливой стоимости передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается справедливая стоимость приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг. При невозможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается балансовая стоимость передаваемых активов, фактические затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг.

Фактическими затратами в имущество, которое организация получает безвозмездно, считается справедливая стоимость этого имущества.

Организация проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».



**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Арендованные основные средства (за исключением тех, по которым на балансе отражается право пользования активом) учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке, равной сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды, за минусом НДС.

Неотделимые улучшения в арендованные объекты основных, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации основных средств.

**Учет амортизации нематериальных активов**

Выбор способа начисления амортизации по каждому объекту НМА производится индивидуально исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования этого НМА. Если такой расчет невозможно осуществить достоверно, амортизация по объекту НМА начисляется линейным способом. По тем же правилам способ амортизации каждого объекта НМА ежегодно проверяется на необходимость его уточнения.

При определении или уточнении срока полезного использования объекта НМА учитываются следующие факторы:

- предполагаемый срок использования этого НМА Организацией;
- срок действия прав Организации на данный НМА;
- моральное (коммерческое) устаревание.

Срок полезного использования товарных знаков при их принятии к бухгалтерскому учету устанавливается приказом руководителя, исходя из срока действия свидетельства на товарный знак. Впоследствии срок полезного использования товарного знака может быть уточнен.

Объект считается НМА с неопределенным сроком полезного использования, если отсутствуют предсказуемые ограничения периода, на протяжении которого ожидается получение экономических выгод от использования данного актива.

Программное обеспечение, созданное по заказам Организации, относится к объектам НМА с определенным сроком полезного использования.

Переоценка нематериальных активов не производится.

**Учет запасов**

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые в соответствии с ФСБУ 5/2019 должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются. ТЗР, понесенные в связи с

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

Приобретенное у третьих лиц для дальнейшей реализации недвижимое имущество (квартиры, машино-места, офисы и т.п.), учитывается на счете 41 «Товары» в разрезе объектов недвижимости по стоимости приобретения с учетом дополнительных расходов.

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление. Счет 40 «Выпуск продукции (работ, услуг)» не используется. Объекты строительства, подлежащие реализации по договорам купли-продажи, по окончании строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) учитываются на счете 43 «Готовая продукция».

При осуществлении деятельности застройщика к затратам, прямо относящимся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (прямые затраты), включаемым в фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции, относятся: подготовка территории строительства; предпроектная стадия; строительные-монтажные работы; проектно-изыскательские работы; рабочая документация; авторский надзор; инженерно-геодезические изыскания; строительный контроль; согласования, технические условия; проценты по займам и кредитам; аренда земельного участка; стоимость земельного участка; амортизация; вознаграждение девелопера; содержание строительной площадки; расходы на отделку помещений; прочие расходы.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится Организацией по средней себестоимости.

При отгрузке объектов недвижимости (готовой продукции, товаров) их оценка производится Организацией по себестоимости каждой единицы.

Готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи, учитываются на счете 45 «Товары отгруженные».

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет на счет МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

#### **Финансовые вложения**

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем).

К финансовым вложениям относятся, в частности:

- ценные бумаги (государственные, муниципальные, бумаги других организаций, в том числе облигации и векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные займы;



**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

- депозитные вклады в кредитных организациях (кроме депозитов до востребования и сроком размещения менее 3-х месяцев);
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании договоров уступки права требования, кроме дебиторской задолженности приобретенной по договорам уступки права требования в качестве средства расчетов и не имеющих цели получения экономической выгоды(дохода) и пр.

Аналитический учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. К долгосрочным финансовым вложениям относятся вложения, произведенные с намерением получать доходы по ним в период более одного года. Прочие финансовые вложения являются краткосрочными.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах.). Не включаются в фактические затраты на приобретение финансовых вложений общехозяйственные и иные аналогичные расходы, если они непосредственно не связаны с приобретением финансовых вложений.

Корректировка стоимостной оценки финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, производится на конец каждого квартала.

В качестве текущей рыночной стоимости ценных бумаг принимается их рыночная цена, рассчитанная организатором торговли на рынке ценных бумаг в соответствии с Порядком определения рыночной цены ценных бумаг, расчетной цены ценных бумаг, а также предельной границы колебаний рыночной цены ценных бумаг в целях 23 главы Налогового кодекса Российской Федерации, утвержденным Приказом ФСФР России от 09 ноября 2010 N 10-65/пз-н.

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной и номинальной стоимостью учитывается в составе прочих доходов или расходов в течение срока обращения ценных бумаг равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения. В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, образуется резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Указанный резерв образуется за счет финансовых результатов организации (в составе прочих расходов).

Расчетная стоимость финансовых вложений определяется инвентаризационной комиссией в процессе проведения ежегодной инвентаризации активов, имущества и обязательств Организации на основании данных анализа отчетности и иной

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

информации в отношении соответствующих объектов вложений за отчетный год по сравнению с аналогичными данными на начало года.

Расчетная стоимость акций и долей в уставном капитале определяется по результатам независимой оценки, если по состоянию на 31 декабря отчетного года независимым оценщиком была произведена оценка акций и долей в уставном капитале, принадлежащих Организации, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Если по состоянию на 31 декабря отчетного года независимым оценщиком не производилась оценка акций и долей в уставном капитале, принадлежащих Организации, тогда расчетная стоимость акций и долей в уставном капитале определяется исходя из стоимости чистых активов организации-эмитента, приходящейся на соответствующую акцию или долю в уставном капитале, принадлежащих Организации. Стоимость чистых активов организации-эмитента определяется исходя из данных Бухгалтерского баланса организации-эмитента на конец отчетного года.

При наличии низкой стоимости чистых активов при определении расчетной стоимости акций и долей также учитывается наличие у дочерней организации недвижимости, других объектов основных средств и прочих активов, которые могут быть проданы дороже их балансовой стоимости или принести существенный доход при использовании.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- депозиты сроком до 3 месяцев.

### **Заемные обязательства**

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий двенадцать месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает десять миллионов рублей.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Суммы начисленных процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, оплачиваемые за счет средств, привлеченных по договорам участия в долевом строительстве, отражаются на субсчете 08.33 «Строительство инвестиционного объекта». По окончании строительства и передаче недвижимости дольщикам, сумма процентов по целевым кредитам, накопленная на субсчете 08.33 Строительство инвестиционного объекта, списывается за счет средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве с кредита субсчета 08.33 Строительство инвестиционного объекта в дебет субсчета 76.33 Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, уменьшаются на величину дохода от временного использования средств полученных займов (кредитов) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений.

В случае, если на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива израсходованы средства займов (кредитов), полученных на цели, не связанные с таким приобретением, сооружением и (или) изготовлением, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива пропорционально доле указанных средств в общей сумме займов (кредитов), причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением такого актива.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость инвестиционного актива с первого числа месяца за месяцем прекращения приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива. В случае, если инвестиционный актив начал использоваться в хозяйственной деятельности несмотря на незавершенность работ по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость такого актива с первого числа месяца, следующего за месяцем начала фактического использования инвестиционного актива. Месяцем начала фактического использования инвестиционного актива в хозяйственной деятельности признается месяц, в котором получено разрешение (оформлены документы) на ввод инвестиционного объекта в эксплуатацию.

**Доходы от обычных видов деятельности**

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06 мая 1999 года №32н, Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06 мая 1999 года №33н.

К доходам от обычных видов деятельности относится:

- доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества;



**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

- доходы от реализации недвижимого имущества в качестве товаров и готовой продукции;
- суммы доходов и экономий, полученных по договорам участия в долевом строительстве и договорам соинвестирования в строительство.
- суммы услуг, оказываемых приобретателям недвижимого имущества, сопутствующих продаже недвижимости (консультационные, оформительские, юридические и т.п.).
- доходы от выполнения работ по отделке помещений в случаях, если данные работы предусмотрены договорами как отдельный вид дохода застройщика (не включены в цену недвижимости, передаваемой по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи).

Кроме того, доходами от обычных видов деятельности признаются другие систематически получаемые доходы, кроме доходов, прямо отнесенных к прочим доходам.

Не указанные выше виды доходов относятся к прочим доходам.

**Расходы от обычных видов деятельности**

Расходами от обычных видов деятельности признаются расходы, связанные с получением доходов от обычных видов деятельности. Все другие расходы подлежат отнесению в состав прочих.

**Порядок применения ПБУ 18/02**

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 года №114н.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто. При этом сворачиваются отложенные налоговые активы и обязательства, относящиеся к одним и тем же видам активов и обязательств.

**Резервы и оценочные обязательства**

По состоянию на конец каждого квартала создаются следующие виды оценочных резервов с тем, чтобы стоимость соответствующих активов не была отражена в бухгалтерском балансе в оценке, превышающей их рыночную стоимость:

- резерв по сомнительной дебиторской задолженности
- резерв под обесценение финансовых вложений;

В соответствии с ПБУ 8/2010 создаются следующие оценочные обязательства:



**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

- резерв предстоящих расходов на оплату отпусков;
- резерв под оценочное обязательство в части налога на прибыль.

Порядок создания и использования резервов устанавливается отдельными организационно-распорядительными документами организации.

Резерв на ремонт основных средств не создается.

#### **Учет аренды и лизинга**

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 года право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 год не пересчитываются.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

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

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

В указанных случаях арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Проценты, начисленные по обязательству по аренде актива, непосредственно связанного со строительством, отражаются на счете 08.33 «Строительство инвестиционных активов» до даты формирования себестоимости помещений объекта/очереди, предназначенных для передачи по договорам участия в долевом строительстве и для продажи. Начиная с месяца, следующего за месяцем формирования себестоимости помещений объекта/очереди проценты, начисленные по обязательству по аренде отражаются на счете 91.02 «Прочие расходы».

При передаче имущества в аренду объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

Связанные с договором аренды затраты арендодателя включаются в чистую стоимость инвестиции в аренду по мере осуществления этих затрат (за исключением случая, когда предмет неоперационной (финансовой) аренды перед началом аренды отражался в учете арендодателя в качестве запасов (готовой продукции, товаров)/

**Учет государственной помощи**

Учет государственной помощи ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000, утвержденным Приказом Минфина России от 16 октября 2000 года №92н.

Бюджетные средства признаются в бухгалтерском учете по мере фактического получения ресурсов.

**Уровень существенности для раскрытия информации в отчетности и исправления ошибок в бухгалтерском учете**

Показатель считается существенным и приводится обособленно в Бухгалтерском балансе, Отчете о финансовых результатах, Отчете об изменениях капитала или Отчете о движении денежных средств, если его нераскрытые может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При детализации статей вышеперечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 10% и более от показателя статьи. В обязательном порядке подлежат детализации статьи Бухгалтерского баланса 1230 «Дебиторская задолженность», 1410 «Заемные средства», 1450 «Прочие

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

обязательства», 1510 «Заемные средства», 1520 «Кредиторская задолженность». Остальные статьи Бухгалтерского баланса подлежат детализации в случае, если они составляют не менее 15 % от валюты баланса (стр. 1600 или 1700).

Статьи бухгалтерской отчетности расшифровываются в пояснениях к годовой Бухгалтерской отчетности.

Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения

**Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте**

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, и курсовых разниц ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утвержденным Приказом Минфина России от 27 ноября 2006 года №154н.

Пересчет в рубли выраженных в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, суммы доходов и расходов производится по официальному курсу этой валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте.

**2.2. Изменения учетной политики**

В 2023 году существенных изменений в учетную политику по сравнению с 2022 годом не вносились

**3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

**3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ**

Движение и наличие нематериальных активов и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 1.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

*тыс. руб.*

Нематериальный актив	Остаточная стоимость	
	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Видеоматериалы ЖК Эко Видное-2.0	-	-
Видеоролик ЖК Эко Видное-2.0	368	644
Товарный знак Эко Видное 2.0	63	76
<b>Итого</b>	<b>431</b>	<b>720</b>



Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о  
финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года

Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик  
"КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"

### 3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Движение и наличие основных средств и накопленного износа представлено в Таблице 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлена в Таблице 2.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Перечень основных средств:

Основное средство	тыс. руб.	
	Остаточная стоимость	
	на 31.12.2023	на 31.12.2022
<b>Помещения в жилых домах</b>	<b>12 291</b>	<b>11 366</b>
Помещение ВИДН2К1-18-01-01-33	4 069	4 228
Помещение ВИДН2К1-18-01-02-34	3 466	3 602
Помещение ВИД2К1-18-02-02-912	-	1 725
Помещение ВИД2К1-18-02-03-913	-	1 811
Квартира №625, 81 кв.м, квартал Центральный, дом3	4 756	-
<b>Инженерные сети и сооружения</b>	<b>396 448</b>	<b>-</b>
Внешнеплощадочная сеть электропитания 10 кВ, протяженность 1006 м	4 753	-
Внешнеплощадочная сеть электропитания 10 кВ, протяженность 2521 м	19 501	-
Внешнеплощадочная сеть электропитания 10 кВ, протяженность 2863 м	23 325	-
Внутриплощадочная сеть электропитания 10 кВ, протяженность 145 м	750	-
Внутриплощадочная сеть электропитания 10 кВ, протяженность 162 м	1 769	-
Внутриплощадочная сеть электропитания 10 кВ, протяженность 249 м	2 645	-
Кабельная линия 0,4 кВ направлением от ТП-5 РУ-0,4 кВ с.1 до ВРУ-Котельная ввод 1, ввод 2	3 763	-
Наружные внутриплощадочные сети электропитания 0,4 кВ, протяженность 323 м	5 649	-
Наружные внутриплощадочные сети электропитания 0,4 кВ, протяженность 338 м	4 842	-
Наружные внутриплощадочные сети электропитания 0,4 кВ, протяженность 431 м	10 710	-
Наружные внутриплощадочные сети электропитания 0,4 кВ, протяженность 451 м	3 549	-

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

РТП 3 (здание), назначение: 1.1. сооружения электроэнергетики, площадью 67,7 кв.м.	1 145	-
ТП 1 (здание), назначение: 1.1. сооружения электроэнергетики, площадью 35 кв.м.	602	-
ТП 2 (здание), назначение: 1.1. сооружения электроэнергетики, площадью 35 кв.м.	602	-
ТП 4 (здание), назначение: 1.1. сооружения электроэнергетики, площадью 38,8 кв.м.	656	-
ТП 5 (здание), назначение: 1.1. сооружения электроэнергетики, площадью 25,4 кв.м.	430	-
Котельная (здание 521 кв.м.)	9 422	-
Котельная (оборудование)	302 335	-
<b>Прочие</b>	<b>1 895</b>	<b>2 881</b>
<b>Итого</b>	<b>410 634</b>	<b>14 247</b>

Арендованные основные средства учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства». Учетная стоимость арендованных основных средств равна сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды.

Основное средство	Арендодатель	Договор	Стоимость, тыс.руб.	
			на 31.12.2023	на 31.12.2022
Земельный участок 50:21:0080103:691, 8550 м2	УФК по МО (Администрация Ленинского района)	Договор №21-2017/90 от 12.04.17	410	410
Нежилая постройка, 8 м2, по адресу: МО, Ленинский район, поселок горки Ленинские, Новое шоссе, д.79	ООО "Редационно-издательский дом Сфера"	Договор №24 от 25.08.15	414	414
<b>Итого</b>			<b>824</b>	<b>824</b>

Общество не признает предметы аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, в связи с тем, что рыночная стоимость предмета аренды не превышает 300 000 руб.

### 3.3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

В 2023 году была продана доля в уставном капитале ООО «Е-Девелопмент» по договору купли-продажи от 08.02.23, соответствующая 0,1% уставного капитала и составлявшая 200 руб. по состоянию на 31.12.2022.

### 3.4. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе запасов учтены:

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о  
финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик  
"КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Вид запаса	<i>тыс.руб.</i>	
	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Незавершенное строительство жилого комплекса «ЭкоВидное 2.0» по адресу: Московская область, Ленинский район, восточнее деревни Ермолино	8 099 173	4 549 254
<i>Строительство 4-ого корпуса</i>	<i>2 651 231</i>	<i>1 151 597</i>
<i>Строительство 6-ого корпуса</i>	<i>1 888 797</i>	<i>358 941</i>
<i>Общепроектные расходы</i>	<i>3 559 145</i>	<i>3 038 716</i>
Готовая продукция	42 126	67 085
Незавершенное производство	3 619	3 927
<b>ИТОГО</b>	<b>8 144 918</b>	<b>4 620 266</b>

Затраты по незавершенному строительству отражены в бухгалтерском балансе с учетом НДС, составляющим на 31.12.2023 999 249 тыс.руб. НДС по затратам, относящимся к строительству, включен полностью в состав указанных затрат, в связи с тем, что на отчетную дату не определено соотношение площадей помещений жилого комплекса, которые в дальнейшем будут использоваться в облагаемых или необлагаемых НДС операциях. Вместе с тем, основным видом строящихся помещений являются квартиры, НДС по операциям с которыми включается в стоимость независимо от вида заключаемых договоров.

В 2023-м году не вводились в эксплуатацию объекты строительства, себестоимость не формировалась

### 3.5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Основные дебиторы представлены в таблице:

Вид дебиторской задолженности	<i>тыс.руб.</i>	
	на 31.12.2023	на 31.12.2021
<b>Авансы выданные поставщикам и подрядчикам, в том числе</b>	<b>1 059 319</b>	<b>974 971</b>
<i>АО ХК "ГВСУ "Центр"</i>	<i>790 145</i>	<i>684 456</i>
<i>ООО "Мегалполис-СТ"</i>	<i>49 120</i>	<i>866</i>
<i>ПАО "Россети Московский регион"</i>	<i>137 464</i>	<i>56 277</i>
<i>ООО "СЗ "АМАТОЛ"</i>	<i>-</i>	<i>76 537</i>
<i>ООО "Форум Тверь"</i>	<i>-</i>	<i>54 780</i>
<i>АО "МОСОБЛГАЗ"</i>	<i>46</i>	<i>56 702</i>
<i>ООО "ТК РУСЭКО"</i>	<i>25 553</i>	<i>-</i>
<i>Прочие авансы</i>	<i>56 991</i>	<i>45 353</i>
Задолженность покупателей	36 714	41 042
Задолженность генподрядчиков по компенсации коммунальных расходов	1 603	27 843



**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о  
финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик  
"КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Задолженность по инвестиционным договорам	46 729	20 023
Оплата опциона за ООО "Купелинка-Холдинг"	20 738	20 738
Соглашение с Администрацией о финансировании тех.присоединении к эл.сетям	-	79 100
Задолженность по договорам долевого участия	791	979
Расчеты по налогам и сборам	1 916	3 136
Прочая задолженность	17	105
<b>ИТОГО дебиторская задолженность</b>	<b>1 167 826</b>	<b>1 167 937</b>

В отчетном периоде была списана задолженность в связи с истечением срока исковой давности в размере 25 349 руб., в том числе за счет ранее созданного резерва в размере 22 616 тыс.руб.

В результате инвентаризации дебиторской задолженности была выявлена задолженность с истекшим сроком погашения, в связи с чем начислен резерв по сомнительной задолженности в размере 13 298 тыс.руб.

### **3.6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ**

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря:

*тыс.руб.*

<b>ВИД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ</b>	<b>2023 год</b>	<b>2022 год</b>
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	1 862	2 946
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	-	-
<b>Итого денежные средства</b>	<b>1 862</b>	<b>2 946</b>
<b>Денежные эквиваленты:</b>		
Банковские депозиты	24 600	12 000
<b>Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств</b>	<b>26 462</b>	<b>14 946</b>

### **3.7. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ И ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ**

По состоянию на 31 декабря 2023 у Общества отсутствуют прочие оборотные и прочие внеоборотные активы.

### **3.8. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ**

На 31 декабря 2023 уставный капитал Общества составлял 80 010 тыс. рублей, полностью оплачен.

### **3.9. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА**

Детализация задолженности по кредитам и займам представлена в следующей таблице:

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о  
финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик  
"КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Займодавец (кредитор)	Договор	Вид задолженности	на 31.12.2023	на 31.12.2022
<b>Долгосрочные обязательства (стр.1410 бухгалтерского баланса)</b>				
ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"	Договор №278-21/НКЛ- 40 от 19.03.21	кредит (основной долг)	2 169 494	5 449 939
		кредит (проценты)	621 595	223 795
ООО "БЕЛЫЙ"	Договор №В01-КД/Бел от 24.05.21	векселя	100 000	100 000
		векселя (проценты)	39 041	24 041
<b>ИТОГО</b>			<b>2 930 130</b>	<b>5 797 775</b>
<b>Краткосрочные обязательства (стр.1510 бухгалтерского баланса)</b>				
ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"	Договор №278-21/НКЛ- 40 от 19.03.21	кредит (основной долг)	7 483 295	
<b>ИТОГО</b>			<b>7 483 295</b>	<b>-</b>

Задолженность по кредитному договору в размере 7 483 295 тыс.руб. перенесена из долгосрочной в краткосрочную на основании внесенных дополнительным соглашением №6 от 28.07.2022 изменений в график возврата кредита:

- Сумма погашения 6 793 939 тыс.руб. в срок 30.09.2024
- Сумма погашения 689 356 тыс.руб. в срок 31.12.2024

### **3.10. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Детализация краткосрочной кредиторской задолженности, а также основные кредиторы представлены в таблице:

Вид кредиторской задолженности	<i>тыс.руб.</i>	
	на 31.12.2023	на 31.12.2022
<b>Задолженность перед поставщиками и подрядчиками , в том числе</b>	<b>246 254</b>	<b>337 888</b>
<i>АО ХК "ГВСУ "Центр"</i>	<i>68 167</i>	<i>203 916</i>
<i>ООО "Мегаполис-СТ"</i>	<i>34 360</i>	<i>24 156</i>
<i>ООО "Регистратор"</i>	<i>9 285</i>	<i>5 880</i>
<i>АО "МР Групп"</i>	<i>17 029</i>	<i>12 771</i>
<i>ПАО Сбербанк</i>	<i>1 628</i>	<i>5 401</i>
<i>ООО "ФОРУМ ТВЕРЬ"</i>	<i>20 350</i>	<i>4 208</i>
<i>ООО "НОВОСТРОЙ ГРАД"</i>	<i>10 026</i>	<i>413</i>
<i>ООО "КУПЕЛИНКА"</i>	<i>19 425</i>	<i>5 817</i>
<i>ООО "ИЗИ-МЕДИА"</i>	<i>9 109</i>	<i>7 275</i>
<i>ООО "ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"</i>	<i>10 164</i>	<i>2 573</i>
<i>ООО "АРТИКС ИС"</i>	<i>9 327</i>	<i>4 729</i>
<i>Прочая задолженность перед поставщиками</i>	<i>37 384</i>	<i>60 749</i>
<b>Авансы, полученные от покупателей</b>	<b>6 970</b>	<b>6 970</b>

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о  
финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик  
"КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Задолженность по уплате налогов и сборов	-	225
Комиссии по кредитному договору ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"	128 540	56 585
Прочая	11 511	12 268
<b>ИТОГО</b>	<b>393 275</b>	<b>413 936</b>

Детализация долгосрочной кредиторской задолженности по выплате гарантийных удержаний по договорам, отраженная по строке 1450 «прочие обязательства» бухгалтерского баланса, представлена в следующей таблице:

*тыс.руб.*

Подядчик/договор	на 31.12.2023	на 31.12.2022
<b>АО ХК "ГВСУ "Центр"</b>	<b>161 726</b>	<b>72 301</b>
<i>Договор №ГП-5 от 12.11.18</i>	36 540	36 540
<i>Договор №ГП-4/2021 от 01.06.21</i>	69 491	27 191
<i>Договор №ГП-6/2021 от 01.06.21</i>	52 209	8 570
<i>Договор №ГП-ДОУ/2022 от 10.05.23</i>	3 486	-
<b>ООО "ИнгерОснова"</b>	<b>1 121</b>	<b>972</b>
<i>Договор №20-05-20-КНС от 20.05.20</i>	1 121	972
<b>ООО "Мегаполис-СТ"</b>	<b>17 363</b>	<b>13 892</b>
<i>Договор №ЭВ2-М4 от 02.09.19</i>	9 625	8 234
<i>Договор №ЭВ2-М4-ПСП от 10.10.20</i>	1 674	1 354
<i>Договор №ЭВ2-НВК2 от 06.07.21</i>	4 610	4 304
<i>Договор №ЭВ2-НВК-к4 от 02.05.23</i>	624	-
<i>Договор №ЭВ2-НВК-к6 от 03.07.23</i>	830	-
<b>ООО "ЭЛЕКТОВ"</b>	<b>522</b>	-
<i>Договор №ЭВ2-к4-ЭС от 22.06.23</i>	522	-
<b>ООО "Природоохранные технологии"</b>	-	<b>1 090</b>
<i>Договор №26/1/18 от 15.08.18</i>	-	1 090
<b>ООО "Форум Тверь"</b>	<b>8 656</b>	<b>5 353</b>
<i>Договор №1-ПНС от 03.08.20</i>	-	863
<i>Договор №ГК/21 от 10.02.21</i>	8 656	4 490
<b>ИТОГО</b>	<b>189 388</b>	<b>93 608</b>

### 3.11. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С НАЛОГОВЫМИ ОРГАНАМИ

По состоянию на 31 декабря 2023 Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

### 3.12. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), себестоимости

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о  
финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик  
"КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также управленческих и коммерческих  
расходах за 2023 и 2022 годы представлена ниже:

*тыс.руб.*

<b>Виды деятельности</b>	<b>2023 год</b>	<b>2022 год</b>
Реализация жилых и нежилых помещений по договорам купи-продажи	55 539	164 654
Сдача в аренду	3 447	
<b>Итого</b>	<b>58 986</b>	<b>164 654</b>

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде  
товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 6  
Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.

Себестоимость продаж представлена по следующими статьями:

*тыс.руб.*

<b>Статья затрат по себестоимости продаж</b>	<b>2023 год</b>	<b>2022 год</b>
Стоимость реализованных помещений	23 595	60 482
Расходы на строительство и отделку, произведенные после формирования себестоимости помещений	3 526	86 598
<b>ИТОГО</b>	<b>27 121</b>	<b>147 080</b>

Детализация управленческих и коммерческих расходов представлена в следующих  
таблицах:

*тыс.руб.*

<b>Статья управленческих расходов</b>	<b>2023 год</b>	<b>2022 год</b>
Амортизация	1 607	1 286
Оплата труда	7 295	8 198
Страховые взносы	2 043	2 153
Госпошлина	1 229	1 322
Налоги и сборы	1 815	912
Юридические и нотариальные услуги, сопровождение	2 134	1 537
Компенсация банкам недополученных доходов при предоставлении ипотечных кредитов	-	239 118
Регистрационные услуги	37 943	40 558
Эксплуатационные расходы	26 397	
Прочие расходы	5 987	11 741
<b>ИТОГО</b>	<b>86 450</b>	<b>306 825</b>



**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

	<i>тыс.руб.</i>	
<b>Статья коммерческих расходов</b>	<b>2023 год</b>	<b>2022 год</b>
Рекламные расходы	147 170	132 805
Услуги агентов, брокеров и риелторов	120 732	42 662
Компенсация банкам недополученных доходов при предоставлении ипотечных кредитов	56 544	-
Прочие маркетинговые расходы	5 724	5 664
<b>ИТОГО</b>	<b>330 170</b>	<b>181 131</b>

### 3.13. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2023-2022 гг. были произведены и понесены следующие доходы и расходы:

	<i>тыс.руб.</i>	
<b>Доходы</b>	<b>2023 год</b>	<b>2022 год</b>
Проценты по депозитам	845	1 717
Восстановлена дебиторская задолженность, списанная за счет резерва по сомнительным долгам	-	6
Принятие к учету кладовых 1-2 корпусов	-	1 364
Списание кредиторской задолженности	1 356	209
Излишне начисленный резерв по отпускам	-	26
Неустойки по хозяйственным договорам	513	-
Доход от сдачи в аренду прошлых лет	1 125	-
Доход от продажи инженерного оборудования	16 500	-
Прочие доходы	2 481	27
<b>ИТОГО проценты к получению и прочие доходы</b>	<b>22 820</b>	<b>3 349</b>

	<i>тыс.руб.</i>	
<b>Расходы</b>	<b>2023 год</b>	<b>2022 год</b>
Проценты к уплате	99 254	107 023
Прочие расходы, связанные с получением кредита	75 540	93 752
Неустойки по хозяйственным договорам	3	18
Услуги банка	454	133
Формирование резерва по сомнительным долгам	13 298	-
Арбитражные споры, судебные издержки	54 387	39 080
Начисление резерва по оплате труда	205	-
Списание дебиторской задолженности с истекшим сроком	2 733	-
Стоимость реализованного инженерного оборудования	39 729	-
Прочие внереализационные расходы, не учитываемые в целях налогообложения	3 593	1 527
<b>ИТОГО проценты к оплате и прочие расходы</b>	<b>289 196</b>	<b>241 533</b>

### 3.14. ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

В 2021 году Обществом были изменены следующие оценочные значения:

	<i>тыс.руб.</i>	
<b>Наименование оценочного значения</b>	<b>Содержание изменения</b>	<b>Включено в расходы текущего периода, в тыс. рублей</b>

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года

Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"

Резерв по предстоящим отпускам	начислен резерв	1 356
Резерв по предстоящим отпускам	списан резерв	(860)
Резерв по сомнительным долгам	начислен резерв	13 298
Резерв по сомнительным долгам	списан резерв	(22 616)

### 3.15. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

В 2023 году Обществом получен налоговый убыток в размере 631 288 тыс. руб.

Наименование показателя	тыс.руб.	
	2023 год	2022 год
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	-651 131	-708 566
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	-130 226	-141 713
<b>Постоянные разницы отчетного периода:</b>		
<i>Расходы непроизводственного характера</i>	28 663	1 527
Итого постоянные разницы	28 663	1 527
<b>Временные разницы отчетного периода:</b>		
<i>Резерв сомнительной задолженности</i>	9 317	-6
<i>Резерв отпусков</i>	-497	182
<i>Убыток текущего/прошлого периода</i>	-631 288	-706 862
<i>Списание малоценных ОС</i>	-	-265
Итого временные разницы	-622 468	-706 951
<b>Налогооблагаемый убыток (прибыль)</b>	<b>-631 288</b>	<b>-706 862</b>
Налог на прибыль	124 494	141 408
<i>Текущий налог на прибыль</i>	-	-
<i>Отложенный налог на прибыль</i>	124 494	141 408
Прочее (списание ОНО по списанным малоценным ОС)	-	53

Отложенный налоговый актив по состоянию на 31 декабря:

Наименование показателя	2023 года	2022 года
Сумма отложенного налогового актива	270 213	146 020

Отложенные налоговые обязательства по состоянию на 31 декабря:

Наименование показателя	2023 года	2022 года
Сумма отложенного налогового обязательства	-	-

### 3.16. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

### 3.17. ВЫДАННЫЕ И ПОЛУЧЕННЫЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

На забалансовом счете 009 по состоянию на 31.12.23 отражены обеспечения обязательств по кредитному договору с ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" №278-21/НКЛ-40 от 19.03.21, а именно залог земельных участков и внутриплощадочных инженерных

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о  
финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик  
"КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

сетей по Договору об ипотеке №278-21/И1-40 от 15.06.21 общей залоговой стоимостью 924 825 тыс.руб.:

Номер п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Залоговая стоимость, руб.
1	Земельный участок, 25303 кв.м	50:21:0080105:19200	911 202 500
2	Земельный участок, 319 кв.м	50:21:0080105:19203	
3	Земельный участок, 10236 кв.м	50:21:0080105:19205	
4	Земельный участок, 886 кв.м	50:21:0080105:19212	
5	Земельный участок, 2178 кв.м	50:21:0080105:19213	
6	Земельный участок, 2192 кв.м	50:21:0080105:19215	
7	Земельный участок, 1487 кв.м	50:21:0080105:19216	
8	Земельный участок, 233 кв.м	50:21:0080105:19218	
9	Земельный участок, 18715 кв.м	50:21:0080105:19221	
10	Земельный участок, 5058 кв.м	50:21:0080105:19222	
11	Земельный участок, 21689 кв.м	50:21:0080105:19224	
12	Земельный участок, 4675 кв.м	50:21:0080105:19223	13 604 400
13	Внутриплощадочная сеть эл.снабжения 10 кВ, 145 м	50:21:0080105:21479	6 000
14	Внутриплощадочная сеть дождевой канализации, 2015 м	50:21:0080105:22614	6 000
15	Внутриплощадочная сеть хоз.быт. канализации, 1823 м	50:21:0080105:21489	6 000
<b>ИТОГО</b>			<b>924 824 900</b>

Поступление средств дольщиков на счета эскроу Общество отражает на забалансовом 009.СЭ, цена ДДУ отражается на счет 008.СЭ на дату регистрации ДДУ.

На 31 декабря 2023 года стоимость зарегистрированных ДДУ по 4-му и 6-му корпусам составила 8 922 731 тыс. руб., сумма поступивших на счета эскроу по зарегистрированным договорам денежных средств составила 8 751 838 тыс. руб.

#### **4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ**

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о  
финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик  
"КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

№	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Виды операций, номер договора	Объем операций в тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Лабузко Виктор Владимирович	Бенефициар, косвенно владеет более 50 % в капитале Общества	-	-
2	Годованец Алексей Владимирович	Бенефициар, косвенно владеет более 25 % в капитале Общества	-	-
3	Мишкин Антон Владимирович	Генеральный директор, лицо осуществляет функции единоличного исполнительного органа общества	<b>Трудовой договор № 1 от 17.05.2021:</b>	
			Начисление заработной платы	1 758
			Выплата заработной платы	-2 435
			Задолженность по заработной плате на 31.12.23	-
4	Общество с ограниченной ответственностью "Купелинка-Холдинг"	Материнская компания (100%)	-	-
5	BISHON HOLDINGS LIMITED	Материнская компания (64,5% косвенный контроль через ООО «Купелинка-Холдинг» и через ООО «Белый»)	-	-
6	Общество с ограниченной ответственностью "Белый"	Материнская компания (100% косвенный контроль через ООО «Купелинка-Холдинг»)	<b>Договор на приобретение простых акций №001-КД/Бал от 24.05.21:</b>	
			Начисление процентов	15 000
			Задолженность на 31.12.23	139 041

Конечным бенефициарами общества являются:

- Лабузко Виктор Владимирович
- Годованец Алексей Владимирович

К основному управленческому персоналу Общества относится Генеральный директор – Мишкин Антон Владимирович

**Вознаграждение основному управленческому персоналу составили в 2023 году**

Показатель	код	Сумма вознаграждений, тыс.руб.
1	2	3
Краткосрочные вознаграждения, в том числе:	1	3 568
оплата труда	1.1	2 758
премии	1.2	-
отчисления с оплаты труда	1.3	746
ежегодный оплачиваемый отпуск	1.4	64
Резерв по вознаграждениям	2	—
Долгосрочные вознаграждения	3	—
<b>ИТОГО</b>		<b>3 568</b>

## 5. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Вся информация, отраженная в бухгалтерской отчетности Общества за 2023 год сопоставима.



Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года

Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"

## **6. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ**

По состоянию на дату составления отчетности у Общества отсутствуют условные активы и обязательства.

## **7. ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И РЕОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕСТВА**

### **7.1. Информация о прекращаемой деятельности**

В течение 2023 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

### **7.2. Информация о реорганизации Общества**

В течение 2023 года Обществом не принимались решения о реорганизации.

## **8. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

### **8.1. Информация по сегментам**

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют

### **8.2. Информация о денежных средствах, ограниченных к использованию, и денежных эквивалентах в отчетности**

Денежных средств, ограниченных к использованию, нет.

### **8.3. Существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета**

У Общества в отчетном периоде отсутствовали существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета.

### **8.4. Публикация отчетности**

Организация не является публичным акционерным обществом, государственной корпорацией, государственной компанией, саморегулируемой организацией, эмитентом облигаций или иных ценных бумаг, размещаемых на организованных торгах. Общество не публикует отчетность в открытых источниках

## **9. ОЦЕНКА НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА**

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2023 год сформирована в соответствии с основополагающими принципами бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности. При этом имеют место следующие факты и

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

обстоятельства: чистые активы за 2022 и 2023 годы составили отрицательную величину

на 31 декабря 2021 года — 262 818 тыс. руб.;

на 31 декабря 2022 года — (304 552 тыс. руб.);

на 31 декабря 2023 года — (831 215 тыс. руб.);

Строительство недвижимости является длительным и капиталоемким видом экономической деятельности, поэтому на начальном этапе проекты по возведению объектов недвижимости часто финансируются за счет кредитных (заемных) средств.

Указанные обстоятельства приводят к тому, что в инвестиционной фазе (фазе строительства) Общество еще не имеет доходов, однако несет значительные расходы, необходимые для реализации инвестиционного проекта и получения доходов в будущем.

Соответственно, наличие убытков на этапе строительства является характерной и неотъемлемой чертой строительной деятельности и не свидетельствует об отсутствии намерений получить доход в будущем.

В 2024 году ожидается ввод в эксплуатацию двух жилых корпусов, в связи с чем Общество планирует получить доход от исполнения функций застройщика и улучшить финансово-экономические показатели по итогам следующего отчетного периода

Развитие пандемии коронавируса (COVID-19) в Российской Федерации оказали существенное влияние на уровень деловой активности.

Общество не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции и, несмотря на сложившуюся ситуацию, продолжает свою деятельность: Общество не расторгло договоры с существенными заказчиками и покупателями, не происходило существенных сокращений штата. Общество продолжает осуществлять виды деятельности, предусмотренные уставом.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение. В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Ситуация на Украине принята Обществом к сведению. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.

Нами проведена оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно в связи с ведением СВО. Нами оценены следующие факторы:

1. Зависимость от привлечения заемных средств и последствия влияния ставки, возможность сохранения текущих ставок или привлечения заемных средств из иных источников по иным ставкам, как повлияет указанный момент на деятельность и не завершится ли он
2. Влияние изменения курса иностранных валют;

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

3. Отключение РФ от системы Swift, заморозка активов на иностранных счетах;
4. Перебои с поставками сырья/материалов, в том числе по главным подрядчикам и субподрядчикам каждой компании;
5. Изменение состава покупателей (процент тех обществ, с которыми будут расторгнуты все контракты);

Общество осуществляет строительство с привлечением заемных (кредитных) средств, при этом ставки привлечения денежных средств в текущем году существенно не изменились, в связи с чем Общество не усматривает в этой части каких-либо факторов, способных негативно повлиять на деятельность Общества.

Изменение курсов иностранных валют в текущем году не оказало существенного влияния на деятельность Общества.

Общество не имеет счетов в зарубежных банках, в связи с чем заморозка российских активов не повлияла на финансовое положение Общества. Отключение ряда банков от системы SWIFT также не повлияло на способность Общества вести расчеты с иностранными контрагентами.

Общество не отмечает и не прогнозирует существенного объема отказов покупателей от исполнения заключенных договоров.

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества

Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

У Общества отсутствуют иные признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

## **10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не выявлено.

## **11. ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСКРЫТИЮ РИСКОВ**

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

***Отраслевые риски***

Основные отраслевые риски Общества связаны с возможным ухудшением ситуации в отрасли в целом.

Общество предпринимает все необходимые действия для минимизации указанных рисков. Проводится постоянный анализ, мониторинг и прогнозирование динамики цен, реализуется политика в области трейдинга (заключение долгосрочных контрактов).

***Правовые риски***

К числу правовых рисков, которые могут оказать влияние на деятельность Общества можно отнести риски, вызванные следующими факторами:

- налогового законодательства;
- изменение законодательства о ценных бумагах и корпоративного законодательства;
- возможное ужесточение требований законодательства или изменение практики их применения;
- изменение судебной практики.

Для снижения указанных рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ и оценка законодательных инициатив, а также оперативное реагирование на изменение законодательства.

***Налоговые риски***

Общество, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме.

Руководитель

15 марта 2024 г.



Мишкин Антон Владимирович



**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**  
**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	2 656	(1 936)	-	-	(289)	-	-	-	2 656	(2 225)
	5110	за 2022г.	1 805	(1 716)	851	-	(220)	-	-	-	2 656	(1 936)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	2 656	(1 936)	-	-	(289)	-	-	-	2 656	(2 225)
	5111	за 2022г.	1 805	(1 716)	851	-	(220)	-	-	-	2 656	(1 936)

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
	5120	5121	-	-	-	-
Всего						
в том числе:						

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первоначальная стоимость			часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

## 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:							
	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
5190	за 2022г.	-	-	851	(851)	-	
Видеоролик ЖК Эко Видеис-2.0	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	-	851	(851)	



Руководитель (подпись) \_\_\_\_\_  
 Мишкин Антон Владимирович  
 (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.





## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	1 671	2 841	(4 512)	-	
Другие виды основных средств	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	1 671	2 841	(4 512)	-	

## 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2023г.	
		за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	824	824	3 168
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководителя (подпись) \_\_\_\_\_  
 Мишкин Антон  
 Владимирович  
 (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.



## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
Мишкин Антон  
Владимирович  
(подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.



**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателей	Код	Период	На начало года					Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступление и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдачей)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
														себе-стоимость	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	4 620 266	-	4 620 266	4 113 453	(588 801)	-	X	8 144 918	-	8 144 918	-	-	8 144 918
	5420	за 2022г.	2 265 456	-	2 265 456	2 495 637	(141 749)	-	X	4 620 266	-	4 620 266	-	-	4 620 266
в том числе:															
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	816	(516)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	492	-	492	(492)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	67 085	-	67 085	43 215	(88 174)	-	-	42 120	-	42 120	-	-	42 120
	5422	за 2022г.	118 709	-	118 709	1 384	(52 968)	-	-	67 085	-	67 085	-	-	67 085
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	3 827	-	3 827	3 217	(3 525)	-	-	3 619	-	3 619	-	-	3 619
	5425	за 2022г.	4 573	-	4 573	85 852	(86 568)	-	-	3 927	-	3 927	-	-	3 927
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	1 671	-	1 671	-	(1 671)	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство	5407	за 2023г.	4 549 254	-	4 549 254	4 068 505	(516 566)	-	-	8 089 173	-	8 089 173	-	-	8 089 173
	5427	за 2022г.	2 140 013	-	2 140 013	2 409 241	-	-	4 549 254	-	4 549 254	-	-	-	4 549 254

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель (подпись) Михаил Антон Владимирович  
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	вступлении		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	уменьшение по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, по операциям)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					восстановление резерва	перевод из долго- в кредиторскую задолженность
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	1 190 553	(22 616)	1 009 713	-	(1 019 142)	-	9 318	-	-	-	1 181 124	(13 286)
	5530	за 2022г.	559 544	(22 622)	949 210	-	(318 201)	-	6	-	-	-	1 190 553	(22 616)
в том числе:														
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	41 042	-	713	-	(5 041)	-	-	-	-	36 714	-
	5531	за 2022г.	14 250	-	32 792	-	(6 000)	-	-	-	-	41 042	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	997 451	(22 489)	979 894	-	(993 728)	-	9 182	-	-	-	1 072 617	(13 286)
	5532	за 2022г.	476 788	(22 489)	827 562	-	(306 859)	-	6	-	-	-	997 451	(22 480)
Прочая	5513	за 2023г.	152 060	(136)	30 106	-	(110 373)	-	136	-	-	-	71 793	-
	5533	за 2022г.	68 506	(136)	88 856	-	(5 302)	-	-	-	-	-	152 060	(136)
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	1 190 553	(22 616)	1 009 713	-	(1 019 142)	-	9 318	-	-	-	1 181 124	(13 286)
	5520	за 2022г.	559 544	(22 622)	949 210	-	(318 201)	-	6	-	-	-	1 190 553	(22 616)

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
Всего	5540	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	полученные		выбыло		перевод из кредитной дебиторской задолженности	перевод из дебиторской задолженности	перевод из долго-кредиторской задолженности	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на (финансовый) результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	5 691 363	4 300 583	412 800	(1 953)	-	-	-	-	3 119 518
	5571	за 2022г.	2 480 778	3 341 064	174 541	(105 900)	-	-	-	-	5 891 383
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	5 673 734	4 202 850	397 800	-	-	-	-	-	2 791 086
	5572	за 2022г.	2 225 480	3 266 632	151 622	-	-	-	-	-	5 673 734
займы	5553	за 2023г.	124 041	-	15 000	-	-	-	-	-	139 041
	5573	за 2022г.	204 800	-	22 919	(103 678)	-	-	-	-	124 041
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с подрядчиками по гарантийным обязательствам	5555	за 2023г.	83 606	67 733	-	(1 953)	-	X	X	-	189 388
	5575	за 2022г.	50 486	45 332	-	(2 222)	-	X	X	-	63 608
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	413 806	276 064	-	(296 725)	-	-	-	-	7 876 570
	5580	за 2022г.	133 432	358 593	-	(98 069)	-	-	-	-	413 938
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	337 888	200 951	-	(292 565)	-	-	-	-	246 254
	5581	за 2022г.	109 265	299 181	-	(70 558)	-	-	-	-	337 888
авансы полученные	5562	за 2023г.	6 970	-	-	-	-	-	-	-	6 970
	5582	за 2022г.	25 633	2 133	-	(20 796)	-	-	-	-	6 970
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	225	-	-	(225)	-	-	-	-	-
	5583	за 2022г.	6 366	225	-	(6 366)	-	-	-	-	225
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	66 853	75 113	-	(3 915)	-	-	-	-	140 051
	5586	за 2022г.	12 178	57 054	-	(379)	-	-	-	-	68 853
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	6 305 319	4 576 647	412 800	(298 678)	-	X	X	-	10 996 088
	5570	за 2022г.	2 634 210	3 700 557	174 541	(203 969)	-	X	X	-	6 305 319



## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель: Мужкин Антон Владимирович  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	ав. 2023г.	ав. 2022г.
Материальные затраты	5610	316	-
Расходы на оплату труда	5620	5 920	5 288
Отчисления на социальные нужды	5630	2 114	2 216
Амортизация	5640	2 935	1 493
Прочие затраты	5650	408 552	572 407
Итого по элементам	5650	419 837	581 404
Фактическая себестоимость проданных товаров	5655	23 595	52 987
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	309	645
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	443 741	635 036

\* - Для организации, осуществляющих торговую деятельность, добавлена строка 5655, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель  
**Мишкин Антон Владимирович**  
 (подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	621	1 356	(860)	-	1 117
в том числе:						
резерв по отпускам	5701	621	1 356	(860)	-	1 117



Руководитель Мишкин Антон Владимирович  
(подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	8 751 838	4 077 750	489 636
в том числе:				
средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5801	8 751 838	4 077 750	489 636
Выданные - всего	5810	924 825	924 825	911 203
в том числе:				
Ипотека (залог)	5811	924 825	924 825	911 203



Мишкин Антон  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель

15 марта 2024 г.



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Получено за год	На начало года	Получено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2023г.	5910	-	-	-	-
за 2022г.	5920	-	-	-	-
за 2023г.	5911	-	-	-	-
за 2022г.	5921	-	-	-	-



Руководитель (подпись) \_\_\_\_\_ Мишкин Антон Владимирович (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.