

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Участнику общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ»

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности**

Мы обращаем внимание на информацию в пункте 9 пояснений к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года, в которой указано, что чистые активы Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ» по состоянию на 31 декабря 2022 года составили отрицательную величину 304 552 тыс. руб. Как отмечается в пункте 9 пояснений к бухгалтерскому

балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года, эти условия, наряду с другими обстоятельствами, изложенными в пункте 9 пояснений, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации

или действия в обход системы внутреннего контроля;

- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

#### **Руководитель аудита,**

по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006098358)

квалификационный аттестат № К019294

от 26 июля 2001 г протокол ЦАЛАК № 95

действует от имени ООО «АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «МТ-АУДИТ» по доверенности № 07/09 от 07.09.2022 г.

27 марта 2023 г.



#### **Сведения об аудируемом лице:**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ»;

ОГРН: 1157746454260, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 77 № 017147830, выдано МИФНС № 46 по г. Москве 19.05.2015 г.;

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

#### **Сведения о независимом аудитор:**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «МТ-АУДИТ»;

ОГРН 1207700106877, ИНН 9718154324;

Место нахождения: 107076, г. Москва, ул. Матросская Тишина, д. 23, стр. 1, помещ. XVII.

Член саморегулируемой организации аудиторов: Ассоциация «Содружество»;

ОРНЗ 12106015323:

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"</b>	ИНН	<b>45347126</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7714340365</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>68.10</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>142712, Московская обл, Видное г, Горки Ленинские рп, Новое ш, д. № 79, кв. 5/9</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
<b>ООО "АУДИТОРСКАЯ ФИРМА "МТ-АУДИТ"</b>					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>9718154324</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	<b>1207700106877</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.1	Нематериальные активы	1110	720	89	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	14 247	20 441	21 404
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	146 020	4 612	23 949
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	5 110
	в том числе:				
	земельные участки		-	-	5 000
	Итого по разделу I	1100	160 987	25 142	50 463
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.4	Запасы	1210	4 620 266	2 265 458	3 902 343
	в том числе:				
	незавершенное строительство - 5 корпус	1211	-	-	1 462 972
	незавершенное строительство - 4 корпус	1212	1 151 597	137 414	-
	незавершенное строительство - 6 корпус	1213	358 941	24 839	-
	незавершенное строительство - общепроектные расходы	1214	3 038 716	1 977 760	2 110 282
	готовая продукция	1215	67 085	118 709	111 488
	социальные объекты, предназначенные для передачи в рамках реализации проекта строительства	1216	-	-	130 261
	незавершенное производство	1217	3 927	4 573	86 848

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	37 252	6 614	15 876
3.5	Дебиторская задолженность	1230	1 167 937	536 922	283 707
	в том числе:				
	авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	1231	974 971	454 302	219 949
	расчеты с покупателями	1232	41 042	14 250	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	14 946	63 384	6 840
	в том числе:				
	расчетные счета	1251	2 946	2 384	-
	депозитные счета	1252	12 000	61 000	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	5 840 401	2 872 378	4 208 766
	<b>БАЛАНС</b>	1600	6 001 388	2 897 520	4 259 229

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	(384 562)	182 808	(79 790)
	Итого по разделу III	1300	(304 552)	262 818	220
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.9	Заемные средства	1410	5 797 775	2 430 280	813 284
	в том числе:				
	кредиты	1411	5 449 939	2 153 307	-
	проценты по кредитам	1412	223 795	72 173	-
	займы	1413	-	-	678 220
	проценты по займам	1414	-	-	135 064
	векселя	1415	100 000	189 210	-
	проценты по векселям	1416	24 041	15 590	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	53	57
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.10	Прочие обязательства	1450	93 608	50 498	224 094
	в том числе:				
	гарантийные удержания по договорам подряда	1451	93 608	50 498	224 094
	Итого по разделу IV	1400	5 891 383	2 480 831	1 037 435
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.9	Заемные средства	1510	-	-	188 902
	в том числе:				
	кредиты	1511	-	-	183 433
	проценты по кредитам	1512	-	-	62
	проценты по займам	1513	-	-	5 407
3.10	Кредиторская задолженность	1520	413 936	153 432	3 032 302
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	337 888	109 265	240 837
	средства долевого участия - корпус 5	1522	-	-	2 707 722
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	621	439	370
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	414 557	153 871	3 221 574
	<b>БАЛАНС</b>	1700	6 001 388	2 897 520	4 259 229

Руководитель



Мишкин Антон  
Владимирович

(подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

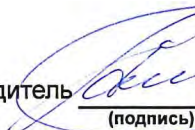
**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"</b>	ИНН	<b>45347126</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7714340365</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>68.10</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
3.12	Выручка	2110	164 654	1 159 435
3.12	Себестоимость продаж	2120	(147 080)	(264 170)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	17 574	895 265
3.12	Коммерческие расходы	2210	(181 131)	(104 284)
3.12	Управленческие расходы	2220	(306 825)	(42 734)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(470 382)	748 247
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.13	Проценты к получению	2320	1 717	-
3.13	Проценты к уплате	2330	(107 023)	(135 862)
3.13	Прочие доходы	2340	1 632	4 358
3.13	Прочие расходы	2350	(134 510)	(278 441)
3.15	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(708 566)	338 302
	Налог на прибыль	2410	141 408	(75 702)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(56 369)
	отложенный налог на прибыль	2412	141 408	(19 333)
	Прочее	2460	53	(2)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(567 105)	262 598

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	(265)	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(567 370)	262 598
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)



Мишкин Антон

Владимирович

(расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.



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

Дата (число, месяц, год)  
Форма по ОКУД

Коды		
0710004	31	12
45347126	2022	
ИНН	7714340365	
ОКВЭД 2	68.10	
по ОКЛПФ / ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"  
 Организация застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного недвижимого имущества  
 Организационно-правовая форма / форма собственности ОКВЭД 2  
 Ответственность с ограниченной / Частная собственность по ОКЛПФ / ОКФС  
 Ответственность по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г. За 2021 г.	3100	80 010	-	-	-	(79 790)	220
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	262 598	262 598
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	262 598	262 598
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	80 010	-	-	-	182 808	262 818
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
В том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(567 370)	(567 370)
В том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(567 105)	(567 105)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение колличества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Влияние ФСБУ 6/2020 на бухгалтерскую отчетность	3328	-	-	-	-	(265)	(265)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	80 010	-	-	-	(384 562)	(304 552)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(304 552)	262 818	220



Руководитель  
(подпись)

Мишкин Антон  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"</b>	ИНН	45347126		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7714340365		
Вид экономической деятельности	<b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>	по ОКОПФ / ОКФС	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	12300	16	
<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	<b>/ Частная собственность</b>		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	126 537	249 712
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	124 665	245 752
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	1 872	3 960
Платежи - всего	4120	(3 379 556)	(1 600 756)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 790 873)	(1 101 868)
в связи с оплатой труда работников	4122	(6 879)	(4 704)
процентов по долговым обязательствам	4123	(14 468)	(122 424)
налога на прибыль организаций	4124	-	(58 219)
прочие налоги взносы	4125	(8 698)	(8 508)
прочие платежи	4129	(558 638)	(305 033)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 253 019)	(1 351 044)
<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)	(62)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(2 841)	(62)
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)	(62)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	3 296 632	2 420 087
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 296 632	2 270 087
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	150 000
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(89 210)	(1 012 437)
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)	(1 012 437)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 207 422	1 407 650
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(48 438)	56 544
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	63 384	6 840
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	14 946	63 384
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Мишкин Антон  
Владимирович

(расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

## **ПОЯСНЕНИЯ**

**к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о  
финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года**

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

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 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 2022 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 2022 году:**

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

В 2022 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 2022 году — 1 человека
- в 2021 году — 2 человека.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о  
финансовых результатах за январь-декабрь 2022 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 2022 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»,

ОРНЗ – 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 2022 год, утвержденная приказом от 29.12.2021 №УП-2022 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 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 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 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 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, производя 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 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 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 2022 года и отчету о  
финансовых результатах за январь-декабрь 2022 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 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 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 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 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 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 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; строительно-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 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 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 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 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.

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,

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о  
финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года**

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

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;
- доходы от реализации недвижимого имущества в качестве товаров и готовой продукции;

## Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года

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

- 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 различия 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:

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

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года**

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

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.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 года.

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 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 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 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 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**

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения нового стандарты ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Обществом перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала его применения, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Также с января 2022 года Обществом применяются положения ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

Иные существенные исправления в учетную политику за 2022 год по сравнению с 2021 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.

**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

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года**

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

представлена в Таблице 2.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Перечень основных средств:

*тыс. руб.*

Основное средство	Остаточная стоимость	
	на 31.12.2022	на 31.12.2021
<b>Помещения в жилых домах</b>	<b>11 366</b>	<b>19 536</b>
Помещение ВИДН2К1-18-01-01-33	4 228	4 389
Помещение ВИДН2К1-18-01-02-34	3 602	3 739
Помещение ВИД2К1-18-02-01-911	-	2 639
Помещение ВИД2К1-18-02-02-912	1 725	1 790
Помещение ВИД2К1-18-02-03-913	1 811	1 879
Помещение ВИД2К1-18-02-04-914	-	2 414
Помещение ВИД2К1-18-02-05-915	-	2 686
<b>Прочие</b>	<b>2 881</b>	<b>905</b>
<b>Итого</b>	<b>14 247</b>	<b>20 441</b>

Переход на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» отражен перспективно, малоценные объекты списаны в межотчетный период, сумма влияния на отчетность отражена в отчете об изменении капитала в размере 265 тыс. руб.

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.

*тыс.руб.*

Основное средство	Арендодатель	Договор	Стоимость	
			на 31.12.2022	на 31.12.2021
Земельный участок 50:21:0080103:691, 8550 м2	УФК по МО (Администрация Ленинского муниц р-на)	Договор №21-2017/Ю от 12.04.17	410	2 045
Земельный участок 50:21:0000000:37856, 76865 м2	ООО "АРДИЙ ГРУП"	Договор № 01-08-18/2 от 20.08.18	-	720
Нежилое помещение, 8 м2, по адресу: МО, Ленинский район, поселок горки Ленинские, Новое шоссе, д.79	ООО "Редакционно-издательский дом Сфера"	Договор №24 от 25.08.15	414	389
<b>Итого</b>			<b>824</b>	<b>3 154</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.

Потенциальные денежные потоки на весь период действия договоров аренды составят 825 тыс.руб., что не окажет существенного влияния на финансовое положение Общества.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о  
финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года**

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

### **3.3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ**

В составе финансовых вложений учтен взнос в уставный капитал ООО «Е-Девелопмент» на основании протокола №1/2022 Общего собрания учредителей от 28.07.2022 в размере 200 рублей, что соответствует 0,1% уставного капитала.

### **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:

	<i>тыс.руб.</i>	
<b>Вид запаса</b>	<b>на 31.12.2022</b>	<b>на 31.12.2021</b>
Незавершенное строительство жилого комплекса «ЭкоВидное 2.0» по адресу: Московская область, Ленинский район, восточнее деревни Ермолино	4 549 254	2 140 013
<i>Строительство 4-ого корпуса</i>	<i>1 151 597</i>	<i>137 414</i>
<i>Строительство 6-ого корпуса</i>	<i>358 941</i>	<i>24 839</i>
<i>Общепроектные расходы</i>	<i>3 038 716</i>	<i>1 977 760</i>
Строительные материалы	-	492
Оборудование к установке на КНС-1	-	1671
Готовая продукция	67 085	118 709
Незавершенное производство	3 927	4 573
<b>ИТОГО</b>	<b>4 620 266</b>	<b>2 265 458</b>

Затраты по незавершенному строительству отражены в бухгалтерском балансе с учетом НДС, составляющим 485 777 тыс.руб. НДС по затратам, относящемуся 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 2022-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:

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года**

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

Вид дебиторской задолженности	<i>тыс.руб.</i>	
	на 31.12.2022	на 31.12.2021
<b>Авансы выданные поставщикам и подрядчикам, в том числе</b>	<b>974 971</b>	<b>454 302</b>
<i>АО ХК "ГВСУ "Центр"</i>	684 456	144 828
<i>ООО "Мегаполис-СТ"</i>	866	44 347
<i>ПАО "Россети Московский регион"</i>	56 277	56 159
<i>ООО "СЗ "АМАТОЛ"</i>	76 537	76 537
<i>ООО "Форум Тверь"</i>	54 780	35 920
<i>АО "МОСОБЛГАЗ"</i>	56 702	2 467
<i>Прочие авансы</i>	45 353	94 044
Задолженность покупателей	41 042	14 250
Задолженность генподрядчиков по компенсации коммунальных расходов	27 843	20 695
Задолженность по инвестиционным договорам	20 023	21 411
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	979	1 250
Прочая задолженность	3 241	25 014
<b>ИТОГО дебиторская задолженность</b>	<b>1 167 937</b>	<b>536 922</b>

В отчетном периоде произведено восстановление резерва по сомнительным долгам в размере 6 тыс.руб. ПАО МГТС в связи с получением документов о выполненных работах в погашение ранее выданного аванса.

### 3.6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря:

ВИД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	<i>тыс.руб.</i>	
	2022 год	2021 год
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	2 946	2 384
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	-	-
<b>Итого денежные средства</b>	<b>2 946</b>	<b>2 384</b>
<b>Денежные эквиваленты:</b>		
Банковские депозиты	12 000	61 000
<b>Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств</b>	<b>14 946</b>	<b>63 384</b>

### 3.7. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ И ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31 декабря 2022 у Общества отсутствуют прочие оборотные и прочие внеоборотные активы.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года**

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

**3.8. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ**

На 31 декабря 2022 уставный капитал Общества составлял 80 010 тыс. рублей, полностью оплачен.

**3.9. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА**

Детализация задолженности по кредитам и займам представлена в следующей таблице:

<i>тыс.руб.</i>				
Займодавец (кредитор)	Договор	Вид задолженности	на 31.12.2022	на 31.12.2021
<b>Долгосрочные обязательства (стр.1410 бухгалтерского баланса)</b>				
ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"	Договор №278-21/НКЛ-40 от 19.03.21	кредит (основной долг)	5 449 939	2 153 307
		кредит (проценты)	223 795	72 173
ООО "БЕЛЫЙ"	Договор №В01-КД/Бел от 24.05.21	векселя	100 000	100 000
		векселя (проценты)	24 041	9 041
	Соглашение о передаче прав и обязанностей №6/н от 02.07.21 к Договору займа №ТРС-КупДев от 01.07.2015	векселя	-	39 210
		векселя (проценты)	-	2 933
	Договор №В02-КД/Бел от 06.07.21	векселя	-	50 000
		векселя (проценты)	-	3 616
<b>ИТОГО</b>			<b>5 797 775</b>	<b>2 430 280</b>
<b>Краткосрочные обязательства (стр.1510 бухгалтерского баланса)</b>				
<b>ИТОГО</b>			<b>-</b>	<b>-</b>

**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.

Основные кредиторы представлены в таблице:

<i>тыс.руб.</i>		
Вид кредиторской задолженности	на 31.12.2022	на 31.12.2021
<b>Задолженность перед поставщиками и подрядчиками, в том числе</b>	<b>337 888</b>	<b>109 265</b>
<i>АО ХК "ГВСУ "Центр"</i>	<i>203 916</i>	<i>38 935</i>
<i>ООО "Мегаполис-СТ"</i>	<i>24 156</i>	<i>17 277</i>
<i>ООО "Регистратор"</i>	<i>5 880</i>	<i>6 180</i>
<i>АО "МР Групп"</i>	<i>12 771</i>	<i>7 980</i>
<i>ПАО Сбербанк</i>	<i>5 401</i>	<i>-</i>
<i>Прочая задолженность перед поставщиками</i>	<i>85 764</i>	<i>38 893</i>
Авансы, полученные от покупателей	6 970	25 633
Задолженность по оплате труда	-	368
Задолженность по уплате налогов и сборов	225	6 356
Комиссии по кредитному договору ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"	56 585	-
Прочая	12 268	11 810
<b>ИТОГО</b>	<b>413 936</b>	<b>153 432</b>

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года**

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

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

<i>тыс.руб.</i>		
Подядчик/договор	на 31.12.2022	на 31.12.2021
АО ХК "ГВСУ "Центр"		
<i>Договор №ГП-5 от 12.11.18</i>	36 540	35 516
<i>Договор №ГП-4/2021 от 01.06.21</i>	27 191	2 002
<i>Договор №ГП-6/2021 от 01.06.21</i>	8 570	-
ООО "ИнтерОснова"		
<i>Договор №20-05-20-КНС от 20.05.20</i>	972	-
ООО "Мегаполис-СТ"		
<i>Договор №ЭВ2-М4 от 02.09.19</i>	8 234	8 234
<i>Договор №ЭВ2-М4-ПСП от 10.10.20</i>	1 354	372
<i>Договор №ЭВ2-НВК2 от 06.07.21</i>	4 304	231
ООО "ЭЛЕКТОВ"		
<i>Договор №МР-02-20 от 20.02.20</i>	-	2 222
ООО "Природоохранные технологии"		
<i>Договор №26/1/18 от 15.08.18</i>	1 090	1 090
ООО "Форум Тверь"		
<i>Договор №1-ПНС от 03.08.20</i>	863	831
<i>Договор №ГК/21 от 10.02.21</i>	4 490	-
<b>ИТОГО</b>	<b>93 608</b>	<b>50 498</b>

### 3.11. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С НАЛОГОВЫМИ ОРГАНАМИ

По состоянию на 31 декабря 2022 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 проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также управленческих и коммерческих расходах за 2021 и 2020 годы представлена ниже:

<i>тыс.руб.</i>		
Виды деятельности	2022 год	2021 год
Выполнение услуг застройщика по договорам долевого участия	-	851 551

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о  
финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года**

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

Реализация жилых и нежилых помещений по договорам купи-продажи	164 654	307 884
<b>Итого</b>	<b>164 654</b>	<b>1 159 435</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:

	<i>тыс.руб.</i>	
<b>Статья затрат по себестоимости продаж</b>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
Стоимость реализованных помещений	60 482	171 036
Расходы на строительство и отделку, произведенные после формирования себестоимости помещений	86 598	93 134
<b>ИТОГО</b>	<b>147 080</b>	<b>264 170</b>

Детализация управленческих и коммерческих расходов представлена в следующих таблицах:

	<i>тыс.руб.</i>	
<b>Статья управленческих расходов</b>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
Амортизация	1 286	2 015
Оплата труда	8 198	4 341
Страховые взносы	2 153	978
Госпошлина	1 322	2 419
Налоги и сборы	912	1 287
Юридические и нотариальные услуги, сопровождение	1 537	1 055
Компенсация банкам недополученных доходов при предоставлении ипотечных кредитов	239 118	-
Регистрационные услуги	40 558	-
Прочие расходы	11 741	30 639
<b>ИТОГО</b>	<b>306 825</b>	<b>42 734</b>

	<i>тыс.руб.</i>	
<b>Статья коммерческих расходов</b>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
Рекламные расходы	132 805	43 749
Услуги агентов, брокеров и риелторов	42 662	60 535
Прочие маркетинговые расходы	5 664	-
<b>ИТОГО</b>	<b>181 131</b>	<b>104 284</b>

### **3.13. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ**

В течение 2022-2021 гг. были произведены и понесены следующие доходы и расходы:

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года**

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

<i>тыс.руб.</i>		
<b>Доходы</b>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
Проценты по депозитам	1 717	-
Восстановлена дебиторская задолженность, списанная за счет резерва по сомнительным долгам	6	831
Принятие к учету кладовых 1-2 корпусов	1 364	2 244
Списание кредиторской задолженности	209	1 080
Излишне начисленный резерв по отпускам	26	-
Прочие доходы	27	203
<b>ИТОГО проценты к получению и прочие доходы</b>	<b>3 349</b>	<b>4 358</b>

<i>тыс.руб.</i>		
<b>Расходы</b>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
Проценты к уплате	107 023	135 862
Прочие расходы, связанные с получением кредита	93 752	30 602
Неустойки по хозяйственным договорам	18	365
Передача детского сада в рамках реализации проекта строительства	-	131 081
Услуги банка	133	255
Формирование резерва по сомнительным долгам	-	14 456
Расходы по решениям суда	39 080	61 473
Прочие внереализационные расходы, не учитываемые в целях налогообложения	1 527	40 209
<b>ИТОГО проценты к оплате и прочие расходы</b>	<b>241 533</b>	<b>414 303</b>

### 3.14. ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

В 2022 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>
Резерв по предстоящим отпускам	начислен резерв	453
Резерв по предстоящим отпускам	списан резерв	(271)
Резерв по сомнительным долгам	начислен резерв	-
Резерв по сомнительным долгам	списан резерв	6

### 3.15. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

В 2022 году Обществом получен налоговый убыток в размере 706 862 тыс. руб.

<i>тыс.руб.</i>		
<b>Наименование показателя</b>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	-708 566	338 302
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	-141 713	67 660
<b>Постоянные разницы отчетного периода:</b>		
<i>Расходы непроектного характера</i>	<i>1 527</i>	<i>40 209</i>
<b>Итого постоянные разницы</b>	<b>1 527</b>	<b>40 209</b>
<b>Временные разницы отчетного периода:</b>		

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года**

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

Резерв сомнительной задолженности	-6	13 625
Резерв отпусков	182	69
Основные средства стоимостью от 40 тыс.руб. до 100 тыс.руб.	-	18
Убыток текущего/прошлого периода	-706 862	-110 377
Списание малоценных ОС	-265	-
Итого временные разницы	<b>-706 951</b>	<b>-96 665</b>
<b>Налогооблагаемый убыток (прибыль)</b>	<b>-706 862</b>	<b>281 846</b>
Налог на прибыль	141 408	-75 702
Текущий налог на прибыль	-	-56 369
Отложенный налог на прибыль	141 408	-19 333
Прочее (списание ОНО по списанным малоценным ОС)	53	-

Отложенный налоговый актив по состоянию на 31 декабря:

Наименование показателя	2022 года	2021 года
Сумма отложенного налогового актива	146 020	4 612

Отложенные налоговые обязательства по состоянию на 31 декабря:

Наименование показателя	2022 года	2021 года
Сумма отложенного налогового обязательства	-	53

### 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 31.12.22 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 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

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года**

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

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 2022 года стоимость зарегистрированных ДДУ по 4-му и 6-му корпусам составила 4 191 950 тыс. руб., сумма поступивших на счета эскроу по зарегистрированным договорам денежных средств составила 4 077 750 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:

№	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 операции 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 Выплата заработной платы Задолженность по заработной плате на 31.12.22	 2 767 -2 565 -
4	Общество с ограниченной ответственностью "Купелинка-Холдинг"	Материнская компания (100%)	<b>Договор № 1 от 01.09.2020:</b> Оказание консультационных услуг Задолженность на 31.12.22	 770 -
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>Соглашение о новации б/н от 02.07.21:</b> Начисление процентов Погашение 2-х векселей Погашение процентов Задолженность на 31.12.22 <b>Договор №В01-КД/Бел от 24.05.21:</b> Начисление процентов Задолженность на 31.12.22 <b>Договор №В02-КД/Бел от 06.07.21:</b> Начисление процентов Погашение векселей Погашение процентов Задолженность на 31.12.22	 3 481 -39 210 -6 413 - 15 000 124 041 4 438 -50 000 -8 055 -



**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года**

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

Конечным бенефициарами общества являются:

- Лабуздко Виктор Владимирович
- Годованец Алексей Владимирович

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

**Вознаграждение основному управленческому персоналу составили в 2022 году**

Показатель	код	Сумма вознаграждений, тыс.руб.
1	2	3
Краткосрочные вознаграждения, в том числе:	1	3 446
оплата труда	1.1	2 662
премии	1.2	-
отчисления с оплаты труда	1.3	679
ежегодный оплачиваемый отпуск	1.4	105
Резерв по вознаграждениям	2	—
Долгосрочные вознаграждения	3	—
<b>Итого</b>		2 181

## **5. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ**

Вся информация, отраженная в бухгалтерской отчетности Общества за 2022 год сопоставима.

## **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 2022 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

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

В течение 2022 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

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года**

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

**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 НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА**

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2022 год сформирована в соответствии с основополагающими принципами бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности. При этом имеют место следующие факты и обстоятельства: чистые активы за 2022 год составили отрицательную величину:

на 31 декабря 2020 года — 220 тыс. руб.;

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

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

Согласно финансовой модели реализации проекта строительства, в соответствии с которым планируется получение дохода в последующих отчетных периодах, подтверждается факт отсутствия признаков прекращения Обществом финансово-хозяйственной деятельности в обозримом будущем.

Неравномерное получение дохода связано с особенностью деятельности по строительству и реконструкции, носящей характер длительного производственного цикла. Таким образом, у Общества отсутствует намерение и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях.

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 расторгало договоры с существенными заказчиками и покупателями, не происходило существенных сокращений штата. Общество продолжает осуществлять виды деятельности, предусмотренные уставом.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года**

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

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;
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 потенциальных 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

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

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года**

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

## **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.

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.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о  
финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года**

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

***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**



**Мишкин Антон Владимирович**

21 марта 2023 г.

**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	начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	1 805	(1 716)	851	-	(220)	-	-	-	2 656	(1 936)
	5110	за 2021г.	1 695	(1 695)	110	-	(21)	-	-	-	1 805	(1 716)
в том числе:												
Видеоматериалы ЖК	5101	за 2022г.	1 695	(1 695)	-	-	-	-	-	-	1 695	(1 695)
Эко Видное 2.0	5111	за 2021г.	1 695	(1 695)	-	-	-	-	-	-	1 695	(1 695)
Товарный знак "Эко Видное 2.0"	5102	за 2022г.	110	(21)	-	-	(13)	-	-	-	110	(13)
	5112	за 2021г.	-	-	110	-	(21)	-	-	-	110	(21)
Видеоролик ЖК Эко Видное-2.0	5103	за 2022г.	-	-	851	-	(207)	-	-	-	851	(207)
	5113	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
		Всего	5120	-
в том числе:	5121	-	-	-



## 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 за период Давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	851	-	(851)	-
	5170	за 2021г.	110	-	-	(110)	-
в том числе:							
	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	110	-	-	(110)	-
в том числе:							
Товарный знак "Эко Видное 2.0"	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	110	-	-	(110)	-
Видеоролик ЖК Эко Видное-2.0	5182	за 2022г.	-	851	-	(851)	-
	5192	за 2021г.	-	-	-	-	-



Руководитель  
\_\_\_\_\_ (подпись)

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

21 марта 2023 г.





## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	описано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	1 671	2 841	(4 512)	-	-
	5250	за 2021г.	5 000	1 671	(5 000)	-	1 671
В том числе:							
Другие виды основных средств	5241	за 2022г.	1 671	2 841	(4 512)	-	-
	5251	за 2021г.	5 000	1 671	(5 000)	-	1 671

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
В том числе:					
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-	-
В том числе:					
	5271	-	-	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	18 377	3 986
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (аэлог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Мишкин Антон Владимирович  
(подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.



**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321	-	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326	-	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель Мишкин Антон

(подпись)

Владимирович  
Мишкин Антон

(расшифровка подписи)



21 марта 2023 г.

#### 4. Запасы

##### 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года					Изменения за период					На конец периода				
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость				
														за 2021г.	за 2022г.	за 2021г.	за 2022г.
Запасы - всего	5400	за 2022г.	2 266 458	-	2 266 458	2 496 557	(141 749)	-	X	4 620 266	-	4 620 266					
	5420	за 2021г.	3 902 343	-	3 902 343	2 795 491	(4 432 376)	-	X	2 265 458	-	2 265 458					
В том числе:																	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	492	-	492	-	(492)	-	-	-	-	-					
	5421	за 2021г.	492	-	492	267	(267)	-	-	492	-	492					
Готовая продукция	5402	за 2022г.	118 709	-	118 709	1 364	(52 988)	-	-	67 085	-	67 085					
	5422	за 2021г.	111 488	-	111 488	178 257	(171 036)	-	-	118 709	-	118 709					
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	4 573	-	4 573	85 952	(86 598)	-	-	3 927	-	3 927					
	5425	за 2021г.	86 848	-	86 848	94 723	(176 998)	-	-	4 573	-	4 573					
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	1 671	-	1 671	-	(1 671)	-	-	-	-	-					
	5426	за 2021г.	-	-	-	1 671	-	-	-	1 671	-	1 671					
Незавершенное строительство	5407	за 2022г.	2 140 013	-	2 140 013	2 409 241	-	-	-	4 549 254	-	4 549 254					
	5427	за 2021г.	3 573 254	-	3 573 254	656 489	(2 089 730)	-	-	2 140 013	-	2 140 013					
объекты, предназначенные для передачи по договорам долевого участия	5408	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	5428	за 2021г.	-	-	-	1 864 084	(1 864 084)	-	-	-	-	-					
Детский сад на 200 мест, предназначенный для передачи в рамках реализации проекта строительства	5409	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	5429	за 2021г.	130 261	-	130 261	-	(130 261)	-	-	-	-	-					

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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 Михкин Антон Владимирович  
(подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2023 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				
			Учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долговой задолженности	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности	Учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2022г.	559 544	(22 622)	949 210	-	(318 201)	-	6	-	-	-	1 190 553	(22 616)	-
	5530	за 2021г.	292 704	(8 997)	387 587	-	(120 747)	-	(13 625)	-	-	-	559 544	(22 622)	-
Авансы выданные	5511	за 2022г.	14 250	-	32 792	-	(6 000)	-	-	-	-	-	41 042	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	14 250	-	-	-	-	-	-	-	14 250	-	-
Прочая	5512	за 2022г.	476 788	(22 486)	827 562	-	(306 899)	-	6	-	-	-	997 451	(22 480)	-
	5532	за 2021г.	228 946	(8 997)	341 855	-	(94 013)	-	(13 489)	-	-	-	476 788	(22 486)	-
Итого	5513	за 2022г.	68 506	(136)	88 856	-	(5 302)	-	-	-	-	-	152 060	(136)	-
	5533	за 2021г.	63 758	-	31 482	-	(26 734)	-	(136)	-	-	-	68 506	(136)	-
Итого	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	559 544	(22 622)	949 210	-	(318 201)	-	6	-	-	6	1 190 553	(22 616)	-
	5520	за 2021г.	292 704	(8 997)	387 587	-	(120 747)	-	(13 625)	-	-	-	559 544	(22 622)	-



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость
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	поступление			выбыло			Остаток на конец периода	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)			причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления				списание на финансовый результат
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	2 480 778	3 341 964	174 541	(105 900)	-	-	5 891 383		
в том числе:											
кредиты	5571	за 2021г.	1 037 378	2 427 442	138 926	(1 128 375)	-	-	2 480 778		
	5552	за 2022г.	2 225 480	3 296 632	151 622	-	-	-	5 673 734		
займы	5572	за 2021г.	-	2 157 307	72 173	-	-	-	2 225 480		
	5553	за 2022г.	204 800	-	22 919	(103 678)	-	-	124 041		
	5573	за 2021г.	813 284	266 780	66 753	(947 424)	-	-	204 800		
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-		
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-		
расчеты с подрядчиками по гарантийным удержаниям	5555	за 2022г.	50 498	45 332	-	(2 222)	-	X	93 608		
	5575	за 2021г.	224 094	7 355	-	(180 951)	-	X	50 498		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	153 432	358 593	-	(98 089)	-	-	413 936		
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5580	за 2021г.	3 221 204	98 013	4 982	(3 165 360)	-	-	153 432		
	5561	за 2022г.	109 265	299 181	-	(70 558)	-	-	337 888		
	5581	за 2021г.	240 837	70 058	-	(201 630)	-	-	109 265		
авансы полученные	5562	за 2022г.	25 633	2 133	-	(20 796)	-	-	6 970		
	5582	за 2021г.	70 488	21 200	-	(66 055)	-	-	25 633		
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	6 356	225	-	(6 356)	-	-	225		
	5583	за 2021г.	311	6 356	2	(313)	-	-	6 356		
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-		
	5584	за 2021г.	183 495	-	4 980	(188 475)	-	-	-		
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-		
	5585	за 2021г.	5 407	-	-	-	-	-	(5 407)		
прочая	5566	за 2022г.	12 178	57 054	-	(379)	-	-	68 853		
	5586	за 2021г.	12 944	399	-	(1 165)	-	-	12 178		
средства долевого участия	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-		
	5587	за 2021г.	2 707 722	-	-	(2 707 722)	-	X	-		
Итого	5550	за 2022г.	2 634 210	3 700 557	174 541	(203 989)	-	-	6 305 319		
	5570	за 2021г.	4 258 582	2 525 455	143 908	(4 293 735)	-	X	2 634 210		

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель Мишкин Антон Владимирович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

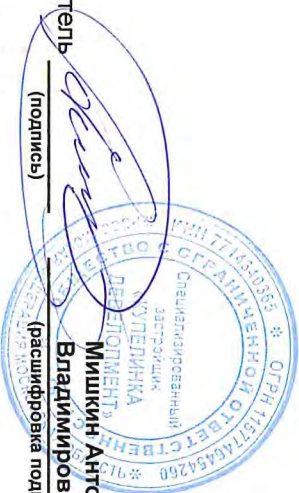
21 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	10
Расходы на оплату труда	5620	5 288	3 916
Отчисления на социальные нужды	5630	2 216	1 023
Амортизация	5640	1 493	1 047
Прочие затраты	5650	572 407	151 880
Итого по элементам	5660	581 404	157 876
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	52 987	171 036
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	645	82 276
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	635 036	411 188

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

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



21 марта 2023 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	439	453	(271)	-	621
В том числе:						
резерв по отпускам	5701	439	453	(271)	-	621



Руководитель Мишкин Антон Владимирович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	4 077 750	489 636	-
В том числе:				
средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5801	4 077 750	489 636	-
Выданные - всего	5810	924 825	911 203	9 512 868
В том числе:				
Ипотека (залог)	5811	924 825	911 203	9 512 868



Руководитель Мишкин Антон Владимирович  
(подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено 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					
			за 2022г.		
			5910		
			5920		
в том числе:			за 2022г.		
			5911		
			5921		



Руководитель Мишкин Антон Владимирович  
(подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.